

TÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

C4-IGS

Mayo, 2023

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO | 1

CONTENIDO

CAPÍTULO I	8
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	8
<i>PARÁGRAFO I</i>	8
<i>DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS</i>	8
SUBPARÁGRAFO I	9
BENEFICIOS	9
SUBPARÁGRAFO II	10
CARGAS	10
SUBPARÁGRAFO III	10
ÁMBITO DE APLICACIÓN	10
<i>PARÁGRAFO II</i>	10
<i>DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)</i>	10
SUBPARÁGRAFO I	11
INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	11
SUBPARÁGRAFO II	11
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	11
SUBPARÁGRAFO III	12
DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	12
CAPÍTULO II	21
INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL	21
<i>PARÁGRAFO I</i>	22
<i>REAJUSTE DE TERRENOS</i>	22
<i>PARÁGRAFO II</i>	22
<i>INTEGRACIÓN INMOBILIARIA</i>	22
<i>PARÁGRAFO III</i>	22
<i>FRACCIONAMIENTO</i>	22
CAPÍTULO III	23
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO	23
<i>PARÁGRAFO I</i>	24
<i>DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</i>	24
SUBPARÁGRAFO I	24
CONCEPTO DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	24
SUBPARÁGRAFO II	24
DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	24
SUBPARÁGRAFO III	25
CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	25
SUBPARÁGRAFO IV	25
CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE SUELO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	25
SUBPARÁGRAFO V	26
INICIATIVA PARA DESARROLLO DE PLAN PARCIAL DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL Y/O DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENTRO DE ZEIS	26
SUBPARÁGRAFO VI	27

SECTORES IDENTIFICADOS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.....	27
<i>PARÁGRAFO II</i>	28
<i>DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA</i>	28
<i>PARÁGRAFO III</i>	29
<i>DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE</i>	29
<i>PARÁGRAFO IV</i>	29
<i>ANUNCIO DEL PROYECTO</i>	29
<i>PARÁGRAFO V</i>	30
<i>DERECHO DE SUPERFICIE</i>	30
<i>PARÁGRAFO VI</i>	30
<i>BANCO DE SUELO</i>	30
CAPÍTULO IV	32
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.....	32
<i>PARÁGRAFO I</i>	32
<i>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</i>	32
SUBPARÁGRAFO I	33
ÁMBITO DE APLICACIÓN	33
SUBPARÁGRAFO II	37
PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	37
SUBPARÁGRAFO III	39
ELEMENTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	39
SUBPARÁGRAFO IV	39
RUBRO PARA LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	39
SUBPARÁGRAFO V	40
CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	40
SUBPARÁGRAFO VI	40
LINEAMIENTOS PARA LA INCLUSIÓN DE PROYECTOS AL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	40
SUBPARÁGRAFO VII	41
INICIATIVA DE PROYECTOS QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	41
SUBPARÁGRAFO VIII	41
ANÁLISIS, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS PARA EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	41
SUBPARÁGRAFO IX	42
COMISIÓN TÉCNICA DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	42
SUBPARÁGRAFO X	42
SEGUIMIENTO Y FISCALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	42
SUBPARÁGRAFO XI	43
OPERADOR URBANO	43
CAPÍTULO V	44
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO.....	44
<i>PARÁGRAFO I</i>	44
<i>SOBRE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO</i>	44
<i>PARÁGRAFO II</i>	44
<i>DE LAS ETAPAS DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN</i>	44
<i>PARÁGRAFO III</i>	45
<i>IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL DMQ</i>	45



PARÁGRAFO IV 47
DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y
CONSOLIDADOS..... 47

ÍNDICE TABLAS

TABLA 4.01 DESCRIPCIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS UAU - PUGS – DMQ.....	12
TABLA 4.02 RESUMEN UBICACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PUGS – DMQ.....	20
TABLA 4.03 PREDIOS POR ADMINISTRACIÓN ZONAL DECLARADOS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA.....	48

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 4.01 ESQUEMA DEL INSTRUMENTO DE DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	9
GRÁFICO 4.02 SECTORES IDENTIFICADOS EN EL PUGS SUJETOS A UNA APLICACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (APÉNDICE C4-IGF-PN-1)	21
GRÁFICO 4.03 CONCEPTO DEL REAJUSTE DE TERRENOS.....	22
GRÁFICO 4.04 CONCEPTO DEL FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN	23
GRÁFICO 4.05 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL (APÉNDICE C4-IGF-PN-2).	27
GRÁFICO 4.06 CONCEPTO DE LA DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.....	28
GRÁFICO 4.07 CONCEPTO DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	29
GRÁFICO 4.08 BIENES INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL INVENTARIO DE BANCO DE SUELO.	31
GRÁFICO 4.09 ESQUEMA CONCEPTUAL DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	33
GRÁFICO 4.010 TRANSFORMACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	33
GRÁFICO 4.011 MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	34
GRÁFICO 4.012 INCREMENTO DE PISOS POR SOBRE LO ESTABLECIDO EN LA EDIFICABILIDAD BÁSICA	35
GRÁFICO 4.013 INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN PLANTA BAJA (COS PB).....	35
GRÁFICO 4.014 INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL	36
GRÁFICO 4.015 CAMBIO DE LOTE MÍNIMO EN EL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD.....	36
GRÁFICO 4.016 MAPA CONCEPTUAL DE LOS ELEMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD).....	39
GRÁFICO 4.017 IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO	46
GRÁFICO 4.018 DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS (APÉNDICE C4-IGF-PN-3).....	47

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - DMQ

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

Por su parte, los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición, administración y desarrollo del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión del suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión, son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
 - a. Unidades de actuación urbanística
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - a. Reajuste de terrenos
 - b. Integración inmobiliaria
 - c. Fraccionamiento
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
 - a. Derecho de adquisición preferente
 - b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
 - c. Declaración de zonas especiales de interés social
 - d. Anuncio del proyecto
 - e. Derecho de superficie
 - f. Banco de suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
 - a. Concesión onerosa de derechos
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
 - a. Declaratoria de regularización prioritaria

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

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

Su aplicación, además, está sujeta a las determinaciones del presente instrumento normativo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

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

Su aplicación, además, está sujeta a las determinaciones del presente instrumento normativo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

PARÁGRAFO I

DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

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

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

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

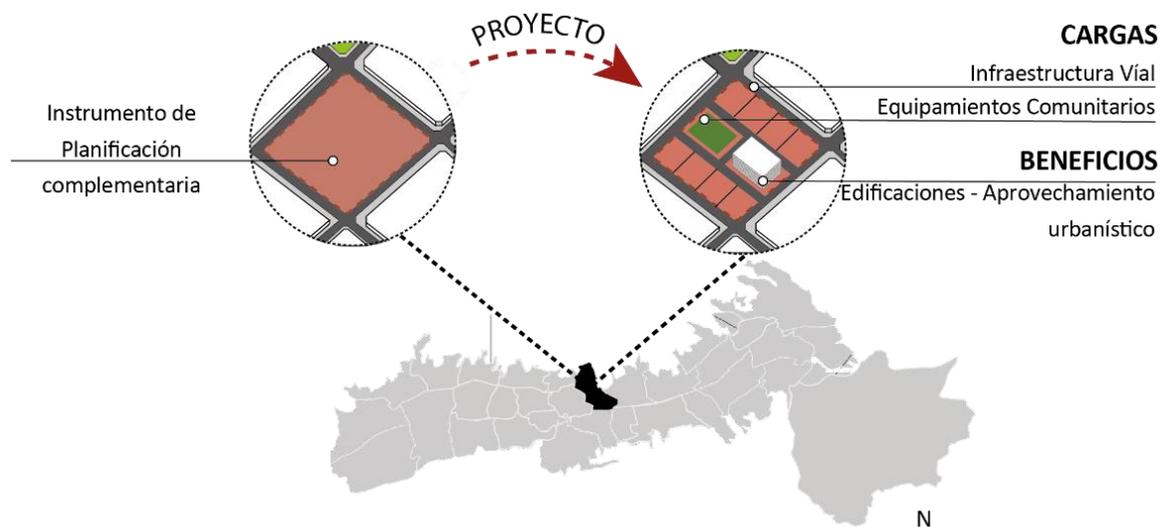
El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

La distribución o reparto de las cargas y beneficios perseguirán los siguientes objetivos:

- a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial, señalados en los instrumentos de planificación y gestión del suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes involucrados en el reparto.

- c) Suscitar la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de procesos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planificación e instrumentos de gestión de suelo.

Gráfico 4.01 Esquema del instrumento de distribución equitativa de las cargas y los beneficios



El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

SUBPARÁGRAFO I

BENEFICIOS

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el Apéndice C4_4.1_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" del presente documento normativo.

SUBPARÁGRAFO II

CARGAS

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

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

Las definiciones de cargas generales y locales, los tipos de cargas, así como el procedimiento y formas de pago de las cargas urbanas se establecen en la normativa metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO III

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará a través de los instrumentos complementarios de planificación del presente documento normativo e instrumentos de gestión.

En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios. En el caso de la gestión de una unidad de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana será el responsable del cálculo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO II

DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

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

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para:

- a) Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes;
- b) Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la aplicación de instrumentos de gestión de suelo; y

- c) Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Este instrumento delimita y asigna norma de aprovechamiento urbanístico en las unidades de actuación urbanística definidas dentro del componente urbanístico.

Las unidades de actuación urbanística, en su gestión y ejecución, no podrán modificar la norma de aprovechamiento urbanístico asignada por el presente instrumento o un plan parcial.

Este documento normativo podrá establecer la delimitación, así como, la normativa establecida para la Unidades de Actuación Urbanística y las mismas no podrán ser cambiadas por otro procedimiento administrativo o de planificación.

SUBPARÁGRAFO I

INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las unidades de actuación urbanística podrán ser promovidas 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.

Se podrán conformar unidades de actuación urbanística por iniciativa particular previa la autorización de la entidad municipal metropolitana competente.

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

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

SUBPARÁGRAFO II

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística, observarán los siguientes aspectos:

- a) Los propietarios de los predios que son parte de la unidad de actuación urbanística podrán conformar algún tipo de formación asociativa, que garantice el desarrollo conjunto de la unidad.
- b) El proyecto de reajuste o integración, de existir, señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por la normativa aplicable.
- c) Los mecanismos de cooperación entre los propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.

SUBPARÁGRAFO III

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Las Unidades de Actuación Urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro del presente instrumento para cada una de las Administraciones Zonales, incluyendo las disposiciones generales que las rigen, sus descripciones y la ubicación de cada una de ellas, se describen a continuación.

Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa:

Tabla 4.01 Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ

ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
1	LA PRADERA 1: PLATAFORMA/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 131507, 132975 y 132719	Iñaquito	Consolidar un área de equipamientos diversos culturales, recreativos, que dé soporte a la centralidad La Carolina, mejorando los sistemas públicos y la movilidad, complementando con usos residenciales y comerciales compatibles con el equipamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las UAU de la zona de La Pradera; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Generar espacios de trabajo colaborativo de innovación para el desarrollo del terciario superior. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Amazonas, Calle La Pradera, la Av. de la República, la Calle San Salvador y Av. Eloy Alfaro.

				<ul style="list-style-type: none"> - Planificar y generar espacio público, áreas verdes, y equipamientos culturales y sociales, en un espacio de preferencia continuo no menor al 35% de la suma del área total de los lotes, considerando dentro de este porcentaje, los establecidos por la normativa nacional vigente. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial con complemento en el comercio, respetando dentro los porcentajes de ocupación asignados por la normativa de aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad, e incorporando áreas para proyectos de vivienda de interés social dentro de las soluciones habitacionales. - El desarrollo de ésta UAU respetará los límites de las asignaciones de edificabilidad básicas establecidas en la cartografía del PUGS y no podrá acogerse a la normativa de asignación de mayor aprovechamiento en ejes múltiples hacia vías colectoras. Todo incremento de edificabilidad estará sujeto al pago de concesión onerosa de derechos y reparto equitativo de cargas y beneficios.
2	<p>LA PRADERA 2: CIRCULO MILITAR/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 568828, 147579</p>	Iñaquito	<p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte, movilidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<p>- En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las UAU de la Pradera; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Generar espacios de trabajo colaborativo de innovación para el desarrollo del terciario superior.</p>

				<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la residencialidad. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Orellana y calle La Pradera.
3	<p>LA Y-1: MOTRANSA/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 199542</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote subutilizado para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y vial de la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia, incorporando principalmente viviendas, incluyendo de interés social y/o público, además del comercio y de equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en el UAU Y-2 - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las 3 UAU de La Y; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
4	<p>LA Y: PLAZA DE TOROS/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 199265</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote donde se encuentra la Plaza de Toros, que se encuentra subutilizado, para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en el suelo; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas público de soporte y viales de la zona. Crear un equipamiento cultural – recreativo en la Plaza de Toros para incentivar nuevos usos culturales, digitales, gráficos, creativos, entre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en el UAU Y-2. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Incorporar como proyecto integral, de manera total o parcialmente, un equipamiento cultural recreativo en la Plaza de Toros para incentivar nuevos usos culturales, digitales, gráficos, creativos, entre otros. El equipamiento deberá asegurar la circulación peatonal y ciclista y la

			otros, e incorporar comercio como complemento.	conexión metro en la Av. Amazonas. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las 3 UAU de La Y; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
5	BICENTENARIO: "PINTEX"/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 84986, 100150, 3609869, 81354, 242648	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Potenciar la residencialidad. - Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea. - Ceder el porcentaje necesario para la vialidad local.
6	COMISARIATO DEL EJÉRCITO Predio No. 147578 (parcialmente)	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y la vialidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Generar la continuidad de la calle Manuel Serrano hasta la intersección con la Av. Carlos V. - Establecer una vía local entre la continuidad de la calle Manuel Serrano y la Av. la Prensa. - Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea.
7	BICENTENARIO "IESS EL ROSARIO"/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 246282	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Potenciar la residencialidad. - Generar una conexión peatonal que permita la continuidad con el parque Bicentenario. - Generar una conexión peatonal y área verde (parque lineal) entre las calles Tyarco y Gualaquiza, en un solo cuerpo con un área no menor a 5.000 m2. - Generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor

				<p>Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las UAU del Bicentenario; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.</p> <p>- Deberá desarrollarse de forma integrada con la ZEIS ubicada en el área colindante al lote de la UAU, con la participación ciudadana y de grupos de economía popular y solidaria.</p>
8	<p>BICENTENARIO "BASE AÉREA"/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 133245 (parcialmente)</p>	Concepción	<p>- Generar el Museo Aeronáutico dedicado a la primera mujer piloto ecuatoriana, consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<p>- Generar espacio público que permita la continuidad de la Av. Carlos Quito, desde la Av. de La Prensa hasta la proyección de la Av. Amazonas.</p> <p>- Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente.</p> <p>- El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</p> <p>- Generar un bulevar con un ancho no menor a 15 metros de espacio público hacia el frente a la proyección de la Av. Amazonas.</p> <p>- Asegurar la conexión peatonal entre la Av. La Prensa y la Av. Amazonas (proyección).</p> <p>- Generar equipamientos sociales y/o culturales conectados en un área no menor a 20.000 m2.</p> <p>- En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las UAU del Bicentenario; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.</p>

9	<p>BICENTENARIO "FAE"/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 641830</p>	Concepción	<p>Consolidar los usos de suelo mixtos entre residencia, comercio y equipamiento, y promover la utilización de su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y la vialidad, y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la residencialidad, los usos comerciales y de equipamientos. - Generar espacio público (parque lineal) que conecte el parque Bicentenario y la Av. Galo Plaza, en una sola área no menor a 10.000 m2. - Generar vialidad interna que permita la conectividad del lote con el parque de manera peatonal - Generar frentes peatonales con el parque, y un boulevard alrededor del predio frente al parque. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las UAU del Bicentenario; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
10	<p>Estadio Olímpico Atahualpa / Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 197624</p>	Iñaquito	<p>Consolidar la centralidad de La Carolina mediante el uso eficiente del suelo del predio donde se implanta el Estadio Olímpico Atahualpa sin que este pierda los valores por el cual se ha convertido en un hito de la ciudad y los servicios que aporta a su población.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar el equipamiento deportivo con complemento en comercio y residencia. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos. - Generar espacio público que potencie la relación del eje de la avenida NNUU con el predio del estadio y se conecte con el barrio el Batán Alto. - Mejorar el espacio público en el predio del Estadio Olímpico Atahualpa

				- Renovar el Estadio Olímpico Atahualpa como un equipamiento de uso continuo y bajos los estándares internacionales que se solicitan para esta clase de escenarios.
--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
11	ATU/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 234205, 17838, 6975, 80481, 333736	La Magdalena	La UAU permite la transformación del área para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro de La Magdalena	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar la adecuada integración del uso mixto con el entorno residencial. - Promover la residencia y comercio en función a su cercanía con la estación del metro. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la vía expresa Mariscal Sucre, mediante la generación de una trama urbana que se integre con el entorno. - Implementación de un espacio público continuo entre las UAU ATU, La Magdalena y Ejército. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad.
12	ALMACENERA DEL ECUADOR/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 169154	La Argelia	<p>La UAU permite el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</p> <p>Liberar espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos. Aprovechar los lotes subutilizados para densificar el área de centralidad y las oportunidades que brinda la estación del Metro en la Av. Morán Valverde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y el comercio en función de su cercanía a la estación del metro. - Conformar una trama urbana que mejore la conectividad entre la Av. Morán Valverde, la calle Manglaralto y calles locales circundantes a la UAU. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo, de acuerdo al proyecto integral del eje férreo. - Recuperar la quebrada y conformar un espacio público integrado a la UAU. - Generar áreas verdes, espacio público y equipamiento en un área no menor a 5.000 m2.

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
13	<p>GIRÓN DE CHILLOGALLO/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 175470 3728841 3729252 3729246 3729253 3729254 3729255 3729277 3729279 3729280 3729283 3729278 3729281 3729282 3729284 3729285</p>	Quitumbe	<p>La UAU promueve la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías y espacios públicos, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar la adecuada integración del uso residencial con el entorno. - Promover la vivienda de interés social y equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. - Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito. - Generar una trama urbana que se integre con el entorno y provea de espacios públicos seguros. - Integrar los espacios públicos de la UAU con el parque existente. - Generar áreas verdes y equipamientos en un área no menor a 5.000 m2.

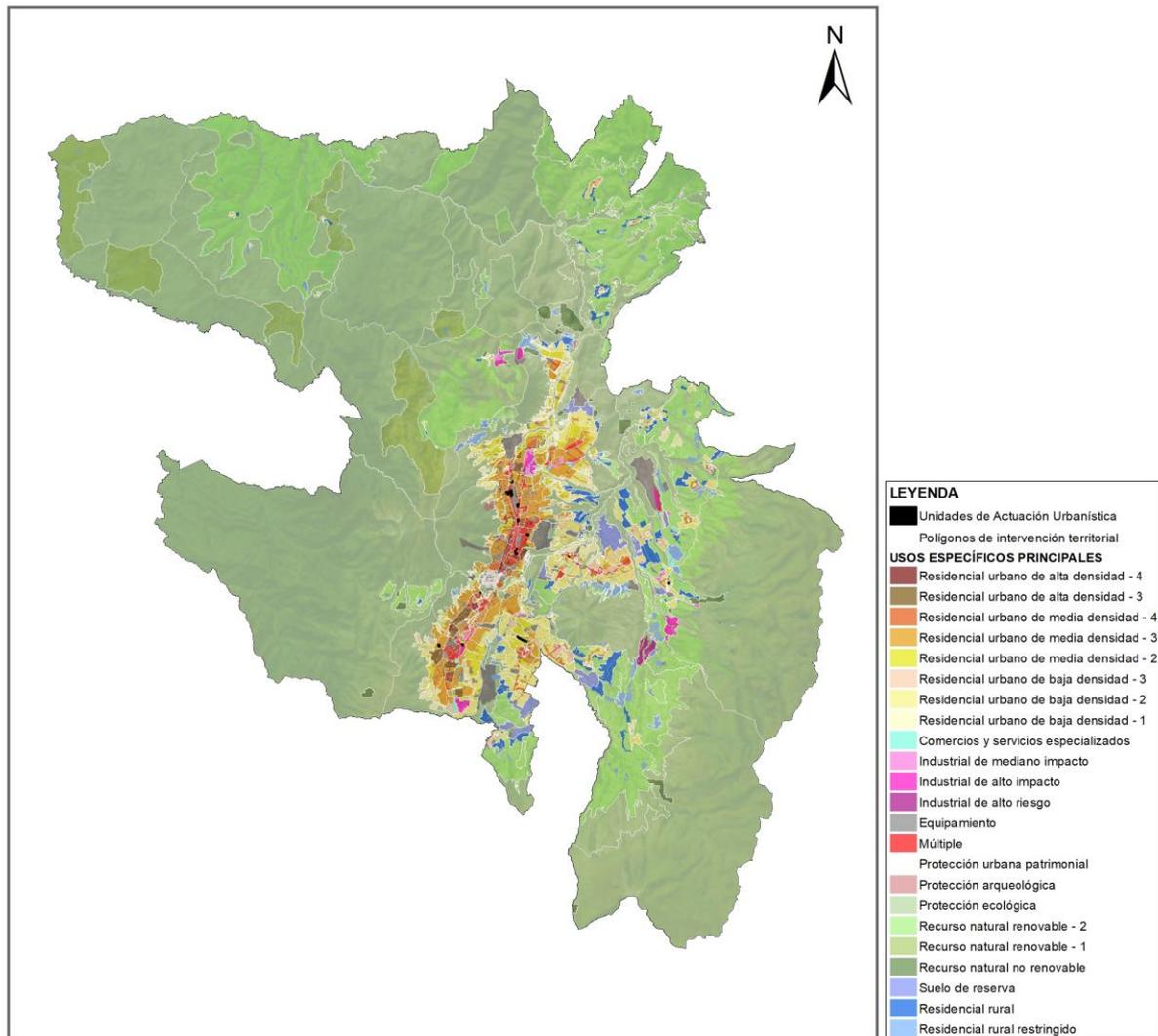
ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
14	<p>CONOCOTO – EL INNFA/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 575936, 275876</p>	Conocoto	<p>Proponer un proyecto para el sector EL INNFA en la parroquia de Conocoto en lotes subutilizados entre la Av. Jaime Roldós Aguilera, Abdón Calderón G. y la calle Nueva Vía que tiene acceso desde la Autopista General Rumiñahui para potenciar los ingresos y generar una mejor conexión vial, además de la conservación y creación de equipamientos y la generación soluciones habitacionales, incluyendo vivienda de interés social. Estos lotes se encuentran ubicados cerca a la centralidad de Conocoto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar una trama urbana que mejore la conectividad vial entre la Av. Jaime Roldós Aguilera y la calle Antón Conforte para generar nuevos accesos al sector desde la Autopista General Rumiñahui hacia el eje vial Luis Cordero. - Conservar los equipamientos existentes en los lotes y generar nuevos equipamientos acorde con las necesidades del sector. - Dotar de sistemas públicos de soporte - Desarrollo de vivienda, incluyendo vivienda social.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
15	CUMBAYÁ – LAS BAÑISTAS/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 279596	Cumbayá	Este proyecto permitirá articular el mercado, la línea férrea y el centro histórico mediante la recuperación de espacio público, consolidando la centralidad zonal de Cumbayá.	- Crear un eje de conexión entre la calle María Angélica Hidrovo y la vía del ferrocarril.
16	SAN JOSÉ/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 104444	Pifo	La unidad de actuación urbanística tiene como objetivo la ocupación de un lote urbano subutilizado en la cabecera parroquial de Pifo.	- Articular esta zona con el área histórica de la parroquia. - Generar un espacio público y área verde que conecte el área histórica de Pifo con la UAU. - Generar áreas verdes públicas de fácil acceso. - Planificar la generación de una vía que mejore la accesibilidad de los barrios ubicados en el suroriente de la parroquia con el centro de Pifo.

Tabla 4.02 Resumen ubicación Unidades de Actuación Urbanística PUGS – DMQ

ADM. ZONAL	CANTIDAD
Eloy Alfaro	1
Quitumbe	2
Los Chillos	1
Eugenio Espejo	10
Tumbaco	2
TOTAL	16

Gráfico 4.02 Sectores identificados en el PUGS sujetos a una aplicación de Unidades de Actuación Urbanística (apéndice C4-IGF-PN-1)



CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva reconfiguración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

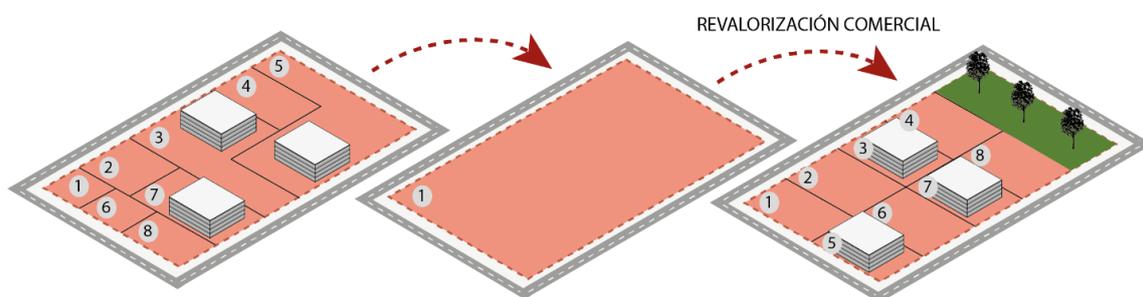
- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento.

PARÁGRAFO I

REAJUSTE DE TERRENOS

Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Gráfico 4.03 Concepto del reajuste de terrenos



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

PARÁGRAFO II

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

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

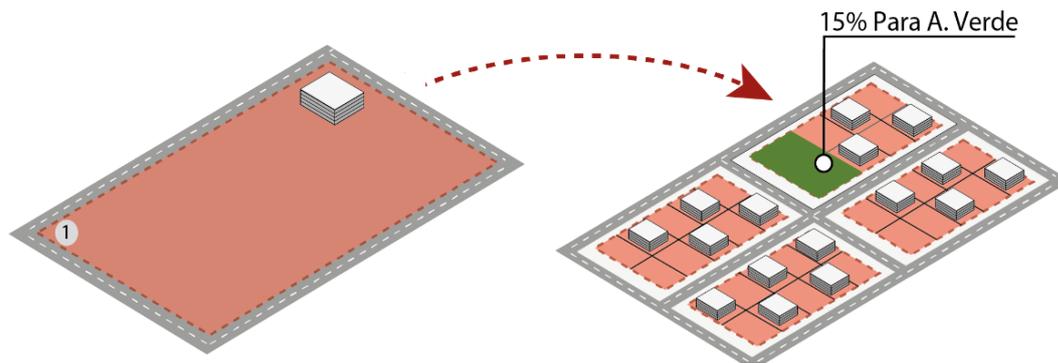
PARÁGRAFO III

FRACCIONAMIENTO

Es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de los lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

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

Gráfico 4.04 Concepto del Fraccionamiento, partición o subdivisión



CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

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

Dichos instrumentos son:

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

PARÁGRAFO I

DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

SUBPARÁGRAFO I

CONCEPTO DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas a zonas urbanas o de expansión urbana que, del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.

Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más terrenos, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y otros usos acordes a la compatibilidad del uso de suelo definida por el presente instrumento normativo.

SUBPARÁGRAFO II

DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Las Zonas Especiales de Interés Social en el Distrito Metropolitano de Quito susceptibles a declaración son identificadas en el presente documento y serán declaradas a través de planes urbanísticos complementarios. Estas zonas serán planificadas para la construcción dentro de ellas, de proyectos de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

En los casos que se requiera efectuar reasentamientos humanos de conformidad al diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social cercano al asentamiento original, sea en una Zona Especial de Interés Social identificada en el presente instrumento o en una Zona Especial de Interés Social declarada por el referido plan parcial. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de construcción y acceso a vivienda de interés social.

Los nuevos proyectos de vivienda de interés social podrán desarrollarse en las Zonas Especiales de Interés Social en los lotes vacíos o subutilizados. También podrá desarrollarse vivienda de interés social en edificaciones construidas vacías o desocupadas, para lo cual deberá ser compatible con el uso residencial.

La declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social a través de un instrumento de planificación deberá incluir el listado de lotes que serán declarados para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, mismos que contendrán una observación dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

Los lotes de propiedad no municipal expresamente declarados, que se encuentren vacíos o subutilizados y que no estén reservados para equipamientos, deberán obligatoriamente contemplar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés público según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, salvo en casos en que un diagnóstico integral demuestre la necesidad de otro uso de suelo.

La vigencia de la declaración de Zonas Especiales de Interés Social es de doce (12) años o la que defina el plan urbanístico complementario.

SUBPARÁGRAFO III

CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Las condiciones mínimas de obligatorio cumplimiento para que una zona sea declarada como Zona Especial de Interés Social son las siguientes:

- a) Localizarse en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana.
- b) No encontrarse en áreas de protección ecológica.
- c) Estar integradas o tener factibilidad de integración a las zonas urbanas o de expansión urbana consolidadas.
- d) Tener asignaciones de uso de suelo principal residencial o múltiple, principalmente.
- e) Las áreas del Banco de Suelo definidas para vivienda de interés social deberán ser consideradas prioritarias para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social.
- f) Contar con uno o más lotes, predios o terrenos vacíos o subutilizados cuyo desarrollo priorizará la implementación de vivienda de interés social.
- g) Las Zonas Especiales de Interés Social deben prioritariamente ofrecer áreas para la construcción de vivienda de interés social y podrán receptor vivienda de interés público (VIP) según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, vivienda comercial, equipamientos, comercio y otros usos para una mejor integración urbana.

SUBPARÁGRAFO IV

CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE SUELO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Los criterios para la asignación de suelo para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social son los siguientes:

- a. Encontrarse en áreas prioritarias para vivienda determinadas en el Banco de Suelo.
- b. Encontrarse en zonas con cobertura de sistema público de soporte:
 - i. Suelo servido de los tres (3) servicios públicos básicos (agua, alcantarillado y energía);
 - ii. Zonas con cobertura óptima de transporte público, es decir, hasta 400 metros de distancia de las paradas.
- c. Encontrarse en áreas con 1 o más lotes mayores a 1.000 m² que:
 - i. Estén vacíos o subutilizados y que no estén asignados para equipamientos;
 - ii. Sean de propiedad municipal o de un único propietario
 - iii. Sean libres de susceptibilidad a amenazas altas o muy altas naturales y/o antrópicas
- d. Preferiblemente tener asignados tratamientos urbanísticos de:
 - i. Renovación
 - ii. Potenciación
 - iii. Sostenimiento
 - iv. Desarrollo
- e. Preferiblemente tener en uso de suelo:
 - i. Residencial
 - ii. Múltiple
 - iii. No podría aplicarse ZEIS al uso de suelo Protección Ecológica.
- f. Ser libres de susceptibilidad a amenazas altas o muy altas naturales y/o antrópicas

SUBPARÁGRAFO V

INICIATIVA PARA DESARROLLO DE PLAN PARCIAL DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL Y/O DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENTRO DE ZEIS

La iniciativa para el desarrollo de Planes Parciales de Zonas Especiales de Interés Social y de proyectos de Vivienda de Interés Social en Zonas Especiales de Interés Social puede ser:

1. Pública:
 - a. Municipal: Entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, empresa pública metropolitana responsable del hábitat y vivienda.
 - b. Nacional: Ministerio encargado del desarrollo urbano y la vivienda.
2. Privada:
 - a. Constructores pequeños, medios y grande
 - b. Cooperativas de vivienda de economía popular y solidaria.
 - c. Sociedad civil, ciudadanía y/o beneficiarios del reasentamiento necesario después del informe de imposibilidad de regularización prioritaria.
3. Mixta:
 - a. Alianza entre niveles de gobierno.
 - b. Alianza pública privada.

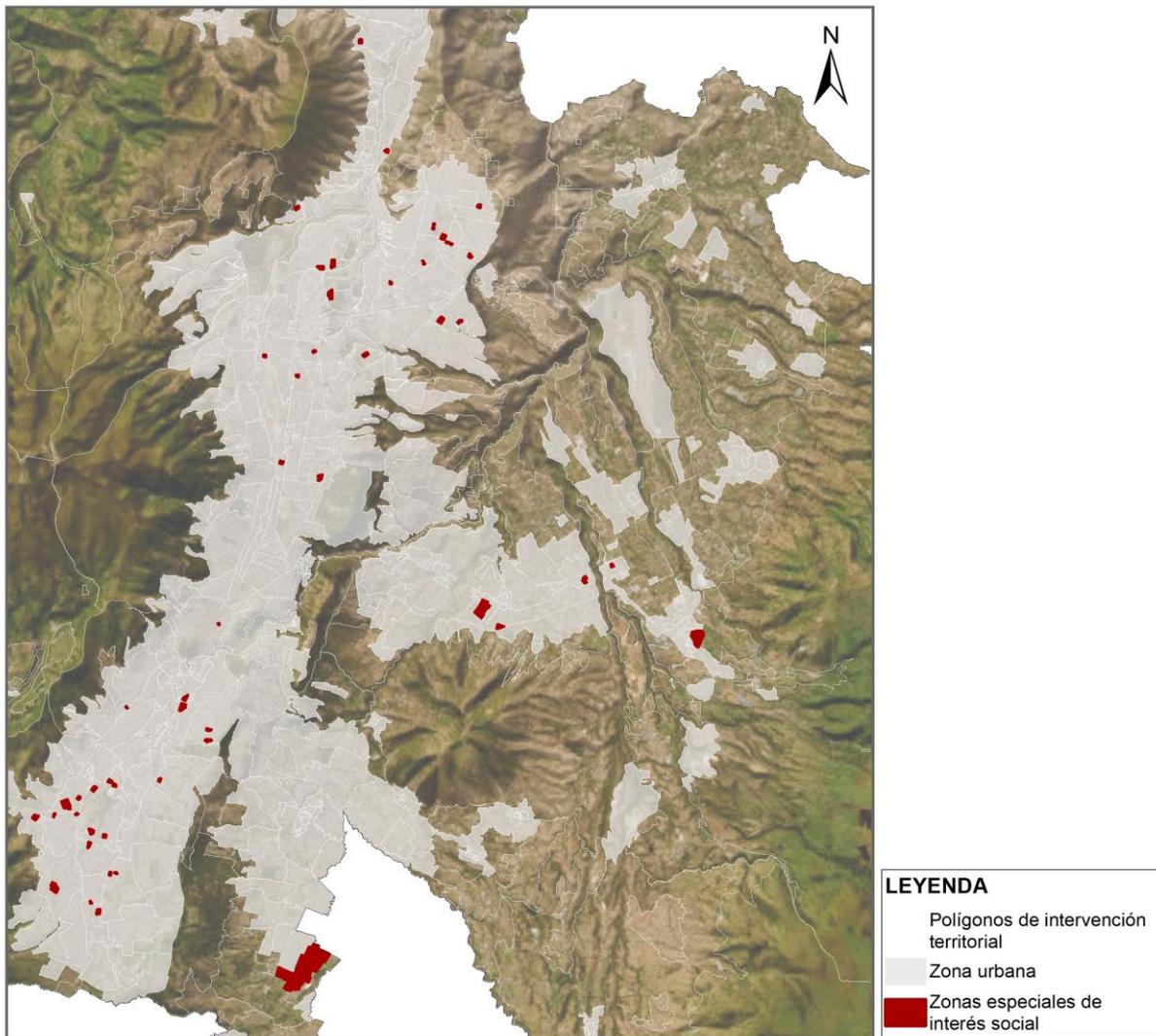
Los planes parciales de Zonas Especiales de Interés Social se acogerán a las determinaciones establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo y la normativa metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO VI

SECTORES IDENTIFICADOS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

A través del presente instrumento se identifican doscientas ochenta y uno punto setenta y tres hectáreas (281,73 HA) susceptibles a contener Zonas Especiales de Interés Social en el Distrito Metropolitano de Quito.

Gráfico 4.05 Identificación de Zonas Especiales de Interés Social (Apéndice C4-IGF-PN-2).



PARÁGRAFO II

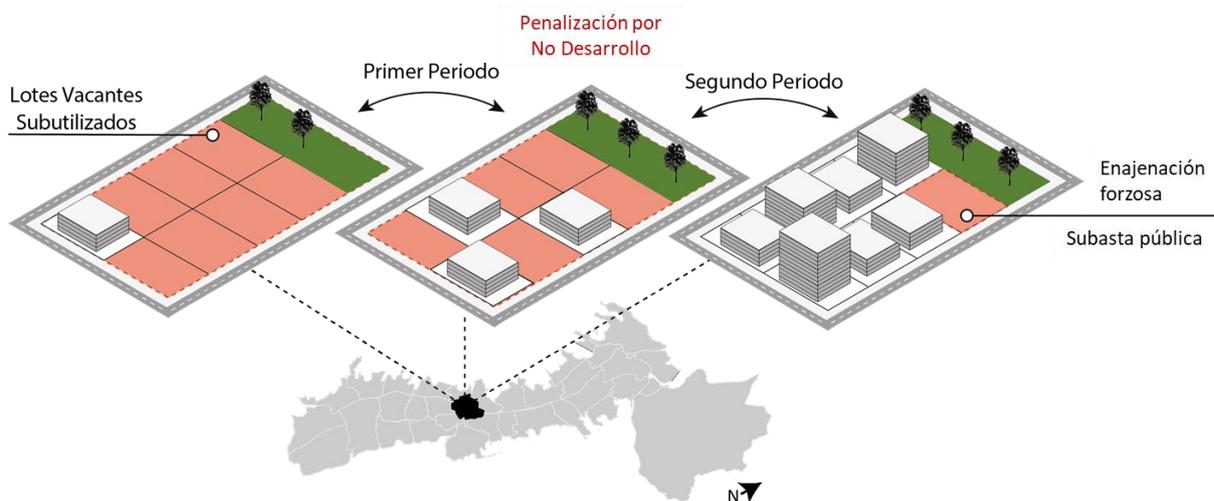
DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

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

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

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

Gráfico 4.06 Concepto de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria



PARÁGRAFO III

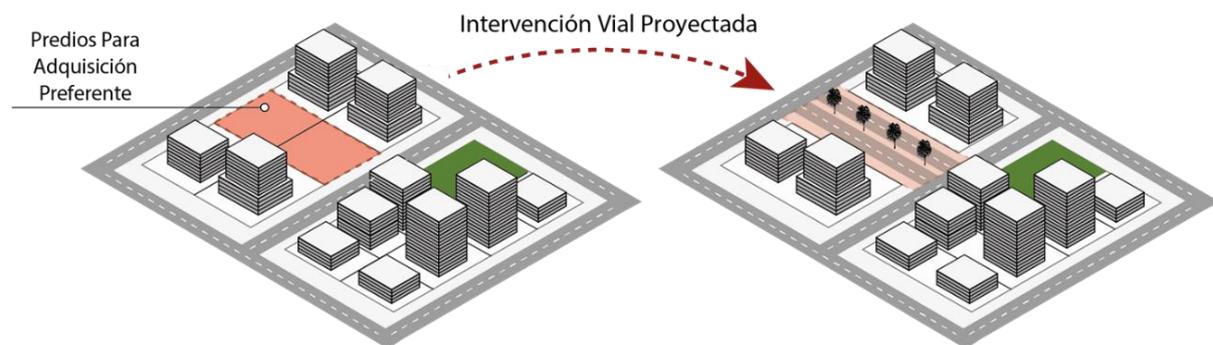
DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

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

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

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

Gráfico 4.07 Concepto del derecho de adquisición preferente



PARÁGRAFO IV

ANUNCIO DEL PROYECTO

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

PARÁGRAFO V

DERECHO DE SUPERFICIE

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

PARÁGRAFO VI

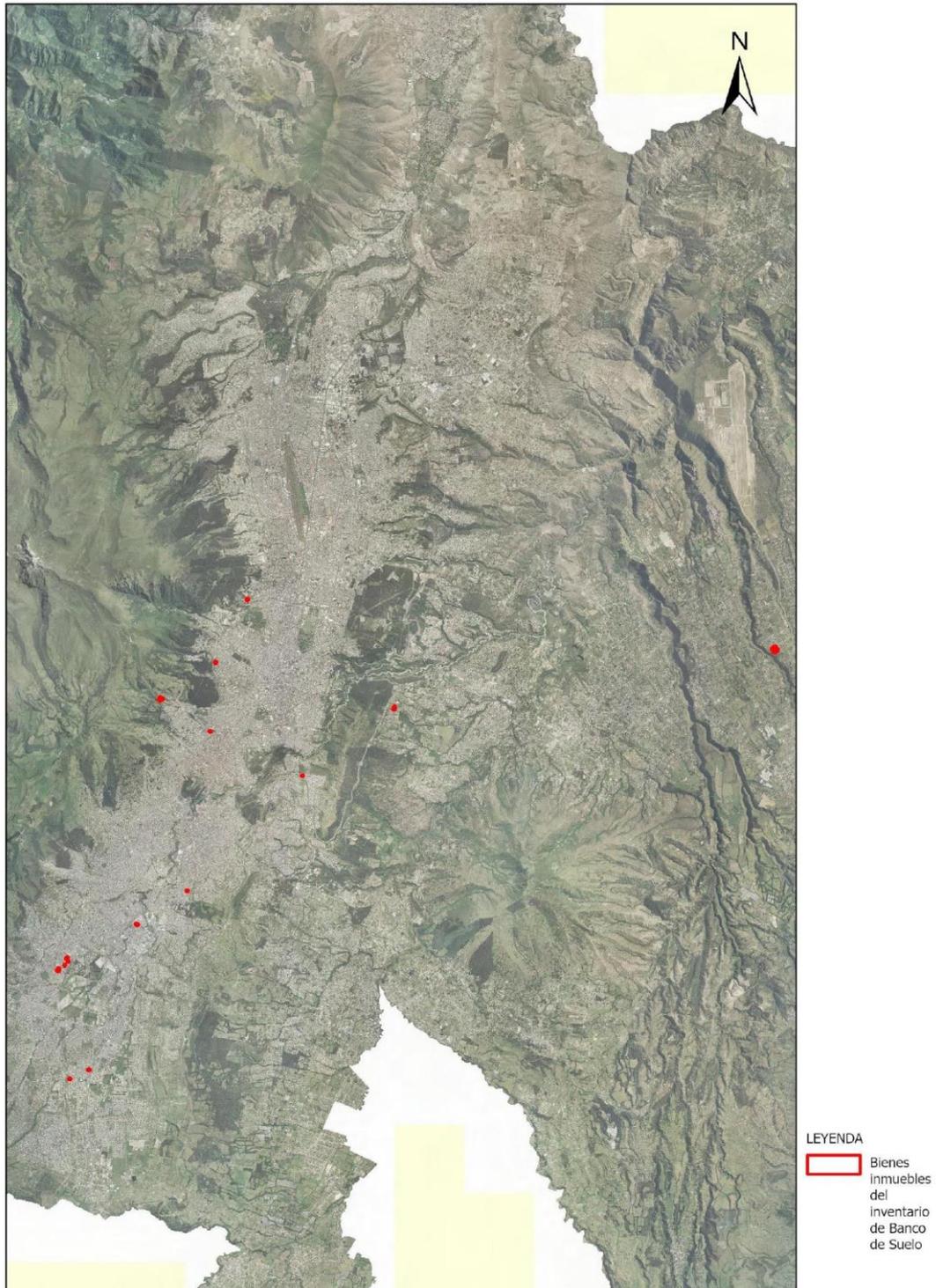
BANCO DE SUELO

El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

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

Los bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo, se detallan a continuación:

Gráfico 4.08 Bienes inmuebles que forman parte del inventario de Banco de Suelo.



INVENTARIO DE BANCO DE SUELO. - El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial.

El inventario del Banco de Suelo se constituye de inmuebles de dominio privado de propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.

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

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

El inventario del banco de suelo, ámbito de aplicación y gestión se encuentra previsto en el Apéndice C4_4.3_01_Banco de Suelo, del presente documento normativo.

ADMINISTRACIÓN DEL BANCO DE SUELO. - El Banco de Suelo estará administrado por el órgano encargado de la operación urbana, el mismo que podrá asignar los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos, así como gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano tienen por objeto financiar el desarrollo urbano a través de la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano. Por medio de estos instrumentos se permite concretar las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento del suelo, así como recaudar y movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, que promuevan la asociación y busquen la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano.

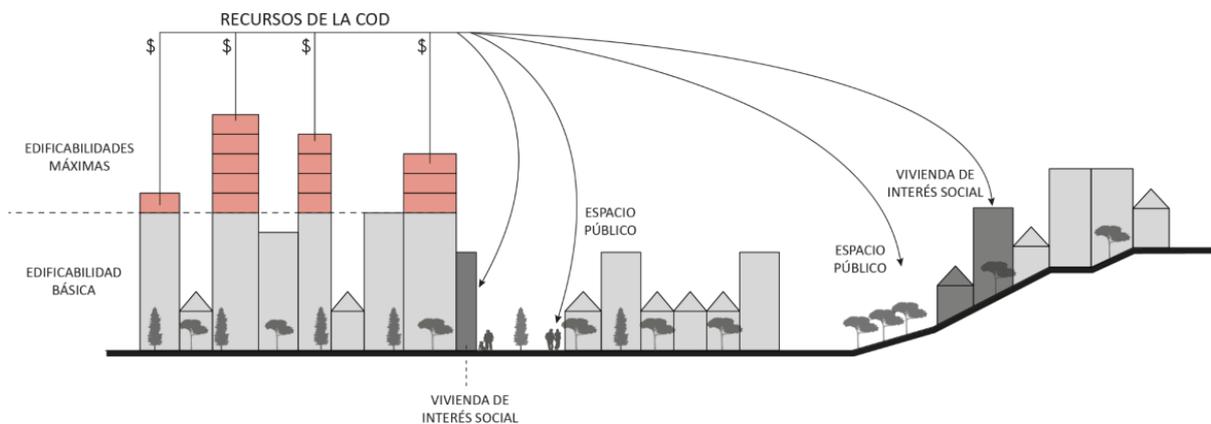
PARÁGRAFO I

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La Concesión Onerosa de Derechos (“COD”) es un instrumento de financiamiento para la captura de plusvalía, por medio del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo.

La concesión onerosa de derechos se aplicará cuando exista transformación de clasificación del suelo, modificación de uso del suelo y mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

Gráfico 4.09 Esquema conceptual de la Concesión Onerosa de Derechos



SUBPARÁGRAFO I

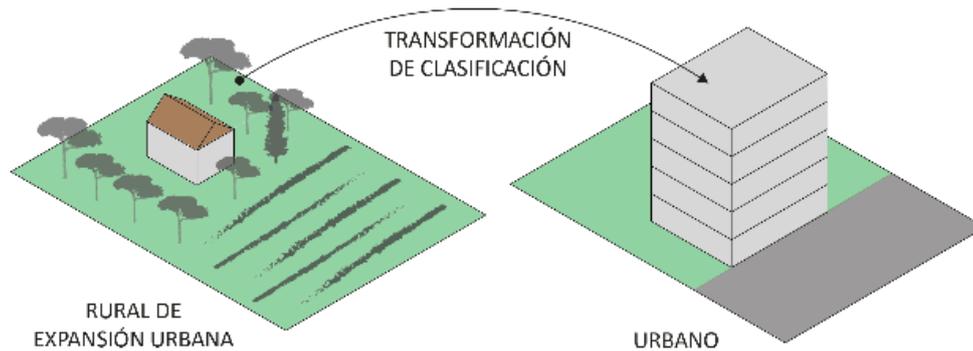
ÁMBITO DE APLICACIÓN

Los ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo son los que se detallan a continuación:

- a) **Transformación de clasificación del suelo:** Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

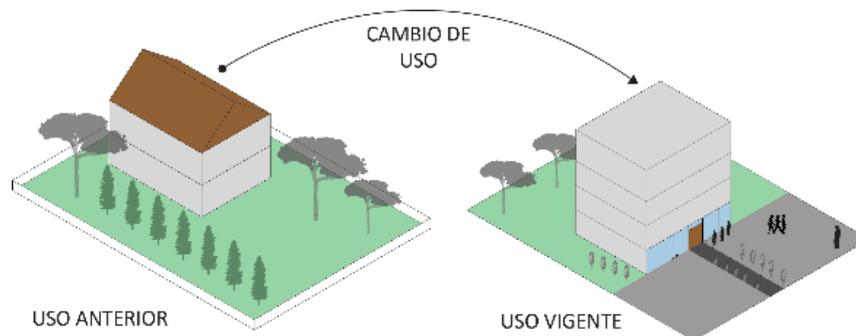
El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

Gráfico 4.010 Transformación de clasificación del suelo



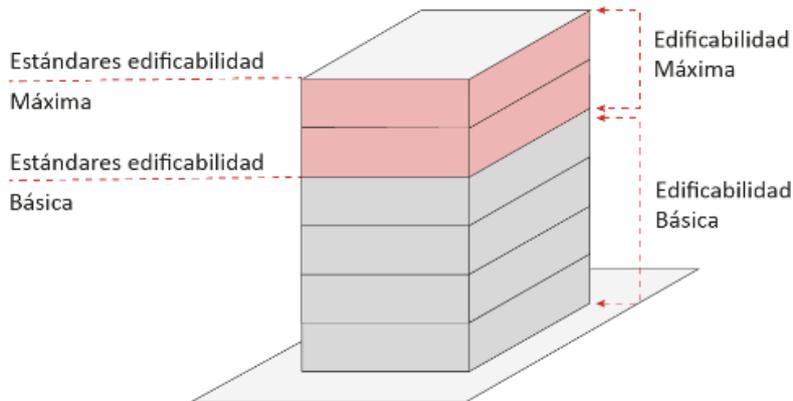
- b) **Modificación de uso del suelo:** Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado en el presente documento normativo, o por un Plan Parcial.

Gráfico 4.011 Modificación de uso del suelo



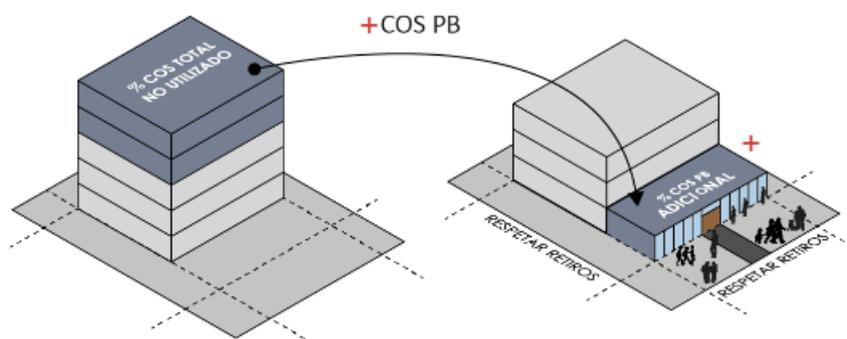
- c) **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:
1. **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo o un Plan Parcial.

Gráfico 4.012 Incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica



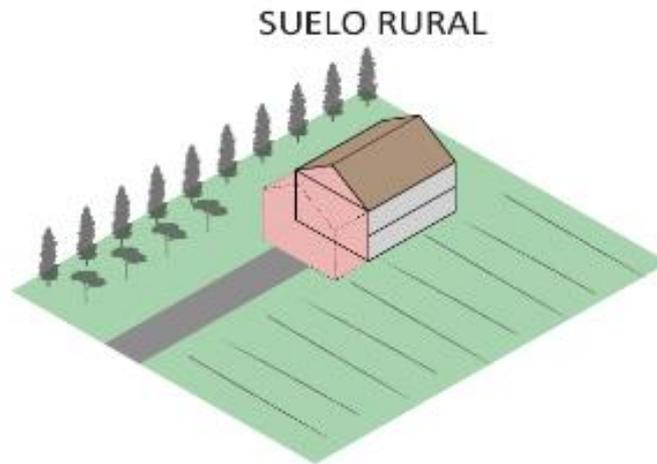
- 2. Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbana.** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en el subparágrafo III: Coeficiente de ocupación del suelo del presente documento normativo o Plan Parcial.

Gráfico 4.0 13 Incremento de edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB)



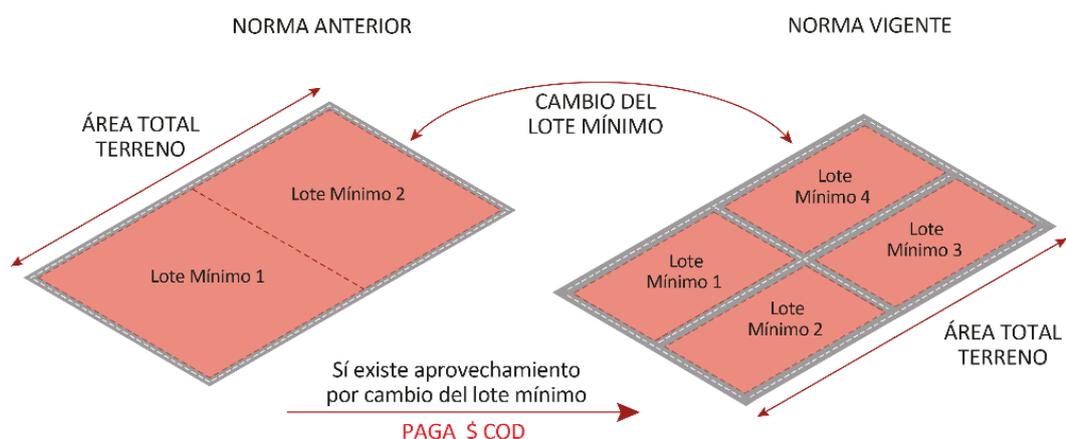
- 3. Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural.** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el subparágrafo III: Coeficiente de ocupación del suelo del presente documento normativo o un Plan Parcial.

Gráfico 4.014 Incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural



- 4. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:
- i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
 - ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.

Gráfico 4.015 Cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad



La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, de conformidad a lo establecido en el Apéndice C4_4.4_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" y Apéndice C4_4.4_02 "Índice de Revalorización IR" del presente documento normativo.

SUBPARÁGRAFO II

PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

1. ENTIDAD RESPONSABLE DEL CÁLCULO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignado por el presente documento normativo y/o planes urbanísticos complementarios.

2. SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el presente documento normativo y/o planes urbanísticos complementarios.

3. EXONERACIONES DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Serán sujetos de exoneración total o parcial del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, los proyectos que contemplen:

- a. Vivienda de Interés Social

La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social será efectuada de conformidad a lo establecido en el Apéndice No. C4_4.4_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" del presente instrumento.

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

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

4. FORMAS DE PAGO

El administrado sujeto al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

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

d. Mixto

- a. **Pago de contado:** Es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en los órganos y entidades metropolitanas y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.
- b. **Pago por cronograma:** Es la modalidad de pago a través de la cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

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

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

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

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

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

- d. **Pago mixto:** El pago mixto se podrá realizar de las siguientes formas:
- i) Pago en especie y pago de contado
 - ii) Pago en especie y pago por cronograma

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

SUBPARÁGRAFO III

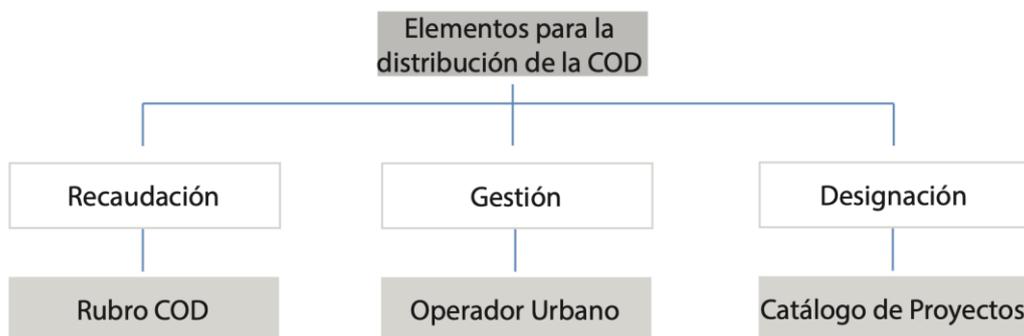
ELEMENTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), serán utilizados únicamente para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Con la finalidad de efectuar la distribución de los recursos recaudados por concepto de concesión onerosa de derechos, se establecen tres elementos:

1. Recaudación: Rubro Concesión Onerosa de Derechos
2. Gestión: Órgano responsable de la operación urbana
3. Designación: Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano

Gráfico 4.016 Mapa conceptual de los elementos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)



SUBPARÁGRAFO IV

RUBRO PARA LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

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

Dicha recaudación será administrada, gestionada y asignada por el órgano encargado de la operación urbana para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

SUBPARÁGRAFO V

CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

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

Los estudios de factibilidad de los proyectos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.

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

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

SUBPARÁGRAFO VI

LINEAMIENTOS PARA LA INCLUSIÓN DE PROYECTOS AL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Para la inclusión de proyectos al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se considerará:

- a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- b) El Modelo Territorial Deseado.
- c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico determinado como prioritario.

- e) Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Cuando el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos sea en especie, el propietario del predio podrá de manera opcional, ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho valor en el Polígono de Intervención Territorial (“PIT”) en el cual se ejecute el ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano; y, deberá ejecutar de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario.

Los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo urbano son: Conservación, renovación, mejoramiento integral, mejoramiento gradual y protección urbanística.

Los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo rural son: Desarrollo, conservación (reforestación y soberanía alimentaria), ocupación sostenible y ocupación restringida.

SUBPARÁGRAFO VII

INICIATIVA DE PROYECTOS QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:

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

SUBPARÁGRAFO VIII

ANÁLISIS, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS PARA EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Una vez que los órganos metropolitanos y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios de política territorial, la ficha de factibilidad, a fin de estructurar el Catálogo con dichos proyectos.

Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

SUBPARÁGRAFO IX

COMISIÓN TÉCNICA DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano.

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

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

SUBPARÁGRAFO X

SEGUIMIENTO Y FISCALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

1. Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos priorizados

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

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

2. Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos

El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

Los proyectos deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones establecidas en el contrato.

Aquellos proyectos que no cumplan con las disposiciones y especificaciones técnicas que hayan sido establecidas en los contratos respectivos, incurrirán en las infracciones que se establezcan y serán objeto de las sanciones correspondientes.

SUBPARÁGRAFO XI

OPERADOR URBANO

El Operador Urbano es el órgano encargado de la operación urbana del Distrito Metropolitano de Quito, se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos y, de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y, en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Para ello, el Operador Urbano será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado y digno.

Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:

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

14. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.
15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

El operador urbano desarrollará sus atribuciones y responsabilidades en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

PARÁGRAFO I

SOBRE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Son aquellos asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

PARÁGRAFO II

DE LAS ETAPAS DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN

El procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización, para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito, tendrá las siguientes etapas:

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

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, determinará los predios que, prioritariamente, deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos sobre la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

Para tal efecto, de forma previa se deberá contar con un diagnóstico integral que contenga:

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

Aquellos asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, se ubiquen en áreas declaradas de protección natural o cultural, y que no cuenten con un informe favorable respecto al análisis de exposición ante amenazas naturales, se les aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización.

La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados contemplados en la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el plan parcial dispuesto para este fin. Posteriormente, se desarrollará el proceso de titularización y se ejecutarán las obras para la dotación de los sistemas públicos de soporte.

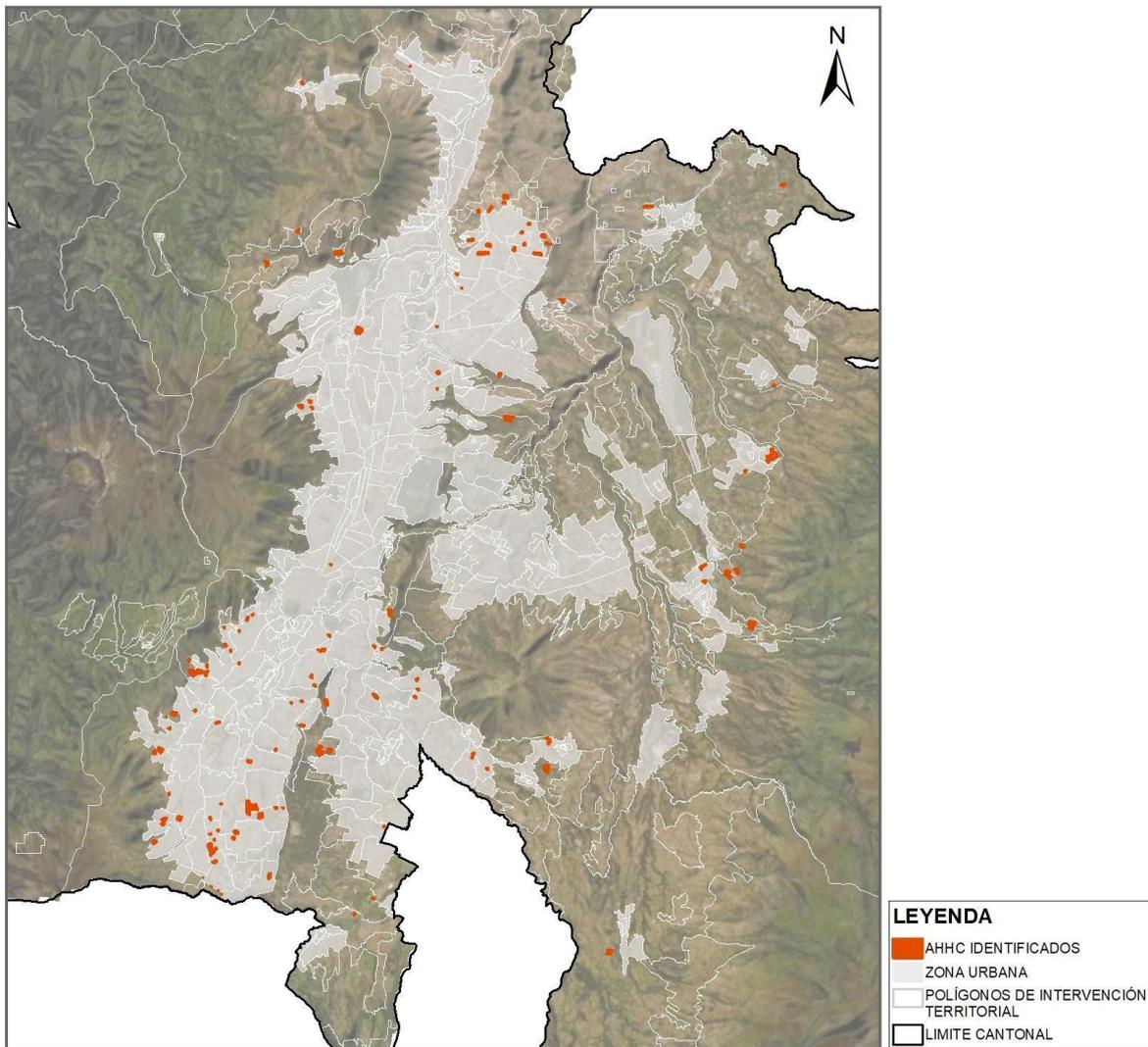
PARÁGRAFO III

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL DMQ

La identificación de asentamientos humanos de hecho es la etapa inicial del proceso de regularización, en la cual se determinan georeferencialmente los predios que se encuentran en proindiviso, con inseguridad jurídica y que su desarrollo no ha sido considerado por el planeamiento urbanístico municipal.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, guarda en sus expedientes 185 asentamientos humanos de hecho que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales conforman la base de análisis para la presente declaratoria de regularización prioritaria.

Gráfico 4.017 Identificación de Asentamientos Humanos de Hecho



PARÁGRAFO IV

DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se incorporan en la declaratoria de regularización prioritaria han cumplido con los parámetros establecidos en el presente instrumento y en la normativa nacional y metropolitana vigente, se definen sobre la base cartográfica como: Declaratoria de Regularización Prioritaria de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Gráfico 4.018 Declaratoria de Regularización Prioritaria de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (Apéndice C4-IGF-PN-3)

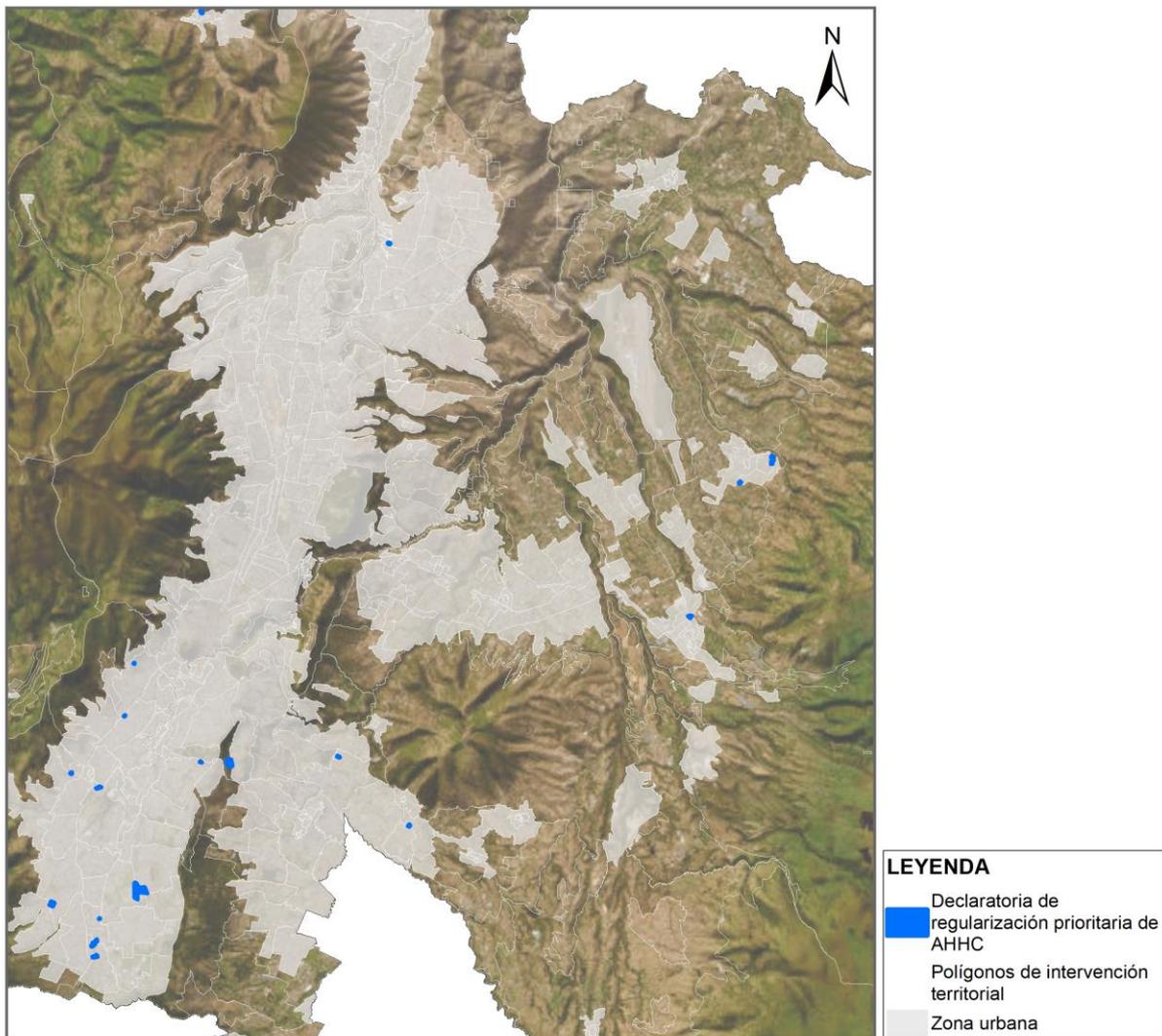


Tabla 4.03 Predios por administración zonal declarados de regularización prioritaria

Administración Zonal	Parroquia	Predio
Calderón	Calderón	783749
Los Chillos	Alangasí	593656
	Conocoto	524651
		5017019
Eloy Alfaro	Chilibulo	209104
		284441
	La Argelia	3571116
La Delicia	Calacalí	118549
Quitumbe	Chillogallo	596712
	Guamaní	85490
		100952
		153361
		153510
		179811
		179818
		3590923
	Quitumbe	19621
		85704
	Turubamba	589672
		602662
		685866
	Tumbaco	Pifo
5147248		
Yaruquí		5158556
		5191287
		5204122

LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO

Apéndice C4_4.3_01_BANCO DE SUELO

Apéndice C4_4.4_01_FÓRMULA CÁLCULO CONSECION ONEROSA DE DERECHOS_BENEFICIOS PP_UAU

Apéndice C4_4.4_02_ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN IR

Apéndice C4-IGF-PN-1_SECTORES IDENTIFICADOS EN EL PUGS SUJETOS A UNA APLICACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Apéndice C4-IGF-PN-2_IDENTIFICACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Apéndice C4-IGF-PN-3_DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS