

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

ARQ. ALEXANDER WLADIMIR LAFEBRE QUIROLA
GERENTE GENERAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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, el artículo 31 de la norma suprema establece: *“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, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador 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 ibidem determina: *“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 Fundamental establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales [...]”*;

Que, los números 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República establecen: *“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 de la República 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 en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”*;

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“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 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 Ibidem, 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, el literal a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen como competencias del 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”*;

Que, conforme el numeral 1 del artículo 2, de la Ley Orgánica 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 26, de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece en su parte pertinente: *“[...] la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano [...]”*;

Que, el artículo 48 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece a las unidades de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo estipula: *“[...] Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.”*;

Que, los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establecen las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística, así como la iniciativa e instrumentos técnicos necesarios en la unidad de actuación urbanística;

Que, el artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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;

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

Que, el subliteral d) del literal C) del numeral 2, del artículo 32 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece como contenido mínimo de los planes parciales, La Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: *“La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.”*;

Que, el artículo 36 ibidem, determina como fines de las unidades de actuación urbanística: *“Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios; y serán determinadas y gestionadas por iniciativa pública, privada o pública-privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.”*;

Que, el artículo 2413 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prescribe: *“Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial. Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.”*;

Que, el artículo 2414 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito manda: *“Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por: a. La administración pública; b. Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial; c. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.”*;

Que, el artículo 2415 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo. Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial. Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.”*;

Que, el artículo 2417 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prevé: *“Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos: a. La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan. b. La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística. La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.”*;

Que, el artículo 2418 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina: *“La*

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial.”;

Que, el artículo 2420 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone “[...] *Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad. El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano de territorio, hábitat y vivienda emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.*”;

Que, el artículo 186 del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 003-2024 de 12 de mayo de 2024, ordena: “[...] *Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades [...]*”;

Que, el artículo 188 del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 003-2024 de 12 de mayo de 2024, prescribe: “*Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en este Plan o mediante un plan parcial. Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.* [...]”;

Que, el artículo 189 del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 003-2024 de 12 de mayo de 2024, identifica y delimita las unidades de actuación urbanística mediante Tabla 25, además, manda: “[...] *Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística de este Plan, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa [...]*”;

Que, mediante Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) expidió la Resolución que contiene como Anexo el “INSTRUCTIVO PARA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA”;

Que, mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0169-R, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial expidió el “INSTRUCTIVO QUE REGULA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.”;

Que, mediante Resolución ASMQ 008-2025, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, delegó al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito la facultad para aprobar, mediante resolución administrativa, las Unidades de Actuación Urbanística. Adicionalmente la Primera Disposición General determina que: “*Para la aplicación de la presente resolución, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito podrá establecer los lineamientos, directrices, políticas e instrumentos técnicos y administrativos necesarios para el proceso de aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.*”;

Que, mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0070-R de 01 de mayo de 2025, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial expidió “EL PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA EMISIÓN DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS QUE APRUEBEN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA”. En el numeral 9 del artículo 5 se establece que: “*El órgano encargado*

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

de la operación urbana podrá incorporar otros documentos que se requieran para la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística a través de la Resolución Administrativa que establece la delimitación, gestión y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística. Esta Resolución desarrolla los contenidos específicos que conforman los documentos numerados en este artículo.";

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 264 números 1 y 2, y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 8 número 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87, letras a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 91 número 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

RESUELVE:

EXPEDIR LA RESOLUCIÓN SUSTITUTIVA LA RESOLUCIÓN NRO. EPMHV-GG-2024-0022-R EXPEDIDA EL 18 DE JUNIO DE 2024, QUE CONTIENE EL INSTRUCTIVO PARA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN “DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA”.

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1.- La presente resolución tiene por objeto determinar las disposiciones para la delimitación, gestión, y ejecución de las unidades de actuación urbanística, así como el procedimiento para su aplicación.

Artículo 2.- Las disposiciones de esta resolución se aplicarán en todas las unidades de actuación urbanística a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

CAPITULO II: DE LA INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS

Artículo 3.- De la iniciativa de las unidades de actuación urbanística. - La iniciativa para la delimitación de las unidades de actuación urbanística podrá ser motivada por:

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

Artículo 4.-De los requisitos para la iniciativa privada en la delimitación de unidades de actuación urbanística. - Los proponentes que asuman la iniciativa privada en la delimitación de unidades de actuación urbanística deberán presentar lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial, suscrita por la totalidad de los propietarios de los lotes que constituyen la UAU propuesta.
 - i. En caso de personas jurídicas se deberá adjuntar el nombramiento del representante legal.
 - ii. En caso de actuar en representación del propietario, se deberá adjuntar el poder debidamente otorgado.
- b) Identificación de los predios incluidos en la unidad de actuación urbanística propuesta, de acuerdo con la tabla Nro. 2.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

c) Delimitación gráfica de la unidad de actuación urbanística propuesta. Una vez recibidos los requisitos, el órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial evaluará la incorporación de la propuesta de delimitación de unidades de actuación urbanística en el plan correspondiente.

CAPITULO III: DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS

Artículo 5.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística. - Las unidades de actuación urbanística serán establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial por el ente metropolitano encargado de su formulación.

Artículo 6.- Consideraciones mínimas para la delimitación de las unidades de actuación urbanística. - La delimitación de las unidades de actuación urbanística se fundamentará en el diagnóstico territorial del instrumento de planificación, que contendrá:

- a) Subutilización y vacancia del suelo;
- b) Propiedad y dominio de los predios;
- c) Análisis de susceptibilidades a amenazas naturales;
- d) Análisis de afectaciones y protecciones a los predios que conforman la unidad de actuación urbanística.

Artículo 7.- Del contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística. - La delimitación de la unidad de actuación urbanística deberá contener como mínimo lo siguiente:

- 1. Definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística:** La definición del ámbito espacial en las unidades de actuación urbanística identificará los predios que las componen. Además, se establecerán los objetivos que buscan las unidades y las disposiciones que se garantizarán en su gestión.
- 2. Objetivos y las disposiciones:** En la delimitación de cada unidad de actuación urbanística deberá constar los objetivos para su desarrollo y las disposiciones que serán detalladas en la definición de cargas en función del diagnóstico.
- 3.** Para equipamientos y vías deberá especificarse la escala, tipología y categorización según corresponda. El contenido deberá especificarse de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 1.- De los objetivos y las disposiciones

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / DISPOSICIONES		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES
UAU "A"	Ej: Consolidar el desarrollo residencial hacia la Av. Ladrón de Guevara que permita la generación de suelo para espacio público y mejore la conectividad y movilidad.	Ej: - Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria. - Garantizar la conexión entre la Av. Ladrón de Guevara y la calle Lugo a través de la prolongación de las dos vías proyectadas locales/pasajes existentes. - Generar espacio público y equipamiento recreativo de escala sectorial. - Incorporar un equipamiento de escala barrial de servicios sociales.

Nota aclaratoria: Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

Las disposiciones establecidas en la delimitación de las unidades de actuación urbanística serán la base para la estimación de cargas y beneficios.

4. Identificación de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística: Los predios que conforman la unidad de actuación urbanística serán identificados con su respectivo número de predio y el área del terreno según escrituras actualizadas al momento de la aprobación de la ordenanza.

La sumatoria de las áreas de los terrenos corresponderá al área bruta o área total de la unidad de actuación urbanística, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 2.- Identificación de los predios que conforman las unidades de actuación.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Área del terreno según escrituras (m2)
UAU "A"	219560	4062,4
	265086	2908,8
	265085	2480,0
	800315	2480,0
ÁREA BRUTA TOTAL		11.931,2 m2

Nota aclaratoria: Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

Artículo 8.- Propuesta preliminar para la estimación de cargas y beneficios. - Para determinar la estimación de cargas y beneficios se realizará una propuesta preliminar que incluya lo siguiente:

- Identificación y cuantificación de afectaciones y protecciones especiales.
- Identificación y cuantificación de vías proyectadas y trazados viales.

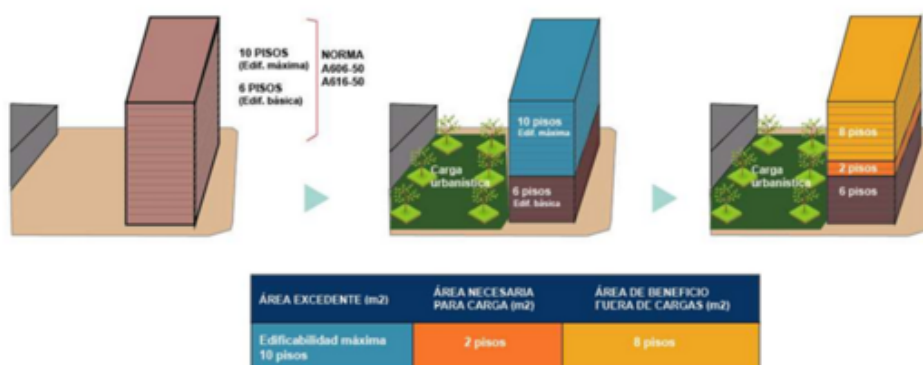
Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

- c) Determinación del área útil urbanizable.
- d) Identificación y cuantificación de cesiones obligatorias, cuando corresponda.
- e) Identificación y cuantificación de cargas (generales / locales)
- f) Determinación del área neta.
- g) Estimación económica general de las cargas y beneficios.

Para la asignación de aprovechamiento en la unidad de actuación urbanística se proyectarán las volumetrías preliminares que apliquen a la edificabilidad máxima establecida en el instrumento de planificación que las aprueba, y se establecerán los metros cuadrados que cubrirán el valor de las cargas. Esta propuesta preliminar constituye un escenario previo y referencial para la estimación de cargas y beneficios y no es vinculante para la aprobación de la unidad de actuación urbanística en el acto administrativo correspondiente.

Gráfico 1.- Diagrama preliminar para la estimación de cargas y beneficios



Nota aclaratoria: Los datos presentados son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

Artículo 9.- Del cálculo de áreas en la delimitación de las unidades de actuación urbanística. - Con el objetivo de homologar conceptos se establece a continuación la descripción de los tipos de áreas que se aplicarán en el proceso de delimitación y gestión de la unidad de actuación urbanística.

1. Área bruta: Corresponde a la sumatoria de las áreas de los terrenos, según escrituras, que conforman la unidad de actuación urbanística.

2. Área útil urbanizable: El área útil urbanizable es la superficie resultante de restar del área bruta, las afectaciones o protecciones especiales de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigente. En el caso de lotes que contengan bienes inmuebles patrimoniales, éstos podrán ser considerados en el reparto de cargas y beneficios.

Tabla 3.- Del área útil urbanizable

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / ÁREA ÚTIL URBANIZABLE						
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Área del terreno según escrituras (m2)	AFECTACIONES/PROTECCIONES			Área útil urbanizable (m2)
			Áreas de conservación y protección de los recursos naturales (Protección de quebrada) (m2)	Inventario bienes patrimoniales* (m2)	Afectaciones especiales (vías, EEQ, EPMAPS)	
UAU "A"	219560	4062,4	0	0	0	4062,4
	265086	2908,8	0	0	500	2408,8
	265085	2480,0	0	0	0	2480,0
	800315	2480,0	0	0	0	2480,0
	Total	Σ	Σ	Σ	Σ	Σ

Nota aclaratoria: Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

*En el caso de que los bienes patrimoniales se excluyan de la operación urbanística.

3.- Área neta: Es la superficie de suelo disponible sobre la cual se realizará la estimación de los beneficios generados por el aprovechamiento urbanístico. Es el resultado de restar del área útil urbanizable las cesiones obligatorias, en el caso de fraccionamiento, partición o subdivisión, y las cargas locales y/o generales establecidas en las disposiciones del PUGS y planes parciales, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.- Del área neta

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / ÁREA NETA						
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Área útil urbanizable (m2)	Cesiones obligatorias del COOTAD* (m2)	Área de las cargas (locales/generales) ** (m2)	Área de vías locales (m2)	Área Neta
UAU "A"	219560	4.062,4	0	1.317,6		2.744,7
	265086	2.908,8	0	943,4		1.465,3
	265085	2.480,0	0	804,4		1.675,5
	800315	2.480,0	0	804,4		1.675,5
	TOTAL	Σ	Σ	Σ	Σ	Σ

Nota aclaratoria: Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

*En caso de fraccionamiento, partición o subdivisión

** En el caso de que la UAU se haya delimitado en un plan parcial o plan de uso y gestión del suelo, se deberá restar el área destinada a cargas generales.

Artículo 10.- De la asignación de norma de aprovechamiento urbanístico. - Una vez definida el área neta, en función de la propuesta preliminar se asignará el aprovechamiento urbanístico para la posterior estimación de los beneficios, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5: De la asignación de norma en el área neta

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / NORMA								
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Clasificación y subclasificación de suelo	Uso de suelo principal	Ocupación/Edificabilidad básica	Ocupación/Edificabilidad máxima	Área Neta	COS PB (m2)	COS Total Ed. máx. (m2)
UAU "A"	219560	(SU) Suelo Urbano	(RUA-3) Residencial	A606-50	A612-50	2.744,7	1.372,3	16.468,3
	265085	Consolidado	Urbano de Alta			1.675,5	837,7	10.053,5
	800315	medio	Densidad 3			1.675,5	837,7	10.053,5
TOTAL						Σ	Σ	Σ

Nota aclaratoria: Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

Artículo 11.- Estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística. - La estimación de cargas y beneficios proporciona un escenario inicial previo a la gestión de la unidad de actuación urbanística, considerando el área útil urbanizable. El objetivo es establecer su viabilidad preliminar en relación con las cargas definidas.

Artículo 12.- Consideraciones mínimas para la determinación de cargas y beneficios. - Para la determinación de las cargas y beneficios se considerará el diagnóstico territorial realizado en el instrumento de planificación que aprueba las unidades de actuación urbanística. Para la determinación de cargas se considerarán los instrumentos normativos vigentes.

Artículo 13.- Estimación de las cargas generales. - Las cargas generales, tanto el valor del suelo como el valor de la construcción de la infraestructura, que deban ser asumidas parcial o totalmente por la unidad de actuación urbanística se estimarán acorde a la siguiente tabla:

Tabla 6: Estimación de las cargas generales

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

ESTIMACIÓN DE CARGAS GENERALES						
Tipo de carga general	Descripción de la carga general (Tipología y escala)	Área del suelo de carga general (m2)	Área de construcción de carga general (m2)	Valor por m2 del suelo	Valor por m2 de construcción	Estimación total (USD)
Red de servicio público y de infraestructura						
Infraestructura vial principal						
Infraestructura de transporte masivo y de movilidad						
Equipamientos						
Sistema de parques (Parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana)						
Red de plazas: plaza centrales y menores						
Otras cargas						

Nota aclaratoria: Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.

Artículo 14.- Estimación de las cargas locales. - Las cargas locales considerarán tanto el valor del suelo como el valor de construcción de la infraestructura, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 7: Estimación de las cargas locales

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

ESTIMACIÓN DE CARGAS LOCALES							
Unidad de actuación urbanística	Tipo de carga local	Descripción de la carga local (Tipología y escala)	Área del suelo de carga local (m2)	Área de construcción de carga local (m2)	Valor por m2 del suelo (usd)	Valor por m2 de construcción (usd/m2)	Estimación total (usd)
UAU "A"	Red de servicio público y de infraestructura						
	Infraestructura vial	Vías locales	1.270	1.270	345	197.37	688.821
	Infraestructura de transporte masivo y de movilidad						
	Equipamientos	Equipamiento de Bienestar social	600	500	345	481	447.500
	Sistema de parques (Parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana)	Parque de cercanía	2.000	2.000	345	29	748.067
	Red de plazas: plaza centrales y menores						
Otras cargas							
TOTAL							1'884.388

***Nota aclaratoria:** Los datos presentados en las tablas son de carácter referencial y tienen fines exclusivamente ilustrativos.*

Artículo 15.- Estimación de los beneficios. - Para el cálculo estimado de los beneficios de las unidades de actuación urbanística se utilizará la fórmula emitida para el efecto de acuerdo a los ámbitos de aplicación determinados en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 16.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. - La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial correspondiente.

Artículo 17.- De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el impedimento de obtención de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación de suelo LMU (10) y de edificación LMU (20) en el informe de regulación metropolitana, hasta la emisión de la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

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

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

Los lotes que se encuentren parcialmente delimitados por una unidad de actuación urbanística podrán efectuar la habilitación del suelo y la edificación en el área de terreno que se encuentre fuera de la delimitación de la unidad de actuación urbanística. Para el efecto, deberán observar los procedimientos establecidos en la normativa metropolitana vigente.

CAPITULO IV: DE LA GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN I: DEL PROCESO DE GESTIÓN

Artículo 18.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística. - La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, y la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación y garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 19.- Responsable de la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística. - Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la persona proponente de la unidad.

Artículo 20.- De la conformidad para la gestión de las unidades de actuación urbanística. - Los propietarios del suelo que conforman las unidades de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad e interés en llevar a cabo los procesos de habilitación que se generen dentro de la unidad.

La conformidad de los propietarios del suelo será recibida a través de una solicitud dirigida a la máxima autoridad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en su calidad de Operador Urbano del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de la cual, se expresa la voluntad de iniciar el proceso. En caso de existir varios propietarios del suelo, la solicitud debe contar con el respaldo de aquellos que posean al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie total de la unidad. Además, en la solicitud se debe mencionar el nombre de la persona o personas que actuarán como representantes delegados de todos los propietarios y/o titulares de dominio de los predios que conforman la unidad. Estos representantes serán responsables de elaborar el proyecto urbanístico.

Los propietarios que inicialmente no manifiesten su conformidad de adherirse al desarrollo de la unidad de actuación urbanística podrán hacerlo hasta la emisión de la resolución administrativa que la aprueba. La adhesión en estos casos, se formalizará a través de una declaración juramentada, que formará parte del expediente de la resolución administrativa.

En el caso que, una vez aprobada la resolución administrativa, aún existan propietarios que no hayan manifestado su conformidad con la iniciativa, se aplicarán los procedimientos establecidos en la normativa nacional o metropolitana vigente.

Artículo 21.- Figura asociativa en la gestión de la unidad de actuación urbanística. - La gestión asociada de los propietarios tiene como finalidad el aporte voluntario de derechos de dominio a una figura

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

asociativa. Esta figura se aplicará en casos que los propietarios del suelo decidan aplicar.

La figura asociativa, cualquiera fuera su modalidad de asociación y siempre que se encuentre en estricto apego a la normativa nacional y/o metropolitana vigente, deberá cumplir de manera obligatoria con lo siguiente:

- a) Entregar al órgano encargado de la operación urbana los documentos legales que validan dicha asociación.
- b) Participar en las mesas técnicas a las que sea convocada por el órgano encargado de la operación urbana.
- c) Elaborar el proyecto urbanístico de gestión a implementarse en la unidad.
- d) Solicitar al órgano encargado de la operación urbana la aplicación de los procedimientos administrativos correspondientes que permitan, una vez aprobada la resolución administrativa, incorporar los predios que no han expresado formalmente su decisión de adherirse a la operación urbana de la unidad.
- e) Las demás obligaciones que la norma nacional y metropolitana vigente lo determinen.

Los propietarios del suelo y/o el proponente de las unidades de actuación urbanística podrán conformar un fideicomiso para la gestión y ejecución de la misma.

El órgano encargado de la operación urbana podrá ser parte del fideicomiso a través de la celebración de un contrato de fiducia mercantil cuando lo considere pertinente.

Artículo 22.- Gestión interinstitucional. - Corresponde al órgano encargado de la operación urbana, coordinar con las entidades públicas y privadas la generación de estrategias, informes, convenios, acuerdos, compromisos y demás documentos necesarios para la construcción del modelo de gestión, modelo económico financiero, modelo de gestión e implementación de los instrumentos de gestión del suelo en la unidad de actuación urbanística. Las estrategias, informes, convenios, acuerdos, compromisos y demás documentos resultantes del proceso de coordinación servirán de insumo y sustento técnico del proyecto urbanístico de gestión.

SECCIÓN II: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Artículo 23.- Del proyecto urbanístico de gestión en las Unidades de Actuación Urbanística. - El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico de gestión. Se deberá priorizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales para cada unidad de actuación urbanística, conforme lo permita el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 24.- Del desarrollo del proyecto urbanístico de gestión. - El proyecto urbanístico de gestión consiste en el desarrollo de la propuesta del promotor en coordinación con el órgano encargado de la operación urbana, en cumplimiento de la normativa metropolitana. Para el efecto se establecen los siguientes pasos:

1. Una vez presentada la solicitud de inicio del proceso de gestión con la conformidad de las personas propietarias, el órgano encargado de la operación urbana deberá desarrollar el Diagnóstico Urbanístico que deberá contener:

- a) Análisis de las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial que

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

determinan las obligaciones iniciales que guiarán la operación urbana, las cuales pueden, además, constituir cargas para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

b) Identificación de afectaciones a los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, las cuales no podrán ser consideradas dentro de las áreas determinadas para la habitación de las edificaciones. Las afectaciones podrán ser incorporadas como cargas de acuerdo con lo establecido en el instrumento que regula el reparto equitativo de cargas y beneficios.

c) Análisis de los bienes inmuebles inventariados que se encuentran dentro de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, con la finalidad de establecer las áreas que deberán ser conservadas, de acuerdo con la ficha de inventario, y demás normativa aplicable. El análisis permitirá establecer las condiciones para la implantación de las nuevas edificaciones en el entorno de la edificación inventariada.

d) Análisis de la cobertura de equipamientos y servicios dentro de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística y en su entorno, que permitirá definir la necesidad de incremento de infraestructura pública, que podrá ser considerada como carga urbanística.

e) En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial no haya especificado las cargas urbanísticas, se determinará la tipología y escala de las actividades de los equipamientos que formarán parte de las cargas, de acuerdo a las necesidades del entorno.

f) Los servicios públicos de soporte como vialidad interna, alcantarillado, agua potable, electricidad y soterramiento, deberán generarse de acuerdo a la proyección poblacional y de usuarios de la unidad de actuación urbanística y su conexión con el entorno, para lo cual, se debe prever que el nuevo desarrollo planteado por la operación urbana no afecte la planificación ni suministro de servicios públicos de los sectores y barrios cercanos. De ser necesario un incremento en el suministro de servicios para servir a la proyección de usuarios de la unidad de actuación urbanística, estos deberán ser financiados dentro del modelo de operación urbana.

g) Análisis de usos y ocupación del suelo en el entorno de la unidad de actuación urbanística, sobre la cual, se podrán establecer parámetros para los usos y actividades de las áreas y edificaciones que formarán parte de la operación urbana.

h) Análisis de susceptibilidad a amenazas naturales o riesgos, de existir, que pueden afectar a los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, con la finalidad de establecer las zonas más aptas para la ubicación de las edificaciones y las medidas de mitigación que pudieran ser consideradas dentro de las obras de intervención. Las obras de intervención física necesarias para la estabilidad de las edificaciones no forman parte de las cargas urbanísticas.

i) Análisis del valor del suelo y el mercado inmobiliario para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

2. Con base en el Diagnóstico urbanístico entregado por el órgano encargado de la operación urbana, las personas propietarias y/o promotoras del proyecto deberán elaborar y remitir a la EPMHV en los plazos acordados, el Plan Masa del Proyecto Urbanístico de Gestión que deberá incluir:

a) Plano topográfico georreferenciado, elaborado conforme a los parámetros establecidos en los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, determinados por el órgano municipal competente. Deberá representar detalladamente todos los elementos existentes dentro de los predios que constituyen la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y su entorno inmediato, ya sean construcciones, elementos naturales u otras características relevantes.

b) Propuesta de habitación del suelo: se detallará, sobre el plano topográfico georreferenciado, la estructura predial propuesta, indicando dimensiones, áreas y linderos de cada predio, así como su conexión y accesibilidad desde el espacio público proyectado.

c) Áreas destinadas al pago de cargas y cesiones: se representarán las áreas correspondientes al pago de cargas generales y locales, las cesiones obligatorias (de ser el caso), y la localización de afectaciones y vías.

d) Proyecto de las obras de infraestructura de la habitación del suelo y de las obras de cargas urbanísticas en el caso de pago en especie, conforme los requisitos establecidos para la revisión y emisión del Informe de Conformidad.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

- e) Determinación de las áreas edificables y porcentajes de usos de suelo de acuerdo con la norma de aprovechamiento urbanístico.
- f) Propuesta de reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme lo establecido en la normativa correspondiente.
- g) Además del reparto equitativo de cargas y beneficios, la operación urbana identificará los instrumentos de gestión del suelo que se requieren aplicar para los procesos de habilitación necesarios.
- h) Modelo de gestión y financiamiento para la prefactibilidad del proyecto, como parte del proceso de la operación urbana. Este documento debe detallar aspectos técnicos relacionados con la viabilidad y planificación financiera de la operación, para tener una evaluación preliminar de la factibilidad del proyecto.
- i) Informe de evaluación financiera y/o socio-económica
- j) Implantación de las edificaciones previstas: se deberá representar la ubicación referencial de las distintas tipologías de edificación contempladas en el Plan masa del proyecto urbanístico de gestión, cuyas áreas de edificabilidad y porcentajes de usos deberán corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios. En esta etapa no se requieren planos constructivos o de ingeniería.

3. Durante el desarrollo del proyecto urbanístico, previo a la suscripción de la Resolución Administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística, en caso de requerirlo, el o los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán obtener la regularización de áreas en el órgano metropolitano encargado del catastro, con la finalidad de tener precisión respecto a las áreas que serán utilizadas para el cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo y de las áreas destinadas para cargas urbanísticas.

4. El órgano encargado de la operación urbana brindará acompañamiento permanente al promotor durante la elaboración del proyecto urbanístico de gestión a fin de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.

5. Entregado el plan masa del proyecto urbanístico de gestión, el órgano encargado de la operación urbana procederá a la verificación y validación de la propuesta, que se reflejará en el informe técnico legal de pertinencia, así como el informe de conformidad para la habilitación de suelo y demás insumos que fundamentan la emisión de la Resolución Administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.

Artículo 25.- Documento habilitante para la emisión de la Resolución Administrativa de aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística.- La Resolución de aprobación de Unidad de Actuación Urbanística estará fundamentada en el informe técnico y legal de pertinencia elaborado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, cuyo contenido se enmarca dentro de lo determinado por la legislación metropolitana vigente. Para la elaboración del informe técnico legal de pertinencia, la EPMHV solicitará a los órganos metropolitanos y empresas públicas metropolitanas los informes técnicos y legales que considere necesarios para la fundamentación del proyecto.

El informe técnico y legal de pertinencia contendrá al menos:

- a) Documento con el número de cédula de ciudadanía y nombre de las personas propietarias de los predios, en caso de personas naturales; o el nombramiento del representante legal, en caso de personas jurídicas. Además, información de contacto con el correo electrónico, dirección de domicilio u oficina y teléfono de contacto.
- b) Poder debidamente otorgado, cuando se actúe en representación del propietario.
- c) Identificación gráfica y descriptiva de los predios iniciales que conforman la unidad de actuación urbanística. Esta información incluirá el detalle de los números de predios, áreas y propietarios.
- d) Cédula Catastral del o los predios.
- e) Informe de Regulación Metropolitana.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

- f) Certificado de gravamen de los predios correspondientes iniciales que conformaron la unidad de actuación urbanística.
- g) Registro gráfico de las afectaciones a los predios.
- h) Declaración juramentada favorable de los propietarios de al menos el 51% del área de la unidad de actuación urbanística, cuando corresponda.
- i) Expediente del proceso que contenga toda la documentación establecida dentro del artículo 26 de este instructivo.
- j) Solicitud que contiene la conformidad de las personas propietarias de los predios de la unidad de actuación urbanística.
- k) Documento de conformidad técnica del proyecto urbanístico de gestión por parte del promotor y propietarios del suelo donde se desarrolla la unidad de actuación urbanística.
- l) Otros que el operador urbano establezca para el efecto.

Artículo 26.- Documentos de la Resolución Administrativa.- Formará parte constitutiva de la Resolución Administrativa, como anexos los siguientes documentos:

1. Diagnóstico.- Es el documento elaborado por el órgano encargado de la operación urbana que detalla las características generales de la unidad de actuación urbanística y su relación con el entorno, considerando este último como un sistema complejo donde interactúan diversos grupos poblacionales con necesidades específicas.

2. Memoria técnica del plan masa del proyecto urbanístico.- Es el documento desarrollado por el proponente que detalla los contenidos técnicos del proyecto, y las implicaciones territoriales de su desarrollo. Deberá contener la siguiente información:

- a) Resumen Ejecutivo
- b) Introducción
- c) Referencias al Diagnóstico
- d) Plan Masa del Proyecto Urbanístico que deberá detallar:
 - i. Proyecto de Habilitación
 - ii. Proyecto Urbanístico de edificación
 - iii. Cargas y beneficios
 - iv. Proyectos de intervención física referido a las obras de infraestructura, equipamientos y cargas urbanísticas
 - v. Obras complementarias a la operación urbana
- e) Temporalidad y vigencia
- f) Impacto urbano y sostenibilidad ambiental, de ser el caso
- g) Impacto en la movilidad y medidas de mitigación, de ser el caso.
- h) Conclusiones y recomendaciones
- i) Otros que el operador urbano determine de acuerdo con la naturaleza del proyecto urbanístico

3. Reparto equitativo de cargas y beneficios. - Constituye la determinación específica de las cargas y beneficios de la operación urbanística a ser asumida por las personas desarrolladoras y/o propietarias del suelo, en consideración a sus aportes iniciales.

4. Modelo de gestión y ejecución de la unidad de actuación urbanística. - Es el documento que define las etapas de desarrollo, gestión y ejecución de la unidad de actuación urbanística, las estrategias de financiamiento y las personas responsables de su ejecución. Además, deberá definir a los órganos o empresas metropolitanas responsables de la administración y el mantenimiento de las áreas transferidas al

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

municipio por efectos de la operación urbana.

5. Informe de evaluación financiera y/o socio económica. – Es el documento que analiza y evalúa el impacto que tendrá el Plan Masa del Proyecto Urbanístico desde una perspectiva financiera y socioeconómica para determinar si el proyecto es sostenible y generará un impacto positivo en la sociedad.

6. Proyectos de intervención física. - Se refiere a las obras de intervención e infraestructura para la habilitación del suelo, y a las obras correspondientes a las cargas urbanísticas que serán entregadas a favor de la municipalidad, las cuales deberán ser detalladas en cuanto a su área, diseño y valoración económica definitiva. Los proyectos de intervención física y obras de las cargas urbanísticas serán aprobados mediante el Informe de Conformidad de acuerdo a lo establecido en el Anexo Único de esta Resolución. Igualmente, los proyectos que se realicen en suelos públicos producto del pago de cargas urbanísticas de las unidades de actuación urbanística deberán obtener la revisión y conformidad técnica de la EPMHV.

7. Informe de conformidad para la habilitación del suelo.-

a) La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de revisar normas administrativas y reglas técnicas para emitir el Informe de Conformidad de la habilitación del suelo de la unidad de actuación urbanística, conforme lo determinado en el Anexo Único de esta Resolución.

b) El informe deberá establecer el respectivo cuadro de áreas y linderos que represente gráficamente los lotes resultantes de la habilitación, incluyendo aquellos que se generen como cargas urbanísticas o cesiones de suelo para áreas verdes, comunitarias y vías, de conformidad con la normativa vigente

c) Además, el informe deberá individualizar gráficamente, establecer las características técnicas, dimensiones y morfología, de las áreas de suelo correspondientes al pago de cargas urbanísticas para efectos de la transferencia de dominio.

d) La representación del proyecto urbanístico requerirá una implantación en escala 1:1000 sobre el área del o los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística, incluyendo el levantamiento topográfico que permita la cuantificación de áreas construibles y las especificaciones técnicas de las áreas que serán determinadas como cargas y cesiones.

e) Los lotes resultantes de la habilitación propuesta deberán detallar el volumen edificable de acuerdo a la edificabilidad asignada, la superficie en metros cuadrados, coeficientes de ocupación del suelo y número de pisos.

f) Las obras de infraestructura correspondientes a la habilitación del suelo y a las obras de cargas urbanísticas serán aprobadas mediante el Informe de Conformidad de Habilitación del suelo.

g) No se requerirá otra autorización adicional para la protocolización e inscripción de la Resolución Administrativa que contiene la autorización metropolitana para habilitar el suelo en una unidad de actuación urbanística.

8. Declaración de pago de impuestos de transferencias de dominio. - La transferencia de dominio de los bienes de las cesiones obligatorias y pago de cargas urbanísticas estarán exentos del pago de impuestos por el concepto de transferencia de dominio. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad, la Resolución estará acompañada de esta declaración.

9. Otros. - El órgano encargado de la operación urbana podrá incorporar otros documentos que se requieran para la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística a través de la Resolución Administrativa que establece la delimitación, gestión y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística. Esta Resolución desarrolla los contenidos específicos que conforman los documentos numerados en este artículo

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

Artículo 27.-Suscripción de convenio para entrega de garantías de obras de infraestructura y cargas urbanísticas. - La Resolución que aprueba la unidad de actuación urbanística y autoriza la habilitación del suelo establecerá, cuando corresponda, el plazo para la entrega de las garantías de obras de infraestructura y cargas urbanísticas correspondientes, para lo cual se suscribirá un convenio entre la EPMHV y los promotores y/o propietarios que asegure el cumplimiento de las obligaciones. Únicamente cuando se haya suscrito el convenio para la entrega de garantías se podrá inscribir la Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad y catastrar los nuevos predios

Artículo 28.-Temporalidad y vigencia. - La resolución administrativa de aprobación de la unidad de actuación urbanística establecerá la temporalidad para la ejecución de las obligaciones establecidas dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios, y de las etapas de incorporación, de conformidad con lo determinado en el modelo de gestión y ejecución. Además, definirá la vigencia del acto administrativo de aprobación, pudiendo establecer, de ser el caso, una vigencia vinculada a la duración de los actos administrativos de licenciamiento por etapas, o las que se definan en acuerdo con el promotor del proyecto.

SECCIÓN III: DE LA APROBACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 29.-Notificación de la Resolución Administrativa. -

1. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda notificará la Resolución Administrativa a las personas propietarias de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística y a todas las dependencias municipales correspondientes.

2. La Resolución que apruebe cada Unidad de Actuación Urbanística deberá disponer que, previa su inscripción en el Registro de la Propiedad, la Dirección Metropolitana de Catastro procederá con la creación de los nuevos números de predio producto de la habilitación del suelo aprobada en la Resolución, incluidos aquellos que serán transferidos al municipio producto de las cesiones obligatorias y pago de cargas urbanísticas. Los nuevos números de predio serán puestos en conocimiento de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la continuación del proceso de inscripción de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 30.-Protocolización e inscripción de la Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad. - Una vez suscrita la Resolución Administrativa por el Alcalde Metropolitano o su delegado, suscrito el convenio para la entrega de garantías de ser el caso, y generados los números de predio, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la responsable de su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción de la resolución constituye la transferencia de dominio de los predios producto de las cesiones obligatorias y de las cargas urbanísticas.

La inscripción de la resolución que aprueba la unidad de actuación urbanística, producirá el levantamiento de la restricción para la obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas de edificación y habilitación en el caso que corresponda, y las licencias únicas de actividades económicas, en cumplimiento del proyecto urbanístico y del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 31.-Registro y Actualización Catastral en base a la Resolución Administrativa.- Una vez que la Resolución Administrativa que aprueba la Unidad de Actuación Urbanística haya sido protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, y de ser el caso se haya suscrito el convenio para la entrega de las garantías, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicitará a la Dirección Metropolitana de Catastro el registro y actualización en el sistema catastral de los predios

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

resultantes del proyecto de habilitación aprobado en la Resolución Administrativa, incluidos los predios correspondientes a las cesiones obligatorias y aquellos individualizados como cargas urbanas.

Asimismo, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda notificará a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la suscripción de la Resolución Administrativa que aprueba la Unidad de Actuación Urbanística para la incorporación del número de la resolución en las observaciones del informe de regulación metropolitana de los predios conformantes, los cuales quedarán condicionados al cumplimiento de lo aprobado en la resolución y a las determinaciones establecidas en la normativa vigente.

Artículo 32.-Entrega de la custodia, administración o transferencia de los inmuebles cedidos como pago de la carga urbanística. - Los inmuebles producto de las cesiones obligatorias y del pago de cargas urbanísticas transferidos al municipio estarán bajo custodia inicial de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien a su vez podrá entregar su custodia, administración o transferencia, al órgano o empresa pública metropolitana correspondiente para su gestión y mantenimiento. La Resolución Administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística podrá definir las actividades destinadas a estos predios y su encargado.

**SECCIÓN IV: DE LAS GARANTÍAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE
INFRAESTRUCTURA Y CARGAS URBANÍSTICAS**

Artículo 33.-De la garantía para la ejecución de obras de infraestructura y cargas urbanísticas. - Los proponentes del proyecto, con excepción de las UAU a cargo de la EPMHV, cumplido el plazo acordado en la Resolución Administrativa que aprueba la Unidad de Actuación Urbanística, deberán entregar en favor del municipio una garantía por el monto equivalente al 100% del valor de las cargas urbanísticas y de las obras de infraestructura, de ser el caso.

Si las obras se ejecutan por etapas, se podrá otorgar una garantía por cada etapa. La suma total de las garantías por cada etapa deberá corresponder al 100% del valor total de las obras de infraestructura y de las cargas urbanísticas, y deberán ser entregadas conforme al plazo establecido en la Resolución Administrativa que aprueba la Unidad de Actuación Urbanística. Una vez cumplida la obra en su totalidad o la etapa correspondiente, se procederá con lo establecido en la presente resolución para la devolución de la garantía correspondiente. El proponente del proyecto asumirá los costos derivados de la obtención de la garantía.

Artículo 34.-Formas de las Garantías- Las personas proponentes del proyecto podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

- a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;
- b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;
- c) Hipoteca primera y preferente sobre bienes inmuebles cuyo valor sea equivalente al valor de las garantías; los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. En caso de establecerse este tipo de garantía se identificará los predios a ser hipotecados en la Resolución que aprueba la UAU.

Artículo 35.-Recepción, custodia y ejecución de la garantía de ejecución de las cargas urbanas y obras de infraestructura. - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a través de su área financiera, será la responsable de la recepción, custodia y ejecución de las garantías de las cargas urbanas

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

y de obras de infraestructura, de ser el caso, sin perjuicio de las delegaciones contenidas en la normativa municipal vigente.

Artículo 36.- Vigencia de las garantías. - Las garantías tendrán vigencia hasta la firma del acta de entrega y recepción definitiva de obras y deberá solicitarse su renovación con cinco (5) días de anticipación a su fecha de vencimiento, caso contrario estas se harán efectivas.

Artículo 37.-Notificación de inicio y finalización de ejecución de obras de infraestructura y cargas urbanas. - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá notificar al proponente del proyecto y órganos o empresas metropolitanas delegadas como fiscalizadoras en la resolución administrativa, el inicio de la obra. Una vez iniciadas las obras, la EPMHV deberá solicitar a los órganos o empresas metropolitanas encargadas de la fiscalización los informes sobre el avance de las obras, conforme lo determinado en el cronograma establecido. Al finalizar la ejecución de las obras, el promotor del proyecto deberá notificar a la EPMHV, quien, a su vez, solicitará a los órganos o empresas metropolitanas fiscalizadoras los informes de procedencia correspondientes a fin de suscribir las actas de entrega y recepción provisionales y definitivas, según corresponda.

Artículo 38.-De la fiscalización de ejecución de las obras en las cargas urbanas y obras de infraestructura. - El órgano o empresa pública metropolitana competente será la responsable de fiscalizar la ejecución de las obras de infraestructura y de las cargas urbanísticas, según lo determine la Resolución Administrativa que apruebe la Unidad de Actuación Urbanística.

Una vez notificado el inicio de obra, los responsables de la fiscalización emitirán de manera periódica un informe técnico de los avances y novedades encontradas en el proceso de ejecución de las obras de infraestructura y de las cargas urbanísticas, de ser el caso, con el fin de que la EPMHV pueda gestionar las garantías. Para la suscripción de las actas de entrega y recepción provisionales y definitivas de las obras, las personas responsables de la fiscalización deberán emitir los informes de procedencia correspondientes.

Artículo 39.-De la administración de la ejecución de las obras de infraestructura y de las cargas urbanas. - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la responsable de la administración de la ejecución de las obras de infraestructura y de las cargas urbanas. Para el efecto deberá:

1. Autorizar y notificar al proponente del proyecto y a los fiscalizadores el inicio de obra.
2. Elaborar y suscribir las actas de entrega recepción provisional y definitiva con base a los informes de procedencia correspondientes.
3. Coordinar el trabajo con las entidades asignadas como fiscalizadores de las obras.
4. Las demás funciones y atribuciones establecidas en la normativa vigente.

Artículo 40.- Levantamiento de las garantías. - Una vez que las actas de entrega recepción definitivas hayan sido suscritas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se procederá de manera inmediata y sin ningún otro trámite a la devolución de las garantías otorgadas por el proponente del proyecto.

Artículo 41.-De la irreversibilidad de las cargas transferidas. - En el caso de que la Unidades de Actuación Urbanística aprobada por Resolución e inscrita en el Registro de la Propiedad no se ejecute por causas imputables al proponente del proyecto, las cargas transferidas a favor del municipio no serán susceptibles de devolución.

Artículo 42.-De los gastos administrativos notariales, registrales y tributarios. - Los gastos

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

administrativos notariales, registrales y tributos requeridos para la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística estarán a cargo del promotor del proyecto.

SECCIÓN V: OBTENCIÓN DE LICENCIAS METROPOLITANAS DE EDIFICACIÓN LMU (20)

Artículo 43.- Del proceso y requisitos para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).- Una vez suscrita la Resolución Administrativa que prueba el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística, la persona proponente del proyecto presentará en una de las entidades colaboradoras acreditadas el proyecto arquitectónico definitivo de los productos inmobiliarios, en cumplimiento de las edificabilidades máximas y usos previstos en la resolución, para la revisión de cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

La entidad colaboradora emitirá el certificado de conformidad del proyecto arquitectónico, el cual será presentado por el promotor del proyecto en la respectiva Administración Zonal para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20). En función del proyecto aprobado en la resolución administrativa, los proyectos constructivos no están sujetos al pago de concesión onerosa de derechos.

Los futuros licenciamientos, no atribuibles al reparto equitativo de cargas y beneficios aprobado, que se deriven de la posibilidad de utilización de norma urbanística asignada, con el pago de concesión onerosa de derechos conforme la normativa metropolitana.

La ejecución de obras de edificación correspondientes al pago de cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística aprobadas mediante la Resolución Administrativa no requerirá de la obtención la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Encárguese a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y demás dependencias metropolitanas competentes, la implementación y ejecución de esta Resolución.

SEGUNDA. - Encárguese a la Dirección de Supervisión, Evaluación y Control de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la emisión del Informe de Conformidad de los proyectos de habilitación del suelo y de las obras a ejecutarse en el suelo producto del pago en especie de las cargas urbanísticas en las unidades de actuación urbanística conforme lo determinado en el Anexo Único de esta Resolución.

TECERA. - Dispóngase a la Dirección de Planificación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda articular los procedimientos relacionados a las unidades de actuación urbanística definidos en este instrumento, con las diferentes direcciones y unidades de la EPMHV, según sus atribuciones.

CUARTA. - Encárguese a la Dirección de Comunicación y Marketing la publicación de esta Resolución en los medios de difusión de la empresa y del GADDQM.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. - Deróguese la Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R expedida el 18 de junio de 2024, que contiene “EL INSTRUCTIVO PARA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN “DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA” y su Anexo.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición, la cual deberá ser publicada en la página web de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Comuníquese y publíquese.-

Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola

Gerente General

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- EPMHV-GOU-2025-0430-M

Anexos:

- Anexo Único_ Matriz de Requisitos y formularios.pdf

Copia:

Señor Magíster

Jorge Luis Carrión Benítez

Director de Asesoría Jurídica y Patrocinio

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA Y DE PATROCINIO

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Ingeniera

Nelly del Rosario Arteaga Abril

Directora Financiera

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN FINANCIERA

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Magíster

Giovanna del Rocío Córdova Guerra

Directora de Talento Humano y Administrativa

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO Y ADMINISTRATIVO

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Magíster

María Gabriela Morales Escobar

Directora de Planificación

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NUT: GADDMQ-2025-3141

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R

Quito, D.M., 22 de mayo de 2025

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Ellis Jael Rodríguez Carrillo	EPMHV-DAJP	2025-05-22
Revisado por: Jorge Luis Carrión Benítez	EPMHV-DAJP	2025-05-22

