



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** la Constitución de la República del Ecuador, 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 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** 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 (...)*; y, “(...) *a un hábitat seguro y saludable (...)*”;
- Que** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 consagra: “*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*”;
- Que** la Constitución de la República en su artículo 70 señala que el Estado formulará y ejecutará políticas para alcanzar la igualdad entre mujeres y hombres, a través del mecanismo especializado de acuerdo con la ley, e incorporará el enfoque de género en planes y programas, y brindará asistencia técnica para su obligatoria aplicación en el sector público;
- Que** la Constitución de la República en su artículo 85 indica que: “*La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad”;

- Que** el artículo 226 de la Constitución manda: *“(…) Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que** el artículo 238 ibídem reconoce: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;*
- Que** el artículo 240 de la Carta Magna señala que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que** el artículo 241 de la Constitución determina que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*
- Que** el artículo 264 de la Constitución señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“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 266 de la Constitución consagra: *“(…) Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;*
- Que** el artículo 415 de la Constitución manda: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

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 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)*”;
- Que** en el artículo 84 del COOTAD se establecen las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, que, entre otras, incluyen: la promoción del desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir; el diseño de políticas de equidad e inclusión; el establecimiento del régimen de uso de suelo y urbanístico; la elaboración y ejecución del plan metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial; la ejecución de las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley, proveer servicios públicos y ejecutar obras públicas distritales con criterios de calidad, eficacia y eficiencia observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, subsidiariedad, participación y equidad; la implementación del derecho al hábitat y vivienda con planes y programas de interés social; la regulación y control de construcciones con énfasis en la prevención de riesgos; y la planificación y control del tránsito y transporte terrestre en su territorio;
- Que** el artículo 85 del mismo cuerpo normativo señala que: *“(...) los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”*;
- Que** el literal a) y v) del artículo 87 del COOTAD confiere las siguientes competencias al Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; 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”*;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- Que** el artículo 106 del COOTAD señala que: *“A través de la descentralización se impulsará el desarrollo equitativo, solidario y equilibrado en todo el territorio nacional, a fin de garantizar la realización del buen vivir y la equidad interterritorial, y niveles de calidad de vida similares en todos los sectores de la población, mediante el fortalecimiento de los gobiernos autónomos descentralizados y el ejercicio de los derechos de participación, acercando la administración a la ciudadanía”;*
- Que** el artículo 274 del COOTAD establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio”;*
- Que** según 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 regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que** el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que es competencia exclusiva del MDMQ: *“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. Las dependencias del Estado y las demás instituciones del sector público, no podrán ejecutar planes o proyectos que impliquen construcciones, edificaciones u obras de infraestructura, ni aún las destinadas al servicio público, sino de acuerdo con la planificación distrital y previa autorización de la administración del Distrito Metropolitano, según las normas de esta Ley”;*
- Que** los numerales 2, 4, 6 y 8 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) señala que son principios del ordenamiento territorial, entre otros: *“(…) 2. La equidad territorial y la justicia social; 4. La coherencia; 6. El derecho a la ciudad; y, 8. la distribución equitativa de cargas y beneficios”;*
- Que** el artículo 32 de la LOOTUGS ordena: *“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 (...)”;*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- Que** el artículo 35 de la LOOTUGS prescribe: *“Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo”;*
- Que** el artículo 37 de la LOOTUGS prescribe: *“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, prevé: *“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** el artículo 91 de la LOOTUGS establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;
- Que** el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (RLOOTUGS) ordena: *“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 RLOOTUGS prescribe: *“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”;*
- Que** el artículo 2266 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito señala que: *“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*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

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”;

- Que** el artículo 2268 ibídem determina que 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;
- Que** el artículo 2270 ibídem indica que las autoridades y órganos metropolitanos competentes elaborarán las propuestas de los planes complementarios e incluirán mecanismos de participación ciudadana según la legislación vigente. Señala que la atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de estos planes será: c. El órgano responsable en hábitat y ordenamiento territorial se encargará de los planes parciales, excepto los de regularización prioritaria de asentamientos humanos y los de zonas especiales de interés social (ZEIS). Las administraciones zonales y entidades municipales podrán desarrollar planes parciales bajo la coordinación y supervisión de este órgano. d. La unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho se encargará de los planes parciales de regularización prioritaria de estos asentamientos. e. El órgano encargado de la operación urbana, en coordinación con el responsable del territorio, hábitat y vivienda, se ocupará de los planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS). En casos de iniciativa mixta, los planes urbanísticos complementarios se coordinarán con las personas proponentes del plan;
- Que** en los artículos 2271, 2272, 2273 y 2274 ibídem se establece el marco para la elaboración y aprobación de los planes parciales. Determina que la iniciativa para estos planes puede ser pública y/o mixta, dependiendo de su tipología. La formulación técnica debe incluir un diagnóstico del área de implementación y garantizar la participación ciudadana. Los órganos metropolitanos involucrados en el desarrollo del plan deben emitir informes técnicos favorables y posteriormente el órgano competente en materia de hábitat y ordenamiento territorial debe presentar a la comisión del Concejo Metropolitano un informe que incluya toda la documentación técnica, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos correspondientes. Finalmente, los planes parciales deben ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza;
- Que** el artículo 2398 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito señala que los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades, en concordancia con



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

el artículo 2408 donde se señala que, en la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios;

- Que** el artículo 9 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo el 28 de febrero de 2020, sobre la creación de otros instrumentos de planificación urbanística, determina: *“En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial: (...) i) el ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes (...);*
- Que** el artículo 57 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, en su parte pertinente sobre los planes parciales, dispone: *“(...) 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 regula: *“(...) Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana”;*
- Que** el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial señala que el ordenamiento territorial, plasmado en los instrumentos de planificación territorial, se basa en principios rectores fundamentales para el desarrollo sostenible y equitativo de la ciudad. Estos principios incluyen la sustentabilidad para el manejo eficiente y racional de los recursos; la equidad territorial y la justicia social para garantizar igualdad de oportunidades a la población; el derecho a la ciudad y la función pública del urbanismo para propiciar condiciones de equidad y habitabilidad segura y saludable, con prioridad del interés general sobre el particular en las decisiones públicas; y la distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano para cumplir la función social en la asignación de los recursos públicos;
- Que** para alcanzar el Modelo Territorial Deseado, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial señala que la ocupación eficiente del suelo urbano servido, tanto dentro como fuera de las centralidades, requiere: estrategias normativas y de gestión para su consolidación; acciones de la administración pública para mejorar la dotación y cobertura de equipamientos y servicios para generar mejores condiciones de habitabilidad; incrementar la capacidad de ocupación en el suelo urbano; y,



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

frenar la expansión hacia las periferias, especialmente hacia las parroquias rurales con vocación productiva;

Que la disposición transitoria Décima Octava de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 003 – 2024 dispone: *“La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en el término de sesenta (60) días, contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, presentará a la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta de ordenanza que contenga los requisitos y procedimiento para la aprobación de planes parciales de iniciativa mixta (pública y privada), instrumento que deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito”*; y,

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240, 264 y 266 de la Constitución de la República, artículo 87 letra a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito y el artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, expide la siguiente:

Ordenanza Reformatoria al Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Del Eje Territorial”, Capítulo II Ordenamiento Territorial, Sección II Instrumentos de Planificación Territorial, Parágrafo III De Los Planes Urbanísticos Complementarios, Sub parágrafo V “Del Plan Parcial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

Artículo 1.- Sustitúyase el Sub parágrafo V Del Plan Parcial, por el siguiente:

SUB PARÁGRAFO V

DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2291.- Plan Parcial. - El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que regula el ordenamiento y la gestión del suelo en áreas territoriales específicas, delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales establecerán:

1. La normativa urbanística específica.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

2. Los programas y proyectos de intervención física vinculados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, con énfasis 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 se realizarán conforme a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con el propósito de consolidar y mejorar los sistemas públicos de soporte para garantizar su accesibilidad universal; promover una oferta diversificada de vivienda que incluye vivienda de interés social y de interés público, y la captación o recuperación del valor del suelo por la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad, en concordancia con el Modelo Territorial Deseado y el componente estructurante; podrá modificar también los polígonos de intervención territorial y tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del PUGS, cuando sea el caso, con excepción del tratamiento urbanístico de conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.

Artículo 2292.- Ámbito de aplicación de los planes parciales. - Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana, en los siguientes casos:

- a. En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad, establecidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme a las disposiciones del presente Libro.
- b. En zonas que requieran desarrollar y/o consolidar suelo urbano no consolidado, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.
- c. Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d. En el desarrollo, ejecución y adecuación de proyectos de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y aquellos obligatorios definidos en la norma nacional.
- e. En la planificación de proyectos para la consolidación de zonas industriales y comerciales cuando se requiera la modificación del aprovechamiento urbanístico.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- f. Para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad con este libro.
- g. En programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable y sin capacidad de integración urbana, así como en la declaratoria y desarrollo de zonas especiales de interés social.
- h. En la renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.
- i. En caso de aplicación del reajuste de terrenos.
- j. En caso de aplicación de integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Los planes parciales podrán desarrollarse en una parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial.

La unidad mínima para el diagnóstico del plan será determinada por el proponente del plan tomando como referencia el área total o parcial del o los polígonos de intervención territorial en los cuales se inscribe el área del plan. Se podrá proponer áreas de influencia que requieran ser integradas al diagnóstico.

Artículo 2293.- Tipos de planes parciales. - Sin perjuicio de lo determinado en la normativa nacional vigente y 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 otras tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Artículo 2294.- Iniciativa del plan parcial. - La iniciativa para desarrollar un plan parcial podrá ser pública o mixta. Su ejecución se podrá realizar por fases, de acuerdo con las necesidades de planificación y gestión.

Art. 2295.- Iniciativa pública del plan parcial. - Las instituciones públicas metropolitanas o de otros niveles de gobierno podrán proponer el desarrollo de un plan parcial al órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o a quien haga sus veces, mediante la manifestación de interés escrita expedida por la máxima autoridad de la institución proponente.

El plan parcial de iniciativa pública se regirá por las disposiciones que le fueren aplicables contenidas en el presente título.

Art. 2296.- Iniciativa mixta del plan parcial. - Las personas naturales, de forma individual o colectiva, y las personas jurídicas de derecho privado podrán efectuar la manifestación de interés escrita para desarrollar un plan parcial urbano o de expansión urbana ante el órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, para asumir su desarrollo coordinado con el proponente, en caso de aplicar según el proceso contenido en el presente libro.

Los planes parciales de regularización prioritaria y los planes parciales en zonas especiales de interés social seguirán el procedimiento específico establecido para cada uno en la normativa vigente correspondiente.

Artículo 2297.- Plan parcial urbano. - El plan parcial urbano es un instrumento urbanístico complementario que regula la planificación, el desarrollo y la gestión de áreas consolidadas y no consolidadas del suelo urbano, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado. Este plan implementa sistemas públicos de soporte, equipamientos y provisión de vivienda mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los planes parciales urbanos se guiarán acorde al tratamiento urbanístico definido para el territorio en el cual se aplica, priorizando los sectores identificados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y aquellas zonas con tratamientos urbanísticos de renovación y desarrollo que consolidan en Modelo Territorial Deseado y el sistema policéntrico.

Artículo 2298.- Ámbito de aplicación del plan parcial urbano. - El plan parcial urbano se aplicará en zonas o sectores ubicados en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Las áreas delimitadas como unidades de actuación urbanística en el Plan de Uso y Gestión del Suelo que no hayan iniciado su proceso de gestión, no cuenten con la resolución de aprobación correspondiente y requieran ajustes normativos en su aprovechamiento urbanístico con el fin de aplicar instrumentos de gestión del suelo y financiamiento del desarrollo urbano, podrán ser planificadas y gestionadas a través de un plan parcial, mismo que establecerá las nuevas condiciones y obligaciones para su gestión y desarrollo, siempre que cumplan las condiciones y procedimientos para la aplicación de un plan parcial.

Artículo 2299.- Plan parcial de expansión urbana. - El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión del suelo, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana, al suelo urbano, de manera progresiva, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El suelo clasificado como suelo rural de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá desarrollarse mediante uno o más planes parciales de expansión urbana considerando la superficie mínima establecida.

Cada plan parcial de expansión urbana podrá considerar etapas de incorporación y deberá formularse a partir de la colindancia con el suelo urbano.

Artículo 2300.- 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 y contar con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- b. Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas;
- c. Localizarse fuera de áreas que formen parte del Patrimonio Nacional Forestal, Sistema Nacional de Áreas de Protección y/o Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas, y, zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza ante eventos o fenómenos naturales, o que hayan sido determinadas como riesgo no mitigable por la entidad metropolitana competente. De existir áreas delimitadas con subclasificación de expansión urbana dentro de las mencionadas áreas protegidas, no se aplicará el plan parcial para su transformación.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Artículo 2301.- De la autorización de transformación de clasificación de suelo en planes parciales de expansión urbana.- Previo a la formulación del plan parcial de expansión urbana, el órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, verificará si el o los predios en los que se aplicará este tipo de plan parcial cuentan con la autorización expresa del ente nacional en materia de agricultura para la transformación de la clasificación o cambio de uso de suelo rural, en cumplimiento de los requisitos y alcance establecidos en el ordenamiento jurídico nacional. De no contar con la autorización citada en el presente artículo no se podrá generar una propuesta de plan parcial.

Artículo 2302.- Plan parcial de regularización prioritaria. - El plan parcial de regularización prioritaria es el instrumento aplicado para la 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 para estas áreas.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además el proyecto de fraccionamiento.

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria y los instrumentos de gestión del suelo que le sean aplicables, se definen en el instructivo que lo regula, el mismo que será elaborado por la Unidad Técnica a cargo de los procesos de regularización.

Artículo 2303.- Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria aplica en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando los asentamientos humanos de hecho y consolidados hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Artículo 2304.- Alcance del plan parcial de regularización prioritaria. - El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

- a. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados de regularización prioritaria.
- b. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho con un enfoque integral, que priorice intervenciones adaptadas a las necesidades específicas del territorio, acorde a la conformación del asentamiento, incluidas aquellas intervenciones enfocadas a la reducción del riesgo de desastres y a la adaptación al cambio climático que se hayan analizado.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- c. 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.
- d. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística establecida por el plan.
- e. Desarrollo de estándares urbanísticos, pudiendo adaptar las existentes o establecer nuevas disposiciones adicionales a las establecidas en el plan de uso y gestión del suelo, cuando las vigentes no sean aplicables para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial.

Artículo 2305.- 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 con las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, análisis de los factores de riesgo de desastres, análisis de la mitigabilidad del riesgo evaluado y propuesta de soluciones de mitigación del riesgo. Se analizará el grado de consolidación, loteamiento o parcelación, y se presentará una propuesta de aprovechamiento urbanístico.
- b. La propuesta de regularización incluirá:
 - 1. Propuesta de planificación de integración urbana del asentamiento.
 - 2. Los ajustes prediales que sean necesarios.
 - 3. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, de ser el caso.
 - iv. El sistema vial local y su conexión al sistema principal que considere las dinámicas diferenciadas de movilidad de la población, la accesibilidad universal, promueva diversos modos de transporte y que se integre a la red verde urbana.
 - v. Zonas de protección y afectaciones, de existir.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- vi. Espacio público y áreas verdes.
 - vii. Norma urbanística de usos de suelo y edificabilidad.
 - viii. El proyecto de fraccionamiento.
 - ix. Etapas de gestión o ejecución, de ser el caso.
- c. Instrumentos de gestión del suelo y proceso de acompañamiento social para su ejecución;
 - d. Modelo de gestión del plan, que incluirá el cronograma de obras civiles y de infraestructura y de mitigación de riesgos que sean necesarias para la consolidación del asentamiento y responsables de la ejecución.

El procedimiento para la identificación de las personas beneficiarias y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, se realizará acorde a lo determinado en la normativa vigente para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

La implementación de instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano se sujetará a la normativa vigente aplicable para estos casos.

Artículo 2306.- 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.

Artículo 2307.- 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 tal, 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 debido al incumplimiento de parámetros de integración urbana, presencia de riesgos para la población, o localización en áreas declaradas de protección natural o cultural.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Artículo 2308.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho y consolidados. - En las ordenanzas que aprueban planes parciales donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, excepcionalmente, dará lugar a la disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento. La unidad técnica responsable de regularizar asentamientos humanos establecerá la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los asentamientos humanos de hecho y consolidados que en el proceso de regularización no puedan cumplir con la contribución obligatoria de áreas verdes que exige la normativa nacional.

La declaratoria de interés social posibilita la partición administrativa y permitirá acceder a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinan.

Artículo 2.- Incorpórese a continuación del Sub Parágrafo V “Del Plan Parcial”, del Parágrafo III “De Los Planes Urbanísticos Complementarios”, de la Sección II “Instrumentos de Planificación Territorial”, del Capítulo II “Ordenamiento Territorial”, del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Del Eje Territorial”, lo siguiente:

SUB PARÁGRAFO VI

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Art. 2309.- Documentos obligatorios para la calificación de planes parciales urbanos y de expansión urbana.- Para la calificación de planes parciales urbanos o de expansión urbana, los proponentes deberán presentar lo siguiente:

1. Documento de manifestación de interés para el inicio del proceso de formulación de planes parciales presentado mediante oficio al ente rector de hábitat y ordenamiento territorial, que contendrá:
 - a. Nombre o razón social de los propietarios o promotores, quienes podrán ser:
En zonas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la aplicación de planes parciales, podrán ser las personas propietarias de los predios, por sus propios y personales derechos, o debidamente representados por personas individuales,



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

jurídicas o figuras asociativas, la ciudadanía organizada de los barrios que conforman el área del plan con participación plural y diversa, o las instituciones públicas que hayan identificado la necesidad de generar un plan parcial en el Distrito Metropolitano de Quito.

En zonas no establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la aplicación de planes parciales, además de lo establecido en el párrafo anterior, la iniciativa para la formulación de un plan parcial deberá ser asumida con la presentación de una autorización expresa de los propietarios de al menos el 25% del área de los lotes que conforman el plan propuesto.

Los planes parciales que se formulen por iniciativa pública metropolitana no requieren la presentación de manifestación de interés de los propietarios del suelo, sin embargo, la iniciativa será puesta en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

- b. Estructura preliminar de la propuesta del plan que incorpore la justificación técnica y jurídica de su formulación, considerando lo siguiente:
 - i. Los aspectos sociales y territoriales que fundamentan el planteamiento del plan, incluyendo la necesidad de aplicar instrumentos de gestión del suelo y financiamiento del desarrollo urbano para la consolidación de los sistemas públicos de soporte necesarios en el territorio, relativos a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, equipamiento y servicios públicos, así como la determinación de la necesidad, capacidad y disponibilidad actual de los mismos.
 - ii. Localización y determinación del área preliminar de intervención del plan y los predios que lo conforman, en función de uno o más polígonos de intervención territorial, de manera parcial o total.
- c. Certificado de factibilidad de servicios básicos de: alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, recolección de basura, emitidos por las empresas competentes en la prestación de los servicios.
- d. Informe de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en el que consten los predios que son parte del plan y sus afectaciones.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- e. Certificado de altura de edificación otorgado por la Dirección General de Aviación Civil, en los casos de lotes que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto.
 - f. Certificado de intersección con el Patrimonio Forestal Nacional y los Sistemas de áreas Naturales Protegidas del nivel nacional, provincial y metropolitano, otorgado por los entes rectores competentes, de ser el caso.
 - g. Informe de análisis preliminar del riesgo de desastres de origen natural, emitido por el ente metropolitano responsable de la gestión de riesgos, en lotes o zonas que presenten amenaza media, alta o muy alta en la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Expediente técnico presentado mediante oficio al ente rector de hábitat y ordenamiento territorial, que contendrá:
- a. Expediente de conformación del plan, que incluye la metodología de participación y el cronograma referencial para su formulación. La metodología de participación se ajustará en el proceso de formulación del plan bajo las directrices del órgano metropolitano encargado del hábitat y ordenamiento territorial y del órgano metropolitano encargado de la participación ciudadana.
 - b. Expediente de formulación técnica que contiene: diagnóstico, propuesta y cartografía.

Los contenidos del expediente de conformación del plan y de la formulación técnica incluirán lo determinado en el presente Título.

Art. 2310.- Calificación de la manifestación de interés. - El órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, revisará la manifestación de interés presentada por el proponente y emitirá un acta de inicio del plan parcial si la manifestación incluye y cumple con toda la información requerida descrita en el artículo precedente.

Si la manifestación de interés no cumple la información requerida, se notificará a la persona solicitante las observaciones respectivas a fin de que sean subsanadas en el término de treinta (30) días. En caso de justificación técnica, el promotor podrá solicitar una ampliación



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

por el mismo plazo, que será aceptada por el órgano competente en hábitat y ordenamiento territorial. Si el proponente no subsana las observaciones realizadas, se entenderá como desistimiento del trámite y se procederá a su archivo y posterior notificación.

En caso de que la calificación de la manifestación de interés sea favorable, se notificará al proponente para continuar con el proceso determinado acorde al presente título.

La decisión se comunicará mediante un informe motivado que incluirá las consideraciones técnicas y legales, así como la evaluación de la propuesta presentada.

SUB PARÁGRAFO VII

DE LOS CONTENIDOS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Art. 2311.- Formulación del plan parcial. - La formulación del plan parcial urbano o de expansión urbana cumplirá con las siguientes etapas:

- a. Conformación del plan parcial;
- b. Formulación técnica del plan parcial;

Art. 2312.- Conformación del plan parcial. - El órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, una vez revisada y aceptada a trámite la manifestación de interés de plan parcial urbano o de expansión urbana, procederá a su conformación con base en los siguientes elementos:

- a. Metodología de participación: El órgano metropolitano competente en participación ciudadana, en conjunto con el órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial y el proponente coordinarán la implementación del mecanismo de participación ciudadana conforme al Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana.

La implementación del mecanismo de participación deberá incluir, al menos, lo siguiente:

- i. Mapeo de actores ciudadanos e institucionales: El órgano metropolitano competente en participación ciudadana, conjuntamente con la



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Administración Zonal, identificarán y caracterizarán a los actores de diversos grupos poblacionales del área de intervención del plan parcial. Se podrán identificar actores adicionales dentro del área de intervención según la necesidad de generar aportes durante el desarrollo del plan, entre estos, los habitantes dentro del polígono de intervención territorial en el cual se formula el plan parcial.

- ii. Estrategia de participación ciudadana: El órgano metropolitano competente en participación ciudadana definirá los mecanismos y espacios aplicables para el involucramiento de actores de la ciudadanía e institucionales en el proceso de elaboración del plan parcial, conforme a los mecanismos de participación ciudadana previstos en el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadano. Esta estrategia incluirá las técnicas y herramientas metodológicas para la recolección de información que visibilice necesidades específicas de los diferentes grupos poblacionales del área de influencia del plan definida en el diagnóstico del plan, la generación de aportes y la socialización de resultados.
- b. Cronograma para la formulación técnica del plan parcial que servirá como referencia para la determinación de los plazos del desarrollo técnico del plan.

La conformación del plan será notificada para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

Art. 2313.- Formulación técnica del plan parcial.- La entidad municipal competente en hábitat y ordenamiento territorial dispondrá la elaboración de los documentos que conforman la formulación técnica del plan parcial, según las siguientes consideraciones:

- i. Si se trata de iniciativa mixta, quien proponga será responsable de la formulación técnica;
- ii. Si se trata de iniciativa pública, será la institución pública proponente la responsable de la formulación técnica.

La formulación técnica contendrá lo siguiente:

- a. Diagnóstico



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- b. Propuesta
- c. Cartografía

Estos contenidos serán presentados en un expediente técnico.

Art. 2314.- Contenido del diagnóstico del plan parcial.- El diagnóstico del plan se fundamenta en una identificación de las problemáticas y potencialidades del territorio y una síntesis de la situación actual del área de intervención. El diagnóstico contendrá lo siguiente:

1. Determinantes para la formulación de planes parciales: Las determinantes para la formulación de planes parciales constituyen las orientaciones técnicas y de políticas de planeamiento territorial basadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que guiarán el desarrollo del plan.
2. Previo al desarrollo del diagnóstico, el proponente solicitará al órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, la información correspondiente a las determinantes y considerará el contenido técnico comprendido en la norma emitida para el efecto:
 - a. Determinantes estratégicas. - Son las orientaciones contenidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en otros instrumentos de planificación de ámbito territorial nacional o local con incidencia en el ámbito de aplicación del plan parcial propuesto, con las que se identificarán las estrategias de ordenamiento territorial aplicables.
 - b. Determinantes territoriales.- Para el desarrollo del diagnóstico se deberá contar con los siguientes insumos: delimitación del área del plan, información referente al sistema ambiental y de amenazas o riesgos naturales, Modelo Territorial Deseado, sistema policéntrico, estructura predial, identificación de suelo público, previsión de equipamientos, sistemas públicos de soporte, sistema de movilidad y conectividad,



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados y no regularizados, áreas patrimoniales e inventario de patrimonio arquitectónico, norma urbanística vigente, identificación de proyectos integrales en el área del plan, densidad poblacional actual y proyectada, análisis de las condiciones económicas del sector y posibles impactos y potencialidades, identificación de áreas declaradas como zonas especiales de interés social, afectaciones y protecciones especiales, y áreas de intervención valorativa, de acuerdo a lo especificado en la norma emitida para el efecto.

3. Contenido técnico:

- a. De acuerdo a la temática y alcance del plan se evaluarán las variables de análisis contenidas en la norma técnica emitida para el efecto. De ser el caso, se incorporarán otras variables de análisis.
- b. Indicadores de acuerdo con la temática, alcance y en función de las problemáticas identificadas en el diagnóstico.
- c. Hallazgos que incluyen la identificación de las problemáticas, déficits, potencialidades en función de la temática del plan y conclusiones del diagnóstico.

Artículo 2315.- Contenido de la propuesta del plan parcial.- La propuesta del plan parcial contendrá lo siguiente:

1. Generalidades

- a. Orientaciones Estratégicas: se refiere a la definición de los objetivos y estrategias de la propuesta, alineados al Modelo Territorial Deseado.
- b. Delimitación del área del plan: se refiere a una parte o la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial en suelo urbano y/o



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

rural de expansión urbana, en los que se aplica el plan parcial, definidos en el plan de uso y gestión del suelo.

2. Propuesta urbanística

- a. Modelo de ocupación del suelo: define los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan el uso y ocupación del suelo y los instrumentos de gestión aplicables para su consolidación.
- b. Previsión y localización de sistemas públicos de soporte y redes de abastecimiento de acuerdo a la normativa local vigente, que incluye:
 - i. La dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios, planificados y diseñados para atender las necesidades diferenciadas de la población, que sean pertinentes, inclusivos y accesibles;
 - ii. Equipamientos comunitarios, de servicios sociales y de servicios públicos requeridos en función del diagnóstico, de conformidad con la normativa local vigente, planificados y proyectados para atender las necesidades diferenciadas de la población;
 - iii. Prever infraestructura para el desarrollo económico local en articulación con los sistemas públicos de soporte;
 - iv. Definición de espacio público y áreas verdes, de acuerdo a la normativa local vigente, considerando además lo determinado en planes maestros, estándares urbanísticos, reglas técnicas y cesiones obligatorias para nuevos desarrollos, de aplicar. Estos sistemas deberán estar articulados a la red verde urbana y planificados para atender las necesidades diferenciadas de la población.
 - v. Sistema vial principal y secundario, actual y proyectado, en articulación con la malla vial existente, que incluye su tipología y categoría. Deberá incorporarse la definición de intenciones viales,



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

ejes, características geométricas, secciones longitudinales y transversales preliminares, así como la localización de las intervenciones necesarias para su implementación o mejoramiento. Esta planificación deberá sustentarse en un estudio de movilidad considerando la demanda futura que propone el desarrollo urbanístico en el área del plan para garantizar la accesibilidad universal, la eficiencia operativa del sistema y la seguridad vial.

- c. 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 mitigación del riesgo de desastres analizado; y otros de acuerdo con la temática, alcance y en función de las problemáticas identificadas y las necesidades diferenciadas de la población.

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 de responsables de la ejecución.

En todos los casos, las infraestructuras físicas que se propongan se ajustarán a los criterios y exigencias técnicas contenidas en otros planes complementarios expedidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y considerarán las necesidades diferenciadas de la población.

3. Propuesta normativa

- a. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad, acorde al Modelo Territorial Deseado que considerará las dinámicas territoriales y promoverá un desarrollo urbano equilibrado que favorezca la integración social:
 - i. Usos de suelo generales y específicos principales.
 - ii. Compatibilidades de uso de suelo.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- iii. Edificabilidades básicas, y máximas de ser el caso. El establecimiento de edificabilidades se realizará en función de la capacidad del suelo para acoger mayor población, de los sistemas públicos de soporte actuales y sus proyecciones y del reparto equitativo de cargas y beneficios.
 - iv. Condiciones de implantación de las actividades económicas en los usos de suelo, de ser el caso.
 - v. En caso de existir la necesidad de detallar la aplicación de los tratamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el plan parcial podrá ajustar o redelimitar los polígonos de intervención territorial dentro del área del plan parcial, así como asignar los tratamientos urbanísticos que le aplican, siempre que no se contraponga al modelo territorial deseado ni modifique la subclasificación del suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b. Delimitación de la protección o afectación ante amenazas y riesgos naturales, patrimonio, o afectaciones especiales por infraestructuras, que limiten o restrinjan el derecho a construir.
- c. Desarrollo de estándares urbanísticos, pudiendo adaptar las existentes o establecer nuevas disposiciones adicionales a las establecidas en el plan de uso y gestión del suelo, cuando las vigentes no sean aplicables para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial.
- d. Instrumentos de gestión del suelo necesarios conforme lo establecido en la normativa vigente, que incluye:
- i. Unidades de actuación urbanística: delimitación de las unidades de actuación urbanística y definición de las cargas urbanísticas y los beneficios potenciales generados por el aprovechamiento urbanístico del plan, acorde a la normativa vigente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Para la definición de las cargas urbanísticas generales y locales, se considerarán las necesidades públicas de infraestructuras y equipamientos identificadas en el diagnóstico del plan parcial.

La determinación de las cargas deberá considerar la identificación de las obras que se pretende financiar, entendidas como los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo, y se materializan en infraestructuras, equipamiento público/comunitarios/colectivos, suelo urbanizado o vivienda de interés social.

Para el cálculo estimado de las cargas urbanísticas se utilizarán los costos determinados en el Banco de Costos de Construcción del Distrito Metropolitano de Quito.

La determinación de los beneficios potenciales generados por la asignación de aprovechamiento urbanístico, se realizará acorde a lo establecido en la normativa metropolitana vigente. Las edificabilidades máximas que no sean parte del reparto equitativo de cargas y beneficios podrán llegar a su potencial utilización bajo la aplicación de los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano previstos en la normativa metropolitana.

El valor inicial de los lotes que forman parte de la unidad de actuación urbanística se determinará según los valores de mercado del suelo y las construcciones existentes. Para ello, se deberá utilizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles, sin considerar las expectativas generadas por el propio plan, que los propietarios del suelo hayan presentado al órgano encargado del hábitat y ordenamiento territorial durante el proceso de delimitación de la unidad de actuación urbanística en el plan parcial, de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.

En los casos donde exista un anuncio de proyecto previo a la ordenanza del plan parcial, el valor inicial se fijará conforme a la resolución administrativa que aprueba el anuncio del proyecto.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- ii. Otros instrumentos de gestión de suelo aplicables, acorde a las necesidades del plan parcial, observando lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.
- e. En caso de planes parciales en zonas especiales de interés social, además de los contenidos antes señalados, se definirá de manera referencial el potencial de vivienda de interés social que formarán parte de la propuesta del plan.

4. Modelo de gestión

- a. Fases de implementación del plan, que incluirá:
 - 1. Los plazos de ejecución y priorización de los programas y proyectos, con presupuesto referencial e instituciones responsables.
 - 2. Las etapas de ejecución y desarrollo de los instrumentos de gestión propuestos.
 - 3. Las etapas de incorporación de suelo, en caso de planes parciales de expansión urbana.

El plan parcial de expansión urbana podrá incluir varias etapas de incorporación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, con base en la capacidad de provisión de sistemas públicos de soporte. En todos los casos, la primera etapa de incorporación será aquella colindante con el suelo urbano determinado en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Las etapas subsiguientes se desarrollarán de manera secuencial y contigua para garantizar la continuidad del tejido urbano.

- b. Estrategias de financiamiento. Para el financiamiento de programas y proyectos definidos en el plan parcial se podrán optar por los siguientes mecanismos:
 - Recursos propios, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

- Tributos;
- Cooperación internacional;
- Concesión onerosa de derechos;
- Otros definidos en la normativa vigente.

Artículo 2316.- Cartografía. - La cartografía incluirá mapas temáticos del diagnóstico y la propuesta. La cartografía deberá estructurarse de conformidad con el siguiente detalle de formato:

1. Estructuración de la base de datos geográfica que deberá seguir un catálogo de objetos.
2. Elaboración de metadatos.
3. 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.

SUB PARÁGRAFO VIII

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 2317. Expediente de la formulación técnica del plan parcial. - Los documentos que conforman la etapa de formulación técnica del plan parcial deberán ser remitidos por parte de la persona natural, jurídica o institución pública proponente de manera oficial al órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, para la revisión, validación o emisión de observaciones, de acuerdo a lo determinado en el cronograma para la formulación técnica del plan parcial.

El órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, validará que cada uno de los documentos que comprenden la formulación técnica cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente libro y en la normativa vigente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

De encontrarse observaciones a la propuesta técnica del plan, se procederá a realizar las correcciones y/o precisiones correspondientes.

Artículo 2318.- Conformidad interinstitucional para el plan parcial. – Concluida la fase de formulación técnica del plan y aceptada conforme los contenidos del presente Título, el órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, solicitará informes técnicos de factibilidad a las entidades metropolitanas que participaron en el desarrollo del plan parcial. Estas entidades dispondrán de un término de quince (15) días para elaborar dichos informes, los cuales deberán enmarcarse en sus respectivas atribuciones, y referirse a los documentos mencionados en la formulación técnica.

Fenecido dicho término, la entidad metropolitana competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, elaborará el proyecto de ordenanza y remitirá a la comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano el expediente que contenga:

- a. Conformación del plan parcial
- b. Formulación técnica del plan parcial: diagnóstico, propuesta, cartografía
- c. Conformidad interinstitucional para el plan parcial

Artículo 2319.- Vigencia del plan parcial. - El órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, establecerá el período de vigencia del plan parcial en el proyecto de ordenanza. Este período podrá extenderse más allá del tiempo de vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

Artículo 2320.- Aprobación del plan parcial. - El proyecto de ordenanza de plan parcial se remitirá para su tratamiento al órgano legislativo según la normativa metropolitana aplicable para su expedición.

SUB PARÁGRAFO IX

DE LA EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2321.- Evaluación y seguimiento del plan parcial. – El órgano metropolitano competente en hábitat y ordenamiento territorial, en coordinación con las entidades que tengan responsabilidad en la ejecución y gestión de programas y proyectos, aplicación



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

normativa y de instrumentos de gestión, serán responsables de elaborar un sistema de indicadores para la evaluación y seguimiento de los objetivos del plan parcial.

El órgano metropolitano competente en planificación se encargará de priorizar los recursos económicos en los planes operativos anuales de las entidades responsables de la ejecución de programas y proyectos derivados de los planes parciales para su cumplimiento.

Disposiciones Generales

Primera. - Los planes urbanísticos complementarios que cuenten con iniciativa legislativa notificada a la comisión correspondiente, o cuyo inicio se encuentre certificado por la máxima autoridad sectorial, antes de la vigencia de la presente ordenanza, se acogerán a los procedimientos vigentes al momento de su inicio.

Segunda. - Reenumérese el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito emitido mediante Ordenanza Metropolitana No. 095-2025 sancionada por el Alcalde Metropolitano el 02 de abril 2025, de conformidad con las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, de acuerdo a los procesos determinados por la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Disposición Transitoria

Primera. - La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en el término de quince (15) días, remitirá a la Comisión de Uso de Suelo, los expedientes de los planes urbanísticos complementarios que se encuentren en etapa de formulación antes de la vigencia de la presente ordenanza.

Segunda. - En el término de sesenta (60) días a partir de la emisión de la presente ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial remitirá a la Alcaldía Metropolitana el informe técnico que justifique: (i) la necesidad de reformar los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, de ser el caso; y, (ii) la emisión de la resolución que contenga los requisitos para la modificación de la LMU (10). La Alcaldía Metropolitana emitirá la resolución que corresponda en el término de quince (15) a partir de la recepción del informe antes referido.”

Tercera. - Para los lotes que sean producto de una licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo – LMU10 obtenida desde el 13 de septiembre de 2021, se podrán



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

presentar las solicitudes conducentes a la obtención de una licencia metropolitana urbanística de edificación y/o habilitación del suelo, acogiéndose al replanteo o replanteos viales del predio que fue objeto de la LMU10, siempre que la solicitud se plantee hasta el 12 de mayo de 2026.

Disposiciones Reformatorias

Primera. – Refórmese el literal b. del artículo 173 “Objeto principal” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“b. Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar todo tipo d infraestructura para movilidad;”

Segunda. – Refórmese el literal b. del artículo 183 “Objeto principal” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“b. Diseñar, planificar, construir, mantener, operar, gestionar y, en general, explotar la infraestructura de las zonas francas y regímenes especiales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:”

Tercera. - Sustitúyase en el artículo 1567 “Hecho generador”; 2777 “Autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio”; y en el artículo 2786 de los “Lugares para la explotación” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, las palabras “Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS)” por la denominación “Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)”.

Cuarta. - Incorpórese como numeral e) del artículo 1978 “Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“e) Los fraccionamientos que se autoricen en la resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística.”

Quinta. - Elimínese el Artículo 2088 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Sexta. – Incorpórese como último inciso del Artículo 2261 “Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

“El Plan de Uso y Gestión del Suelo prevalecerá sobre cualquier norma de aprovechamiento urbanístico que se le oponga, salvo los casos definidos en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en el presente título”.

Séptima. - Incorpórese después del artículo 2277 “De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios”, el siguiente:

“Artículo xxxx.- De la fase de consulta.- El órgano metropolitano proponente o responsable en la materia del plan urbanístico complementario realizará una fase de consulta con otros niveles de gobierno que en razón de la materia y alcance del plan, tengan incidencia directa en el mismo, definiendo los actores institucionales de los diferentes niveles de gobierno que participarán en esta fase, previo a la aprobación del plan.”

Octava. - Incorpórese como numeral 7 del Artículo 2286 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“7. Áreas urbanas que requieran detallar y regular la aplicación del cuadro de compatibilidades de uso del suelo principal asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la vocación y necesidad territorial con el fin de proporcionar una regulación más precisa y contextualizada.”

Novena. - Incorpórese como segundo inciso del Artículo 2287 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“La regulación detallada sobre compatibilidades de uso de suelo que se establezca mediante el plan especial, será aplicable exclusivamente en las áreas clasificadas como suelo urbano según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”

Décima. - Sustitúyase el Artículo 2288 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2288.- De la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.- De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, este podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:

- 1. Estándares urbanísticos, de ser necesario.*
- 2. Vialidad dentro del área del Plan.*
- 3. Áreas de afectaciones.*
- 4. Áreas de amenazas y riesgos.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

5. Condiciones para la implantación de las tipologías residenciales y de actividades económicas y equipamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de ser el caso.

6. 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.”

Décima Primera.- Sustitúyase el Artículo 2289 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2289.- 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, pudiendo adaptar las existentes o establecer nuevas disposiciones adicionales a las establecidas en el plan de uso y gestión del suelo, cuando las vigentes no sean aplicables para cumplir con los objetivos específicos del plan especial.
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.

Cuando el Plan Especial establezca regulación detallada sobre compatibilidades de uso de suelo en áreas urbanas, considerará lo siguiente:

1. En el uso de suelo específico principal Equipamiento se permitirá detallar la restricción de uso Residencial establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo con el fin de permitir la residencia complementaria al equipamiento con fines públicos y comunitarios. Las condiciones para la implantación de las unidades residenciales serán establecidas en el instrumento de aprobación del plan especial, siempre y cuando no altere el fin específico del equipamiento establecido en el ordenamiento territorial.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Se permitirán actividades comerciales barriales de manera complementaria al equipamiento y la residencia existente, sin que esto implique la venta o transferencia de los bienes y los espacios, las cuales serán autorizadas a través de la administración zonal correspondiente.”

- 2. La categorización y parametrización de las actividades económicas y equipamientos se registrarán a lo establecido en el instrumento que aprueba el catálogo de la Clasificación Internacional Industrial Unificada – CIIU”*

Décima Segunda. - Incorpórase a continuación del artículo 2350 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente artículo:

“Artículo 2350.1.- Aplicación del uso específico múltiple. - En el caso de que un lote tenga frente a una o más vías colectoras, arteriales o expresas, y existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo, y una de ellas sea uso específico múltiple, la totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.

Se exceptúan de esta condición las áreas del lote que tengan asignado uso de suelo Equipamiento, Protección Urbanística Patrimonial y/o Protección Ecológica. Para estos casos se deberá respetar la delimitación y asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas para estos usos de suelo.

Los lotes que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por la modificación del uso de suelo”.

Décima Tercera. - Incorpórase como segundo inciso del artículo 2367 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente:

“No obstante el beneficio establecido en el inciso anterior, para áreas específicas del territorio que cuenten con un Plan Parcial o Plan Especial aprobado, será este instrumento el que regulará de manera expresa el régimen de preexistencias aplicable, pudiendo eliminarlo, o establecer condiciones particulares, plazos de transición, requisitos de mitigación de impactos y mecanismos de control para las actividades en uso de suelo prohibido. Estas disposiciones prevalecerán sobre el régimen general de preexistencias. El Plan Parcial o Plan Especial deberá fundamentar técnica y jurídicamente cualquier modificación al régimen general y establecer con claridad las nuevas condiciones para el otorgamiento o renovación de la LUAE dentro de su ámbito de aplicación.”



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Décima Cuarta. - Sustitúyase el Artículo 2393 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2393.- Adosamiento entre lotes particulares.- En los lotes particulares con forma de ocupación aislada o pareada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener retiros hacia 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 su morfología no podrá aplicar la forma de ocupación que le corresponde cumpliendo lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.

Décima Quinta. - Sustitúyase el Artículo 2411 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2411.- Pago en especie de la carga urbana.- El pago en especie podrá ser realizado mediante la entrega de suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios y/o infraestructura pública.

El pago en especie se realizará dentro del área de la unidad de actuación urbanística, conforme el reparto equitativo de cargas y beneficios y el cumplimiento de las disposiciones que el instrumento de planeamiento establece para las mismas.

Se podrá generar un pago en especie fuera de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística, en los tratamientos prioritarios, cuando se trate de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, espacio público y/o infraestructura pública, aplicando los lineamientos establecidos en el Catálogo de Proyectos de Desarrollo Urbano. En caso que la unidad de actuación urbanística forme parte de un plan parcial aprobado, se podrá generar pago en especie fuera de la unidad de actuación, para el financiamiento de los programas y proyectos del plan.”

Décima Sexta. - Sustitúyase el Artículo 2422 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Artículo 2422.- Aprobación, habilitación del suelo y transferencia de dominio de lotes en las unidades de actuación urbanística: La unidad de actuación urbanística se aprobará mediante resolución administrativa expedida por la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado. La resolución constituye el instrumento habilitante para la inscripción de los lotes resultantes de la habilitación del suelo en el Registro de la Propiedad, y



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

producirá los mismos efectos que la licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10).

La resolución considerará la individualización de los lotes resultantes y de las cesiones de suelo establecidas como cargas urbanísticas, estableciendo sus linderos, superficies y antecedentes de dominio, la transferencia de dominio de los inmuebles cedidos al municipio como parte de las cargas urbanas, cesiones obligatorias definidas en la norma nacional y metropolitana y otras afectaciones contempladas en la resolución.

En el caso de que, por su naturaleza, el proyecto de habilitación no sea sujeto a las cesiones obligatorias de áreas verdes y equipamiento conforme lo dispuesto en el COOTAD, las cargas urbanísticas que se efectúan con pago en especie mediante cesión de suelo, serán individualizadas para efectos de la transferencia de dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La resolución administrativa que aprueba cada unidad de actuación urbanística deberá disponer que, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, la Dirección Metropolitana de Catastro procederá a la creación de los nuevos números de predio producto de la habilitación del suelo aprobada en la resolución. Los nuevos números de predio serán puestos en conocimiento de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la continuación del proceso de ejecución de la unidad de actuación urbanística.

La aprobación de la unidad de actuación urbanística mediante resolución administrativa, producirá el levantamiento de la restricción para la obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas de edificación y las licencias únicas de actividades económicas, en cumplimiento del proyecto urbanístico y del reparto equitativo de cargas y beneficios.”

Décima Séptima. – Elimínese el artículo 2441 “De la aplicación del proyecto fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Décima Octava. - Incorpórese como Sub Parágrafo X, del Parágrafo V “DEL INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS”, del Libro, de la Sección I “De los Instrumentos de Gestión” del Capítulo VI “De la Gestión del Suelo”, del Libro IV “Del Eje Territorial”, Libro VI.1 “Del Uso del Suelo”, Título I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, lo siguiente:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

“SUB PARÁGRAFO X DEL FRACCIONAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO REGULARIZADOS

Artículo xxx.- De los procesos de fraccionamiento y edificación en los asentamientos humanos de hecho y consolidado regularizados. - El fraccionamiento en los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados observarán las disposiciones contenidas en las ordenanzas específicas que los aprueban. Para la habilitación de la edificación se observará la norma de aprovechamiento urbanístico contenida en las mismas ordenanzas.

Sin perjuicio de los datos contenidos en los informes de regulación metropolitana, para las habilitaciones que se realicen en lotes aprobados como asentamientos humanos de hecho regularizados, se observará la norma urbanística de la ordenanza correspondiente.

Décima Novena. – Sustitúyase el Artículo 2538 “Operador Urbano” del Código Municipal por el siguiente:

Artículo 2538.- Operador Urbano. - “El Operador Urbano es el órgano encargado de la operación urbana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se constituye como el 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. El operador urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda”

Vigésima. - Incorpórese a continuación de la letra c del artículo 2550 “Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías”, la siguiente letra:

“d. Aquellas formas de partición o división correspondiente a la cesión de suelo definida como carga urbanística obligatoria en la resolución que aprueba una unidad de actuación urbanística, siempre que no exista un fraccionamiento del suelo como subdivisión o urbanización a favor del propietario.”

Vigésima Primera. - Sustitúyase en el Artículo 2777 de la “Autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, las palabras “Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS)” por la denominación “Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)”.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

Vigésima Segunda. - Incorpórese como numeral 2 del Artículo 2562 “Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente texto:

“2. Los predios urbanos de uso residencial o múltiple, con forma de ocupación aislada, que el código de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial les asigne un lote mínimo igual o inferior a 1500 metros cuadrados, y que no cumplan con el lote mínimo establecido en dichas zonificaciones, para la construcción de edificaciones destinadas a actividades residenciales, total o parcialmente, podrán acogerse a retiros laterales menores a 5 metros, hasta un mínimo de 3 metros, entre edificaciones sin superar la edificabilidad máxima ni el coeficiente de ocupación de suelo correspondiente”.

Vigésima Tercera. - Sustitúyase el Artículo 2568 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“Art. 2568.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal. - Podrán 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, según los siguientes casos:

a) Conjuntos habitacionales, deberán regirse a los siguientes parámetros y condiciones:

a.1. 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,

a.2. 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.

b) Los proyectos industriales: deberán regirse a los siguientes parámetros y condiciones:

b.1. En suelo urbano: en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,

b.2. En suelo rural, en lotes de hasta cien mil metros cuadrados (100.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie

c) Los proyectos comerciales y bodegas: deberán regirse a los siguientes parámetros y condiciones:

c.1. En suelo urbano: en lotes de hasta ciento ochenta mil metros cuadrados (180.000



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

*m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,
c.2. En suelo rural, en lotes de hasta doscientos veinte mil metros cuadrados (220.000
m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.”*

Vigésima cuarta.- Sustitúyase el artículo 1982 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto: “Artículo 1982.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones”, instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de gestión.”

Vigésima quinta. - Sustitúyase el numeral 1 del artículo 2008 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto: “1. Durante la vigencia de la LMU (10) se podrá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento. Los requisitos para la modificación de la LMU (10), serán establecidos vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de gestión.”

Disposición Final

La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 107-2025

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 150 ordinaria de 12 de agosto de 2025 (primer debate); y, No. 173 ordinaria de 9 de diciembre de 2025 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 9 de diciembre de 2025.

EJECÚTESE:

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 9 de diciembre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 9 de diciembre de 2025.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO