



FACULTAD DE POSGRADOS

IMPLEMENTACIÓN DE INSTRUMENTOS DE CARGAS Y BENEFICIOS  
EN LA PARROQUIA DE QUITUMBE PARA EL MEJORAMIENTO DE LA  
CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO Y CONSOLIDACIÓN DE LA  
CENTRALIDAD METROPOLITANA

AUTOR  
JAVIER ANDRÉS GALLARDO SALGADO

AÑO  
2023



FACULTAD DE POSGRADOS

IMPLEMENTACIÓN DE INSTRUMENTOS DE CARGAS Y BENEFICIOS EN  
LA PARROQUIA DE QUITUMBE PARA EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD  
DEL ESPACIO PÚBLICO Y CONSOLIDACIÓN DE LA CENTRALIDAD  
METROPOLITANA.

Trabajo de Titulación en conformidad a los requisitos establecidos para optar  
por el título de Magíster en Urbanismo con Mención en Gestión de la Ciudad

Profesor guía  
PhD. Arq. Daniela Sofía Loaiza.

Autor  
Arq. Javier Andrés Gallardo Salgado

Año de Presentación  
2023

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes.”

---

Javier Andrés Gallardo Salgado  
CI:172570616-0

## AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quiero agradecer a mi abuela Martha por su apoyo en todo momento y ejemplo de siempre ser mejor.

A Pepe, Alberto, Lucas y José, quienes influyeron en mí para decidirme estudiar urbanismo y finalmente a mí mismo por ser siempre constante y comprometido.

DEDICATORIA

A Javier, Ximena, Pablo, Santiago y Victoria.

## RESUMEN

El trabajo aquí desarrollado es el producto de una amplia exploración y pensamiento crítico sobre las necesidades de la ciudad y como la influencia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, está influyendo en la planificación urbana y la gestión de las ciudades en el Ecuador. El proyecto se desarrolla en la parroquia de Quitumbe donde se ha propuesto un plan parcial que contiene tratamientos urbanísticos, definición de polígonos de intervención y unidades de actuación urbanísticas sobre un área de estudio en el sur de la ciudad de Quito. Esto en la busca de implementar instrumentos de gestión pública para el mejoramiento de la calidad del espacio público y la consolidación de la centralidad metropolitana de Quitumbe. Adicionalmente se plantea un instrumento de concesión onerosa de derechos para el reparto equitativo del modelo de cargas y beneficios, así como se ha desarrollado una intervención piloto en 4 zonas de la una unidad de actuación urbanística para proponer la aplicación del proyecto en otras zonas de la ciudad.

## ABSTRACT

The work developed here is the product of extensive exploration and critical thinking about the needs of the city and how the influence of the Organic Law on Territorial Planning, Land Use and Management is influencing urban planning and city management in Ecuador. The project is developed in the parish of Quitumbe where a partial plan has been proposed that contains urban treatments, definition of intervention polygons and urban action units on a study area in the south of the city of Quito. This in search of implementing public management instruments to improve the quality of public space and the consolidation of the metropolitan centrality of Quitumbe. Additionally, an instrument for onerous concession of rights is proposed for the equitable distribution of the model of charges and benefits, as well as a pilot intervention has been developed in 4 areas of the one urban action unit to propose the application of the project in other areas of the city.



## CONTENIDO

1. Tema .....	13
2. Introducción.....	14
2.1. Planteamiento .....	19
2.2. formulación.....	21
2.3. justificación del problema .....	22
3. Objetivos .....	24
3.1. objetivo general.....	24
3.2. objetivo específico .....	24
3.3. alcance del proyecto .....	24
4. Capítulo I - Conceptos .....	26
4.1. Marco teórico .....	26
4.1.1. La Producción del Espacio .....	26
4.1.2. Centralidad .....	27
4.1.3. Modelo de Gestión .....	27
4.1.4. Integración Inmobiliaria.....	28
4.1.5. Cargas y beneficios .....	28
4.1.6. Concesión Onerosa de Derechos (COD).....	29
4.2. Estado de arte .....	30
4.3. Marco conceptual.....	32
4.4. Marco Jurídico.....	33
4.4.1. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). .....	33
4.4.2. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). .....	34
4.4.3. Plan de Uso y Gestión de Suelo de Quito PUGS. (ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021) .....	35
4.4.4. Promoción y regulación del sistema de participación ciudadana y control social del DMQ (ORDENANZA No. 102 – 2016).....	36



4.4.5. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) – Agenda 2030 (Naciones Unidas).....	37
4.4.6. Nueva Agenda Urbana (NAU) – (Naciones Unidas) .....	38
<b>5 Capítulo II - Metodología.....</b>	<b>39</b>
5.1 Diseño metodológico .....	39
5.2 Nivel de Investigación .....	40
5.3 Enfoque de investigación.....	40
5.4 Tipo de diseño.....	40
5.4.1 Modelo Territorial.....	41
5.4.2 Modelo de Gestión .....	41
5.4.3 Mecanismos de Financiamiento .....	41
5.5 Identificación de variables .....	42
5.5.1 Variables Independientes .....	42
5.5.2 Variables Dependientes.....	46
5.6 Operacionalización de variables.....	50
5.7 Métodos.....	51
<b>6 Capítulo III- Desarrollo del Proyecto.....</b>	<b>52</b>
6.1 Polígono de Intervención Territorial (PIT Z19) .....	52
6.2 Análisis de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) ..	54
6.2.1 Densidad Poblacional .....	55
6.1.1 Tipo de Lotes.....	57
6.2.2 Tipo de Vías y Accesibilidad .....	58
6.2.3 Condición de las Aceras .....	59
6.2.4 Accesibilidad a Áreas Verdes y Transporte Público .....	62
6.2.5 Alturas de Edificación .....	62
6.3 Propuesta de la Unidad de Actuación Urbanística .....	64
6.3.1 Aumento de Edificabilidad .....	64
6.4.2 Integración Inmobiliaria.....	65
6.4.3 Aumento de Áreas Verdes Permeables en Retiro Frontal.....	66
6.5 Aplicación en el Territorio .....	67

6.6	Modelo de Gestión .....	69
7	Conclusiones y recomendaciones .....	70
8	Bibliografía .....	72

## Índice de Gráficos

GRÁFICO 1 Crecimiento de la mancha urbana en el DMQ (Elaboración propia)	15
GRÁFICO 2. Uso de Suelo Vigente PUGS 2021 (Taller de Maestría en Urbanismo. UdLA, 2023)	19
GRÁFICO 3. Clasificación de lotes por Tamaño (Elaboración Propia)	20
GRÁFICO 4. Mapa de Tamaño de Manzanas (Taller de Maestría en Urbanismo. UDLA, 2023)	21
GRÁFICO 5. Mapa de Ubicación PIT Z19 (Elaboración Propia)	23
GRÁFICO 6. Mapa de Ubicación de Unidad de Actuación Urbanística (Elaboración Propia)	25
Gráfico 7. Variable independiente representación de Densidad Poblacional (elaboración propia)	42
Gráfico 8. Variable independiente representación de TAMAÑO DE LOTE (ELABORACIÓN PROPIA)	43
Gráfico 9. Variable independiente representación de ACCESIBILIDAD A LOTES (ELABORACIÓN PROPIA)	44
Gráfico 10. Variable independiente representación de TIPO DE VÍAS (ELABORACIÓN PROPIA)	44
Gráfico 11. Variable independiente representación de CONDICIONES DE ACERA (ELABORACIÓN PROPIA)	45
Gráfico 12. Variable independiente representación de ACCESIBILIDAD A ÁREAS VERDES Y TRANSPORTE PÚBLICO (ELABORACIÓN PROPIA)	45
Gráfico 13. Variable independiente representación de ACCESIBILIDAD ALTURAS DE EDIFICACIÓN (ELABORACIÓN PROPIA)	46
Gráfico 14. Variable DEPENDIENTE representación de AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL LOTE (ELABORACIÓN PROPIA)	47
Gráfico 15. Variable DEPENDIENTE representación de Integración Inmobiliaria (ELABORACIÓN PROPIA)	47
Gráfico 16. Variable DEPENDIENTE representación de AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL LOTE (ELABORACIÓN PROPIA)	48

GRÁFICO 17. Variable DEPENDIENTE representación de ENSANCHAMIENTO DE ACERAS (ELABORACIÓN PROPIA).....	49
GRÁFICO 18. Variable Dependiente Representación de Venta de Edificabilidad (Elaboración Propia) .....	49
GRÁFICO 19. Mapa de Tipo de Vías y Delimitación del PIT Z19.....	52
GRÁFICO 20. Áreas Verdes en el Plan Parcial Quitumbe (Elaboración Propia) .....	54
GRÁFICO 21. Unidad de Actuación Urbanística (Elaboración Propia) .....	55
GRÁFICO 22. Mapa de Análisis de Tamaño de Lote en la UAU (Elaboración propia).....	57
GRÁFICO 23. Mapa de Análisis de Vías y Accesibilidad en la UAU (Elaboración Propia) .....	58
GRÁFICO 24. Análisis de Condición de Acera.....	59
GRÁFICO 25. Mapa de Accesibilidad a Transporte Público Y ÁREAS Verdes	62
GRÁFICO 26. Mapa de Alturas de Edificación en la UAU (Elaboración Propia) .....	63
GRÁFICO 27. mAPA DE pROPUESTA DE aUMENTO DE eDIFICABILIDAD mÁXIMA (eLABORACIÓN pROPIA) .....	64
GRÁFICO 28. mAPA DE pROPUESTA DE iNTEGRACIÓN iNMOBILIARIA...	65
GRÁFICO 29. Mapa de Propuesta de Aumento de Áreas Verdes Permeables en Retiro Frontal (Elaboración Propia) .....	66
GRÁFICO 30. Modelo de Gestión (Elaboración Propia) .....	69

## Índice de Tablas

Tabla 1. Estudio de caso: modelo de regeneración urbana post terremoto mediante reajuste de terreno-caso de portoviejo.....	30
Tabla 2. Estudio de caso: Grandes vacíos urbanos el vacío urbano en la transformación de la ciudad contemporánea parque bicentenario de la ciudad Quito. ....	31
Tabla 3. estudio de caso: Mecanismos De Transformación Del Espacio Público Generado A Partir De Procesos De Diseño Urbano. ....	32
Tabla 4. Tratamiento urbanístico del pit z19 según plan parcial Quitumbe.....	53

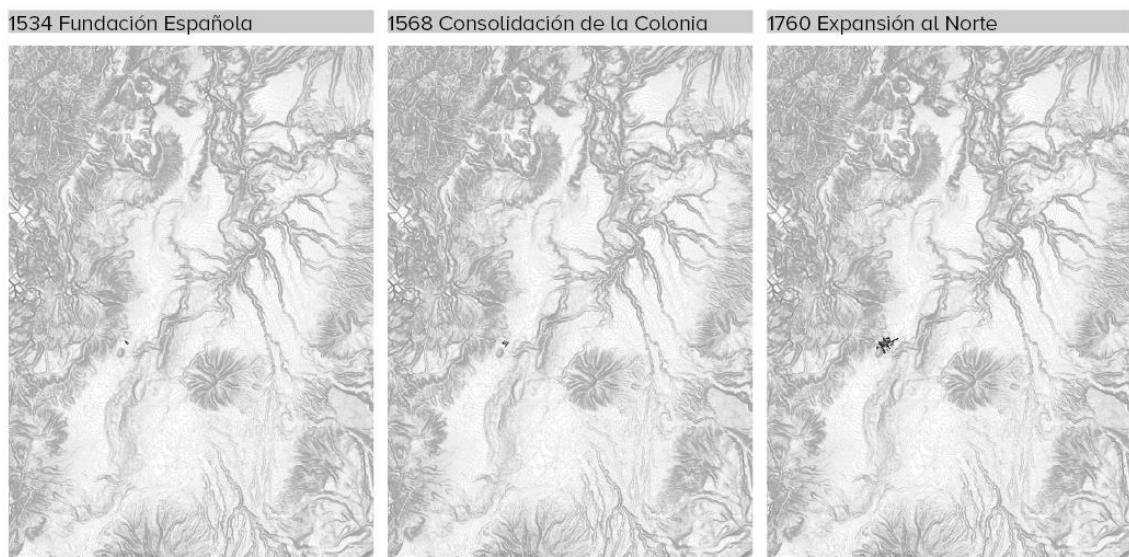
## 1. TEMA

Implementación de instrumentos de cargas y beneficios en la parroquia de Quitumbe para el mejoramiento de la calidad del espacio público y consolidación de la centralidad metropolitana.

## 2. INTRODUCCIÓN

El Ecuador es un país dentro del continente americano ubicado al sur del continente entre Colombia, Perú y el Océano Pacífico. Su superficie es cercana a los 283.561 km<sup>2</sup> y está distribuido en 4 regiones, amazonia, costa, sierra y la región insular. A pesar del tamaño del Ecuador relativamente pequeño en comparación a sus países vecinos, es un país megadiverso y de mucha riqueza cultural. Su población a 2021 se estima según datos del gobierno nacional en los 17.8 millones de personas.

Su capital Quito es una ciudad en medio de la cordillera de los Andes a más de 2800msnm, en la que en menos de una hora se encuentran zonas de bosque nuboso tropical por debajo de los 1000msnm. Esto ha generado condiciones únicas en la ciudad que limitan su crecimiento a la geografía del contexto. Estas condiciones extremas y ubicación en medio de varios volcanes activos no han sido limitantes para que Quito haya crecido con rapidez, actualmente en la ciudad viven tres millones de personas, siendo la ciudad mas poblada del Ecuador. Quito siempre ha recibido migración interna del país, así como los últimos años ha recibido a ciudadanos de países como Cuba, Colombia, Haití y Venezuela; estos últimos en mayor numero generando un crecimiento expansivo de la mancha urbana, que como mencionamos por sus condiciones topográficas extremas se ha desarrollado de norte a sur en medio de los andes y hacia el este en su meseta inferior en los valles bajos de la ciudad (Gráfico 1).



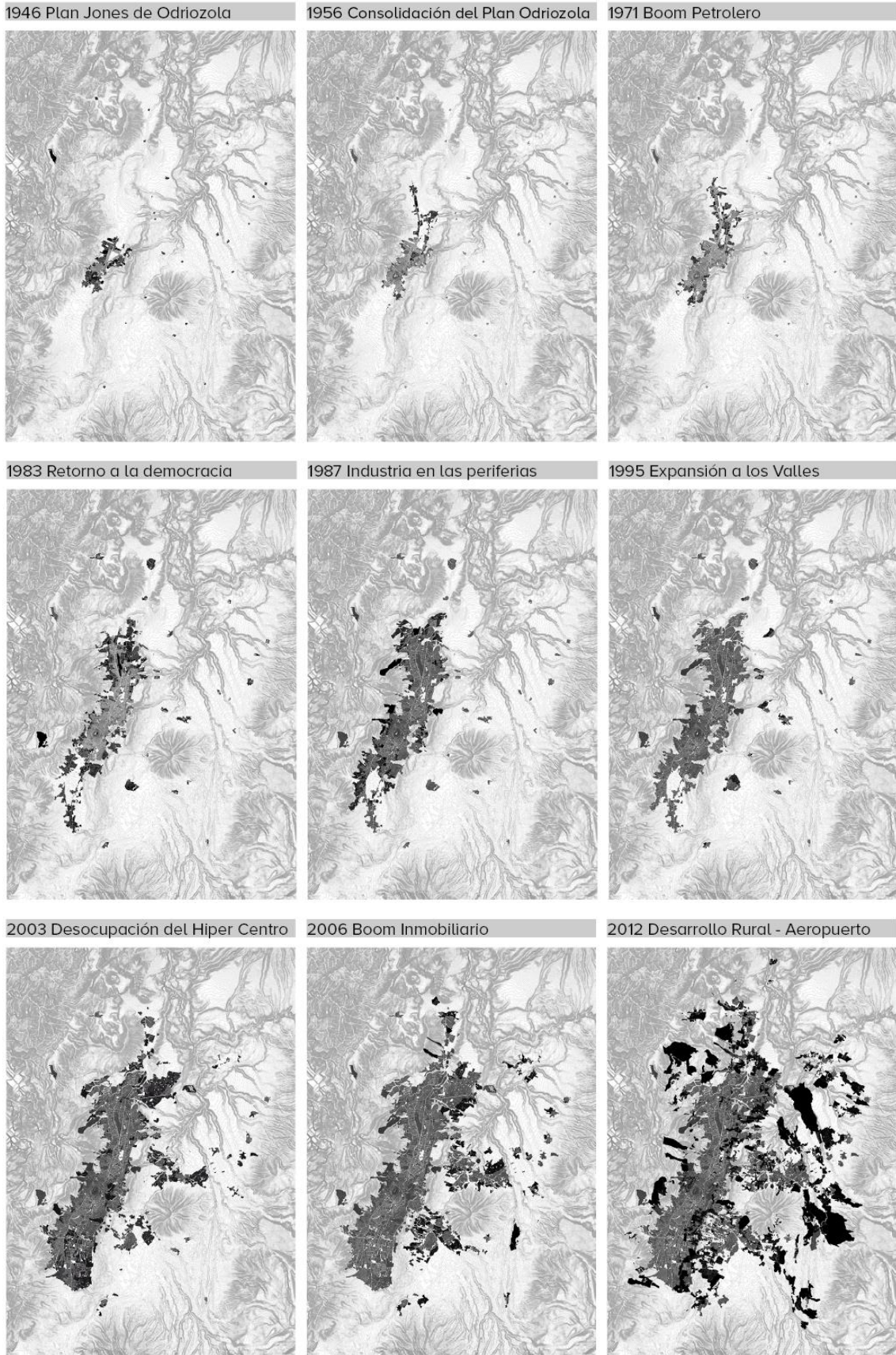


GRÁFICO 1 CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA EN EL DMQ (ELABORACIÓN PROPIA)



Años atrás la ciudad de Quito ocupó los predios alrededor de lo que hoy conocemos como el Centro Histórico, sin embargo, desde la época republicana empezó con un primer desplazamiento de las clases económicas más adineradas y que hasta el Primer Plan Regulador de la Ciudad desarrollado por Jones de Odriozola (Gráfico 1), terminó consolidando la división del territorio entre Norte y Sur. El plan regulador tomó en cuenta el desarrollo que había tenido la ciudad hacia la zona de la Mariscal y se planteó dividir la ciudad en ciudadelas con carácter especial conectadas a través de hitos en el espacio público y así nace la ciudadela universitaria hoy Universidad Central del Ecuador, la ciudadela Deportiva, donde se desarrolla el Parque La Carolina y el estadio Olímpico Atahualpa, el área residencial consolidándose en el sector de la Mariscal hacia la Avenida Colón en el norte y en el sur se propone el desarrollo de una zona industrial, además aprovechando las condiciones del territorio y suelo más fértil hacia el sur dedicado a la agricultura. Es importante también el destacar que, desde la fundación española de la ciudad, el sur de Quito fue un área a la que geográficamente fue de acceso difícil, al utilizar el cerro del Panecillo y la quebrada sobre lo que actualmente es la Av. 24 de Mayo como límites estratégicos militares, la ciudad planteó su crecimiento hacia el norte.

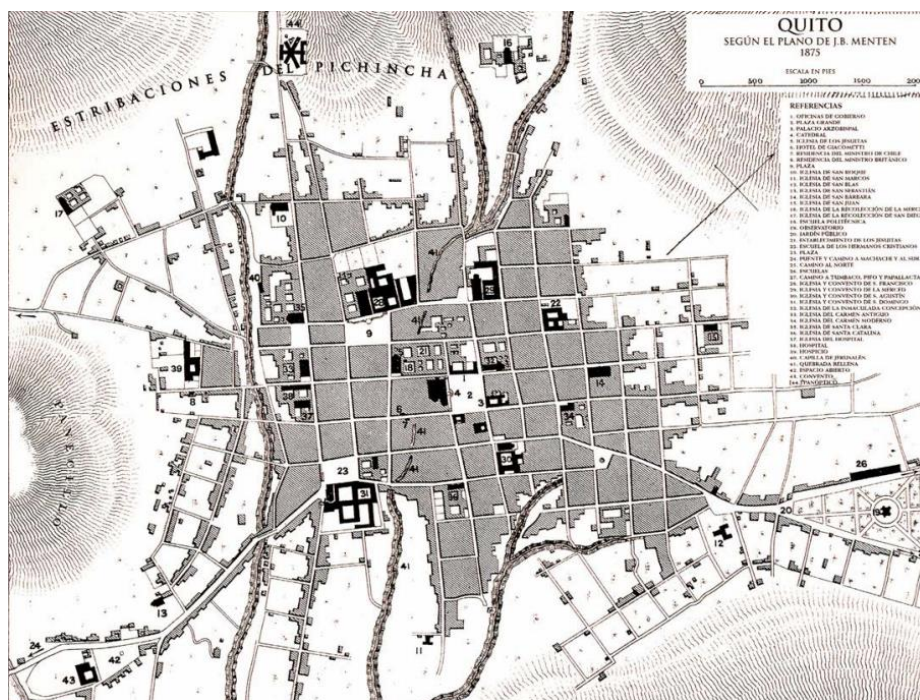


ILUSTRACIÓN 1. MAPA DE LA CIUDAD DE QUITO (J. B. MENTEN, 1875)

Es así como los primeros asentamientos humanos en el sur además de las haciendas son los pertenecientes a comunas indígenas y campamentos para trabajadores de haciendas e industrias. Mas adelante con el boom petrolero de los 70's la ciudad de Quito recibe una migración importante y un desarrollo expansivo y entre varios factores como valor de suelo y ocupación informal de tierra el sur de Quito se va consolidar como una zona que recibió a los estratos económicos mas populares de la ciudad. Durante esta época y los años siguientes proyectos de vivienda de interés social empiezan a desarrollarse en el Sur, como la Villaflora, Solanda, Ciudad Quitumbe, La Quito Sur, entre otras.

El sur de Quito a 2023 es una de las zonas mas pobladas de la ciudad y se ha desarrollado a pesar de la falta de control de parte de la municipalidad y poca inversión pública histórica con este sector de la ciudad. Desde el año 2004 con la aprobación de la ordenanza especial 3534 del Municipio de Quito, se aprobó la creación del Proyecto Plan Quitumbe (Municipio de Quito, 2004). Así empezó un proyecto ambicioso enfocado en el desarrollo urbano de la parroquia con políticas para la implementación de proyectos de vivienda de interés social, inversión en equipamientos, parques e infraestructura pública. Mas adelante durante la presidencia de Rafael Correa el plan Quitumbe se complemento con la construcción de la Plataforma de Desarrollo Social, que tenía como objetivo trasladar la sede de los ministerios de Inclusión Económica y Social, Vivienda y Desarrollo Urbano, Salud y Movilidad Humana a una sola sede.

En la Actualidad en la parroquia y Quitumbe, se han implementado varios programas de vivienda social, de equipamientos y es una de las zonas con mas servicios dentro de la Administración Zonal. Existen paradas de transporte interprovincial, inter cantonal y de transporte público masivo incluyendo el Metro de Quito. En cuanto a equipamientos administrativos, Quitumbe alberga a la sede del Municipio de Quito (Administración Zonal Quitumbe), Complejo Judicial Sur, Plataforma Gubernamental del Desarrollo Social, entre otros. Por esta razón el Municipio de Quito dentro de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

busca consolidar la centralidad de Quitumbe como un centro de desarrollo en la ciudad.

*“A partir del Plan Quitumbe, la inversión municipal en proyectos de vivienda multifamiliar y la inversión estatal con la Plataforma gubernamental, además de la sólida cobertura de equipamientos de carácter metropolitano, hacen de la centralidad Quitumbe un núcleo administrativo y residencial en el sur del DMQ. Su función principal está dirigida al fortalecimiento de su vocación administrativa y potencial edificatorio y de mixtificación de usos, especialmente alrededor de las nuevas estaciones del metro, así como a la renovación y transformación de las áreas industriales en residenciales.”* (Municipio de Quito, 2021).

Es en este territorio donde el proyecto de tesis de esta maestría se lleva a cabo y se planteara propuestas concretas enfocadas en fortalecer la condición de centralidad y potencialidad de la parroquia Quitumbe. Al ser un territorio que ha recibido recursos e inversión en equipamientos y desarrollo de políticas urbanísticas, existen muchas ventajas, así como el contar con varios equipamientos de escala metropolitana han afectado la percepción de seguridad, así como la conexión con el peatón, es importante generar corredores y conectores que establezcan esta transición de escala local a metropolitana.

Uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible el 11.3 establece que *“para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad de planificación y gestión participativa, integrada y sostenible de los asentamientos humanos en todos los países”* (Naciones Unidas, 2015). Es imperativo que Quito desarrolle modelos de planificación independientes, a través de la academia y la organización civil y ser verdaderos constructores de políticas públicas de largo plazo, con metodologías sencillas, apoyadas en tecnología que permitan generar mejores propuestas e intercambio de conocimiento.

## 2.1. PLANTEAMIENTO

Desde el plan Quitumbe impulsado por el municipio de Quito en el año en el 2004, han sido varios los estudios y ordenanzas que proponían consolidar a esta zona del sur de Quito como una centralidad, para esto a través de los años se han desarrollado varios proyectos, de planificación, espacio público, equipamientos, movilidad, entre otros que han reforzado esta intención de la planificación territorial, sin embargo pese a estos esfuerzos la parroquia de Quitumbe 20 años después de ese primer plan aún no se consolida como una centralidad vibrante, abierta las 24 horas, donde se encuentren diversidad de usuarios, y diversidad de usos de suelo. En este último caso únicamente un 4% del territorio esta destinado a un uso de suelo principal catalogado como uso de suelo múltiple, lo que no permite una mixtura de usos de suelo y otorgar la posibilidad de implementar otro tipo de comercios y servicios en la zona.

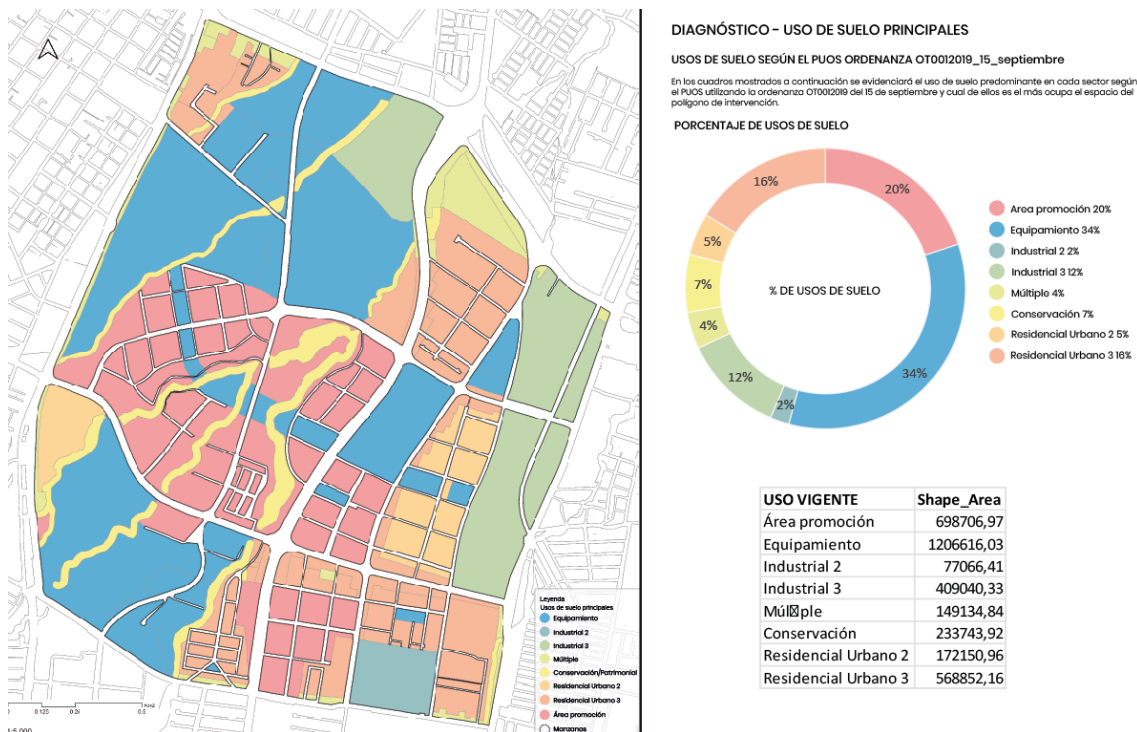


GRÁFICO 2. USO DE SUELO VIGENTE PUGS 2021 (TALLER DE MAESTRÍA EN URBANISMO. UDLA, 2023)

Otro de los factores que no han permitido consolidar la centralidad ha sido la desconexión de los espacios públicos, la falta de regulación del uso y

ocupación del suelo en la planta baja, la escala de los equipamientos que en su mayoría son de escala metropolitana y que no han sido pensados en una escala barrial. Esta falta de conectores ha generado algunas islas de lotes menores a 200m<sup>2</sup> junto a grandes áreas mayores a la 1 ha, que no llegan a integrarse y que además no están pensadas para los habitantes de Quitumbe al estar enfocados en ofrecer servicios a usuarios no residentes.

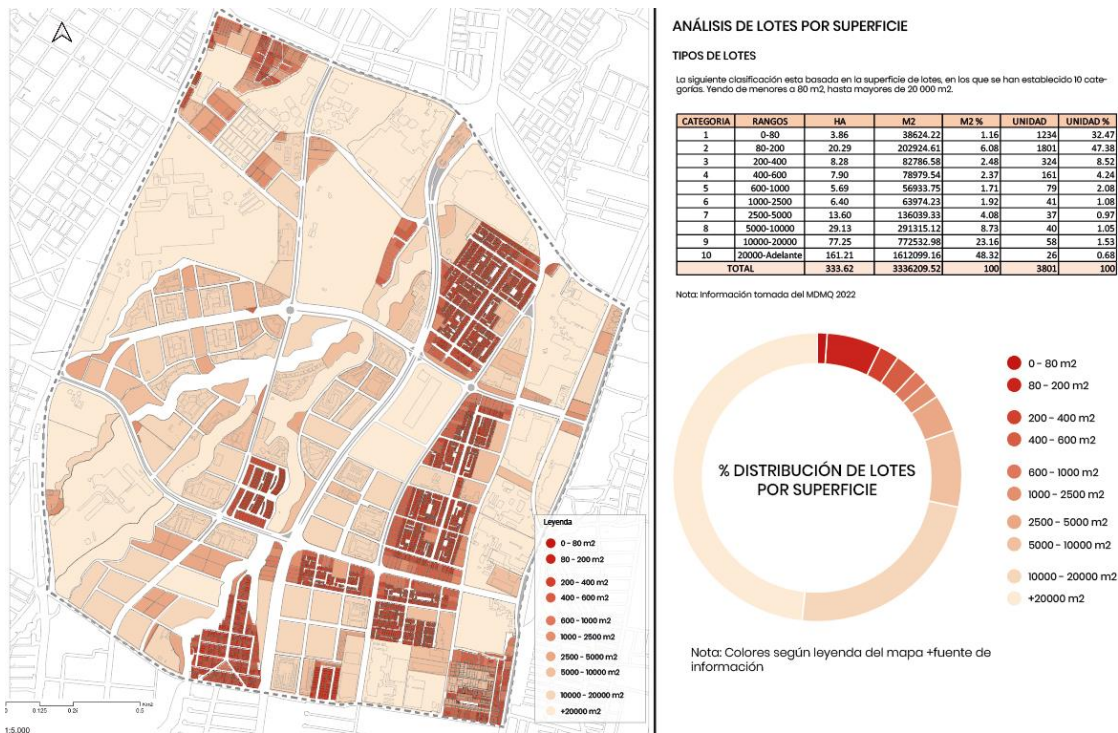


GRÁFICO 3. CLASIFICACIÓN DE LOTES POR TAMAÑO (ELABORACIÓN PROPIA)

De igual manera esta localización de equipamientos de escala metropolitana dentro de la centralidad Quitumbe sumado a la topografía del terreno ya reflejado en el tamaño de manzanas nos permite observar con mayor claridad el problema de permeabilidad del suelo. A pesar de los grandes parques, estos no son abiertos en su totalidad y los equipamientos cuentan con barreras por razones de seguridad porque como mencionamos anteriormente estos equipamientos están pensados en personas que no residen en Quitumbe, funcionando únicamente en franjas horarias laborales entre las 8:00am y las 18:00pm. Es así como en la noche o los fines de semana las áreas alrededor de los equipamientos de administración pública son prácticamente abandonados.



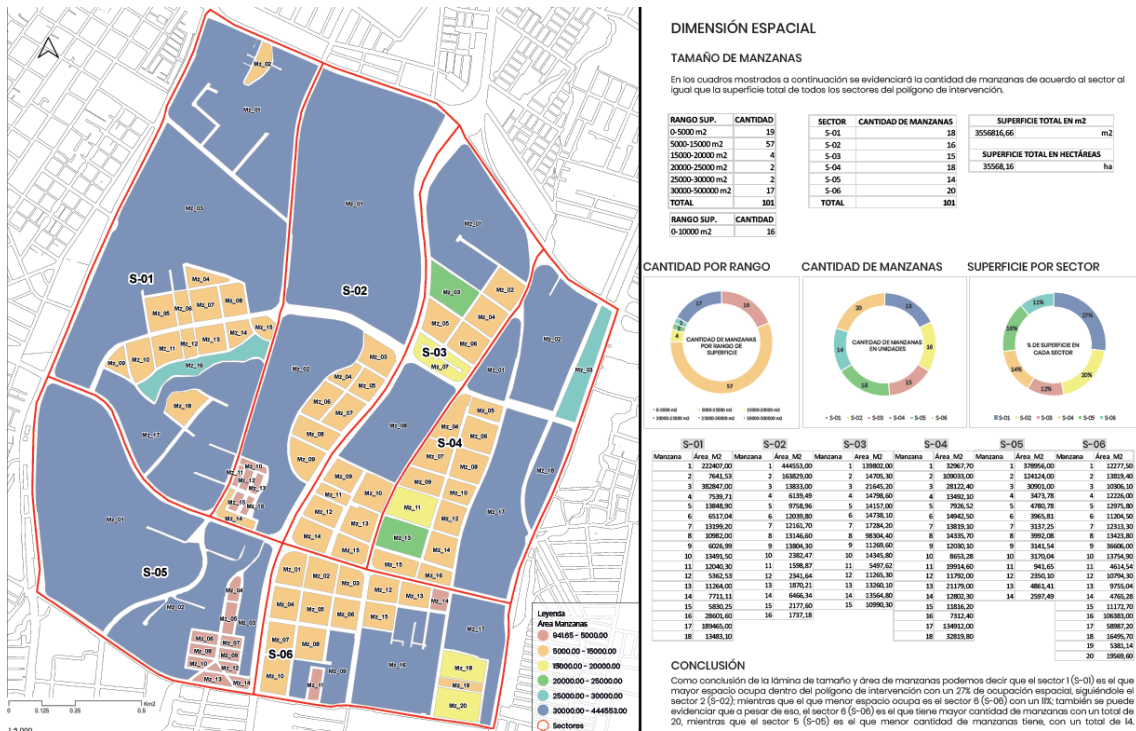


GRÁFICO 4. MAPA DE TAMAÑO DE MANZANAS (TALLER DE MAESTRÍA EN URBANISMO. UDLA, 2023)

## 2.2. FORMULACIÓN

La desconexión entre los polígonos consolidados y los grandes predios de equipamientos en el área de estudio en la parroquia Quitumbe, han desarrollado una problemática a nivel de espacio público que genera sensación de inseguridad por la falta de diversidad de uso y permeabilidad a nivel de manzanas, adicionalmente pese a los esfuerzos por cerca de veinte años la centralidad de Quitumbe aún no se consolida, es imperativo estructurar el territorio consolidado y aprovechar las bondades en cuanto a densidad poblacional y número de comercios, para conectar estos barrios con el resto de la centralidad, eliminando la sensación de islas y así promover la consolidación de la centralidad Quitumbe, que ofrezca espacios de calidad, conectando los equipamientos y facilitando la libre movilidad a través del polígono y hacia la ciudad.

El proyecto de mejoramiento del espacio público en el polígono Z19 (Anexo 1) propone trabajar con recursos de la misma zona a través de mecanismos

de cargas y beneficios, utilizando como estrategia el aumento de capacidad de edificabilidad, cambios de usos de suelo y así captar los recursos necesarios para que se desarrollen el polígono de intervención territorial y permitan mejorar la calidad de vida de la población.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El PIT Z19 parte del barrio Pacarillacta históricamente fue un barrio obrero habitado por varios trabajadores de las fábricas ubicadas en la zona este del barrio y que anteriormente era parte de la hacienda El Carmen. A partir del 2010 año en el que se empezaron a desarrollar diferentes equipamientos en Quitumbe y en el 2016 específicamente con la plataforma gubernamental de desarrollo social, esta zona que ya estaba parcelada en unidades pequeñas de entre 100 y 500m<sup>2</sup>, empezó un proceso acelerado de desarrollo que ha generado más problemas que mejoras en la calidad de vida, la apertura de negocios y construcción de edificaciones temporales para establecimiento de comercios y negocios vinculados a los servicios de la plataforma, han provocado una especialización y homogeneidad del tipo de comercios, así como están provocando que durante las horas o días que no hay asistencia de empleados públicos el sector pierda su dinamismo y generan inseguridad en las noches.

El PIT Z19 (Gráfico 5) es una oportunidad de desarrollo para consolidar la centralidad de Quitumbe, es importante mejorar las condiciones de edificabilidad para que el sector privado pueda invertir en soluciones de vivienda para los empleados gubernamentales y residentes en la zona, además de que es una necesidad la mejora de las condiciones de espacio público que permitan incrementar la calidad de vida y generar conexiones entre los equipamientos de diferente escala.



GRÁFICO 5. MAPA DE UBICACIÓN PIT Z19 (ELABORACIÓN PROPIA)



### 3. OBJETIVOS

#### 3.1.OBJETIVO GENERAL

Consolidar la centralidad Quitumbe a través de estrategias de mejoramiento del espacio público, cambio de uso de suelo y aumento de edificabilidad en el PIT Z19.

#### 3.2.OBJETIVO ESPECÍFICO

- Aplicar mecanismos de cargas y beneficios a través de concesión onerosa de derechos (COD) para el desarrollo del proyecto y mejoramiento del espacio público.
- Conectar los equipamientos y áreas importantes del espacio público dentro del PIT Z19 con el resto de la centralidad Quitumbe.
- Establecer un modelo de desarrollo sostenible, capaz de ser replicado en la centralidad de Quitumbe.

#### 3.3.ALCANCE DEL PROYECTO

El proyecto plantea el mejoramiento del espacio público dentro del PIT Z19, para esto se establecerá un área de actuación urbanística (UAU) dentro del polígono ubicado en la parroquia de Quitumbe entre la avenida Llira Ñan, Pachamama, Otoya Ñan y Amaru Ñan. Se desarrollará un análisis cuantitativo de las condiciones actuales respecto a su morfología, economía, población y condiciones ambientales. Para proponer un sistema de estrategias enfocadas en cumplir los objetivos de este proyecto de titulación. La propuesta incluirá la limitación e identificación de los predios con posibilidad de aplicar al aumento de edificabilidad y se establecerá un modelo de gestión de este, incluyendo un mecanismo de financiamiento para la ejecución del proyecto



GRÁFICO 6. MAPA DE UBICACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (ELABORACIÓN PROPIA)

## 4. CAPÍTULO 1 - CONCEPTOS

### 4.1. MARCO TEÓRICO

Para el desarrollo de este proyecto de titulación y según la metodología establecida por el curso es importante resaltar la división de este proyecto en tres partes principales. Las cuales están relacionadas al modelo de planificación o modelo deseado del territorio (¿Qué entendemos de y queremos para el área de estudio?), el modelo de gestión (¿Cómo se desarrollará el proyecto?) y los mecanismos de financiamiento de este (¿Cómo ejecutamos y ponemos en práctica este proyecto?). Por esto se ha planteado la referencia varios estudios para desarrollar cada una de estas fases, donde en primer lugar analizaremos La producción del Espacio de Lefebvre. En cuanto a modelos de gestión analizaremos el texto de Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano y finalmente el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, donde se abarcara los conceptos de centralidad y mecanismos de financiamiento.

#### 4.1.1. LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO

Históricamente el espacio y la manera en la que lo percibimos ha ido modificándose con el tiempo, esto en función de nuestras necesidades que con el paso de los años han ido mutando y transformándose cada vez de manera compleja. Según Lefebvre el espacio está definido en 3 dimensiones dialécticamente vinculadas entre sí “dialéctica de la triplicidad” (Lefebvre, 1974) divididas en el espacio físico, mental y social. Donde simplificando los conceptos el espacio físico se refiere al entorno natural, el mental a las lógicas y abstracciones formales y finalmente el social donde ocurre la interacción humana. Es este análisis del espacio el que nos debería según Lefebvre a valorar el mismo desde una valoración global, como un todo y no como varios elementos a estudiarlos por separado, es decir; debe ser entendido como una unidad a veces confusa y variable, pero vinculada entre estas aristas. El estudio de la producción

del espacio en función de este proyecto de titulación se basará en entender las dinámicas espaciales en la zona de análisis de la parroquia Quitumbe y plantear justamente como una unidad una propuesta de mejoramiento del espacio público, a ser definida por la producción histórica de este y como estrategia de consolidar la centralidad de Quitumbe y el PIT Z19 abarcando estas 3 dimensiones natural, mental y social.

#### 4.1.2. CENTRALIDAD

Según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de uso y Gestión de Suelo 2021 las centralidades se pueden ser de diferentes escalas, en el caso de Quitumbe se la ha categorizado como centralidad metropolitana *“Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que ejercen influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial, dentro del sistema urbano del DMQ, incluso fuera de este, hacia el ámbito regional, nacional o mundial. Agrupa las principales entidades de gestión pública, equipamientos y sitios de utilidad general; son territorios de alta atracción de población flotante proveniente del DMQ (rural - urbano) ya que son las mayores prestadoras de bienes y servicios y generadoras de empleo. Son territorios consolidados y tradicionales, con buena accesibilidad al sistema integrado de transporte público.”* (Municipio de Quito, 2021)

#### 4.1.3. MODELO DE GESTIÓN

En cuanto al modelo de gestión según el libro de Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano, los autores definen a los modelos de gestión como *“el conjunto de intervenciones de las entidades públicas sobre el mercado de la tierra, destinadas a alcanzar los objetivos éticos y políticos que asume una colectividad en los procesos de transformación, ocupación y conservación de un territorio. Se puede definir también como*

*todas las acciones tendientes a asignar unas reglas de juego para la utilización de los terrenos, dirigidas a la distribución de derechos entre los propietarios y la colectividad” (María Mercedes Maldonado Copello, 2006).* En ese sentido para la finalidad de este proyecto de titulación se ha seleccionado un sistema de integración mobiliaria como modelo de gestión y que se articulara a través de concesión onerosa de derechos, para desarrollar este proyecto de mejoramiento del espacio público.

#### 4.1.4. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Según el último PUGS de la ciudad de Quito, establece como uno de los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial a la integración inmobiliaria, que la define como: *“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, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.*

*El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.” (Municipio de Quito, 2021).*

#### 4.1.5. CARGAS Y BENEFICIOS

Para establecer una estrategia de financiamiento del modelo de cargas y beneficios haremos referencia al último Plan de Uso y Gestión del Suelo de Quito que define lo siguiente *“cargas: Son las contribuciones, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo para construir ciudad, generados por los bienes inmuebles partícipes, a partir del*

*aprovechamiento del suelo derivado de la concesión de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y sus instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión de suelo” (Municipio de Quito, 2021). Es importante destacar estas definiciones desarrolladas por el Municipio de Quito en el año 2021, pues se definen los conceptos, instrumentos y principios para el desarrollo urbano en la ciudad. Según el mismo plan los beneficios dentro de esta herramienta urbanística son definidos como “Son los réditos y/o utilidades potenciales generados en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y sus instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión. Siendo éstos, cambios que podrían generar una actividad onerosa a sus propietarios.” (Municipio de Quito, 2021).*

#### 4.1.6. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)

Como parte de los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano en Quito, el PUGS establece varios mecanismos. Entre ellos la COD, la cual establece lineamientos base para la aplicación de este instrumento. El PUGS establece *“La Concesión Onerosa de Derechos (“COD”) es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el 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. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación.”* (Municipio de Quito, 2021).

Adicionalmente el PUGS establece ámbitos de aplicación de la COD entre ellos consta: a) Transformación de la clasificación del suelo; b) Modificación del uso de suelo y c) Aprovechamiento urbanístico del suelo.

#### 4.2. ESTADO DE ARTE

Dentro del estudio de las propuestas de mejoramiento urbanístico y aplicación de mecanismos de cargas y beneficios para la gestión de proyectos de ciudad a nivel sudamericano y latinoamericano los ejemplos son diversos, sin embargo, este no es el caso del Ecuador, donde la aplicación de estos conceptos es relativamente nueva, desde el año 2017 tras la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Anteriormente el desarrollo de estos planes de ordenamiento y gestión del suelo eran escasos, únicamente en las ciudades más grandes del país estos modelos han sido aplicados con mayor regularidad. Adicionalmente hay que señalar que desde la entrada en vigencia de la LOOTUGS, en Quito se ha publicado por primera vez el PUGS y es por esto que la cantidad de proyectos desarrollados a través de cargas y beneficios en relación a este nuevo instrumento de planificación es baja. Dentro de ese contexto se han seleccionado los siguientes estudios:

TABLA 1. ESTUDIO DE CASO: MODELO DE REGENERACIÓN URBANA POST TERREMOTO MEDIANTE REAJUSTE DE TERRENO-CASO DE PORTOVIEJO.

<b>Tema</b>	Modelo de gestión para la regeneración urbana post-terremoto, mediante el reajuste de terrenos. Caso de Estudio: Centro Urbano de Portoviejo
<b>Autor</b>	Esteban Francesco Pilo-Pais Albuja
<b>Universidad</b>	Pontificia Universidad Católica del Ecuador
<b>Año</b>	2019
<b>Descripción</b>	El punto de inflexión, generado por el terremoto del 16 de abril de 2016, da origen a nuevos planteamientos de ordenamiento territorial

	<p>y desarrollo de Portoviejo. La oportunidad de regenerar un lugar que históricamente ha sido catalogado como conflictivo (lleno de comercio tanto formal como informal), en donde se abarrotan las calles de productos y de personas, constituye un nuevo campo de intervención para las autoridades locales que buscan repensar la ciudad en miras de un desarrollo sostenible y de calidad para sus habitantes.</p>
--	---

TABLA 2. ESTUDIO DE CASO: GRANDES VACÍOS URBANOS EL VACÍO URBANO EN LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA PARQUE BICENTENARIO DE LA CIUDAD QUITO.

<b>Tema</b>	Grandes vacíos urbanos el vacío urbano en la transformación de la ciudad contemporánea parque bicentenario de la ciudad Quito
<b>Autor</b>	Valeria Carolina Reinoso Naranjo
<b>Universidad</b>	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO Ecuador)
<b>Año</b>	2016
<b>Descripción</b>	<p>Las nuevas políticas urbanas apuestan por dar freno al proceso de urbanización extensiva y antieconómica, buscando volver a la ciudad central, reafirmando la práctica de construir sobre lo construido y un borrador de la ciudad como estrategia de supervivencia y transformación, en este espacio privilegiado de la ciudad. Los vacíos urbanos son un recurso potencial de suelo urbano, lugares para gestar un cambio y reclamar el derecho a la ciudad, en el caso de esta investigación el vacío producido por ordenanza se convierte en un espacio de conflicto y negociación, la expectativa del diseño de una nueva ciudad está sujeta a las disputas de los agentes sociales y grupos de poder que luchan por sus intereses, dejando el valor del vacío urbano exclusivamente que apunta solamente al mercado inmobiliario.</p>



TABLA 3. ESTUDIO DE CASO: MECANISMOS DE TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO GENERADO A PARTIR DE PROCESOS DE DISEÑO URBANO.

<b>Tema</b>	Mecanismos De Transformación Del Espacio Público Generado A Partir De Procesos De Diseño Urbano
<b>Autor</b>	Mariana Teresa Aponte Sánchez
<b>Universidad</b>	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO Ecuador)
<b>Año</b>	2016
<b>Descripción</b>	El interés de la presente investigación radica en las causas que generan la transformación el espacio público mediante la apropiación, adaptación y uso alternativo. Se realiza un análisis del espacio imaginado frente al espacio vivido. El espacio imaginado constituye el escenario sobre el cual ocurren las acciones de transformación promovidas por los usuarios permanentes. Para comprender la contra-planificación espacial se busca identificar las variables del espacio imaginado y del espacio vivido. Debido al interés por explicar las causas de los mecanismos de transformación del espacio público hemos optado por realizar un estudio comparativo. El estudio comparativo permite crear una estructura teórica sobre la causalidad y los cambios ocurridos en el espacio. Los casos seleccionados son de las ciudades de Quito, Cuenca y Santo Domingo de los Tsáchilas.

#### 4.3. MARCO CONCEPTUAL

A partir del año 2015 con la publicación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el cambio de paradigma en el que se reconoció y se vinculó a la sociedad civil, academia y sector privado, como actores del desarrollo urbano en el mundo y como parte esencial para lograr los objetivos, significaron el reconocer el rol de todos los actores como parte del problema y de la solución a los grandes retos que enfrentamos como humanidad. Además, afianzaron las iniciativas de participación ciudadana, gobierno abierto y transparentaron la relación que debería existir entre sector público y privado para lograr objetivos

en común. Es bajo este marco que las “alianzas para el desarrollo” ODS 17 (Naciones Unidas, 2015) han permitido recibir de mejor manera modelos de gestión o modelos de desarrollo de ciudades en los que el sector público no es el único responsable, sino que se buscan relaciones ganar-ganar bajo 3 premisas: Sostenibilidad económica, desarrollo social y calidad ambiental.

El proyecto de mejoramiento del espacio público a través de modelos de cargas y beneficios en la parroquia de Quitumbe justamente busca desarrollar un modelo que ha sido usado desde hace muchos años para estimular la participación del sector privado, pero en esta ocasión bajo el concepto de desarrollo sostenible, donde el desarrollo no signifique poner en riesgo a las nuevas generaciones o el futuro de sus usuarios. Este proyecto además busca consolidar la centralidad Quitumbe, dotando de herramientas que potencien las condiciones ya existentes y que refuercen los polígonos de intervención territorial cercanos a equipamientos de gran escala.

#### 4.4. MARCO JURÍDICO

##### 4.4.1. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).

Dentro del código de organización territorial se fijan las competencias de los diferentes niveles de gobierno descentralizado, es el primer documento dentro del marco jurídico ecuatoriano al que los gobiernos locales deben referirse. En este además se establecen las formas y alcances en cuanto a planes de ordenamiento territorial y desarrollo. El COOTAD establece además los principios de la coordinación multi escalar con los diferentes niveles de gobierno (nacional, provincial, cantonal, parroquial y regímenes especiales). *“Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su*

*autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010).*

#### 4.4.2. LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO (LOOTUGS).

En el año 2016 la Asamblea Nacional del Ecuador, aprobó una nueva ley enfocada en el ordenamiento territorial y la gestión del suelo en el territorio nacional. Esta ley marco un hito en la planificación territorial en el Ecuador ya que de esta ley se derivaron nuevas normativas y requerimientos para los gobiernos autónomos descentralizados y generó que ha fecha actual muchas alcaldías desarrollen por primera vez un plan de uso y gestión de suelo. Esta ley es una herramienta complementaria en lo que respecta a gestión de suelo, modelos de financiamiento y planificación de ciudades. *“Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).*

#### 4.4.3. PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE QUITO PUGS.

(ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021)

La ciudad de Quito, en concordancia con lo establecido a la LOOTUGS, publica en el 2021 su primer plan de uso y gestión de suelo bajo este formato. Anteriormente el Distrito Metropolitano de Quito, había desarrollado el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), a diferencia del PUOS, el PUGS se estructura en relación a lo establecido en la ley y consta de 2 componentes, uno estructurante y urbanístico. En esta ordenanza se fijan las metas y tratamientos urbanísticos para el desarrollo de la ciudad por los siguientes 12 años. El PUGS establece como objetivos generales lo siguiente:

*“1. Ordenar el DMQ, considerando su matriz biofísica, entendida como las condicionantes bioclimáticas, geomorfológicas, hidroecológicas y ecosistémicas, en la planificación del*

*territorio como soporte de los asentamientos humanos y sus actividades industriales, agroproductivas, o de aprovechamiento extractivo.*

*2. La integración urbano - rural y la articulación territorial, logística, agroproductiva, regional, intra e intercantonal, de las microrregiones rurales sostenibles con la ciudad de Quito y su posicionamiento internacional.*

*3. El equilibrio territorial y justicia espacial proyectados como resultado del sistema policéntrico apoyado en la red de movilidad y conectividad vial, sistema de espacios públicos, y en el sistema público de soporte (servicios básicos, infraestructura y equipamientos) bien distribuido y aprovechado;*

*4. Desarrollo sostenible del territorio y contención de la mancha urbana, evitando que se urbanice las áreas de producción agrícola y las áreas de conservación y protección, promoviendo la soberanía alimentaria.*

*5. Estructurar el área urbana consolidada a través de un sistema centralidades ambientalmente sostenibles, promoviendo su desarrollo orientado al transporte, dotación de equipamientos, espacios verdes, mixticidad de usos, la ciudad compacta, la equidad territorial y la densificación.*

6. *Estructurar el área rural en base a un sistema de microrregiones sostenibles con vocación agro-productiva, turística, de conservación y protección, vinculando e integrando las diferentes economías y cadenas productivas.*” (Municipio de Quito, 2021)

Adicionalmente en la ordenanza sobre el PUGS e importante para este estudio, se establece en el capítulo IV referente a mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano, la figura del operador urbano de Quito. Que será un organismo encargado de gestionar todos los recursos para gestionar las mejoras producto de los proyectos realizados bajo el esquema de cargas y beneficios por concesión onerosa de derechos (COD). *“El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como ente gestor y ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas y 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.”* (Municipio de Quito, 2021).

#### 4.4.4. PROMOCIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN

CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL DEL DMQ (ORDENANZA NO. 102 – 2016)

La ordenanza 102 establece mecanismos de participación mas activos a los antes establecidos por el consejo del DMQ, con la intención de potenciar la ciudadanía activa y el control sobre las autoridades de elección popular en el distrito. *“El ejercicio de la participación ciudadana y control social fundamenta en los principios de autonomía participativa, interacción comunicativa plurinacionalidad, respeto a la diferencia, igualdad, paridad de género, interdependencia, flexibilidad, autogestión, responsabilidad, corresponsabilidad diversidad e interculturalidad, inclusión, deliberación pública, obligatoriedad permanencia, acceso a la información pública, pluralismo y solidaridad.”* (Municipio de Quito, 2016).

Para los fines de esta investigación será muy importante tomar en cuenta las siguientes herramientas.

- Silla Vacía: Participación dentro de las sesiones del consejo metropolitano de representantes de sectores vinculados a temas de ordenanza en debate.
- Presupuestos participativos: 60% del presupuesto destinados a desarrollo social y obras deben ser acordados con la ciudadanía a través de representantes de asambleas barriales, parroquiales y zonales.
- Asamblea de Quito: La Asamblea es un nuevo mecanismo donde la sociedad civil puede unirse desde barrios, parroquias, zonales y la instancia última de la Asamblea de Quito. Esta está estipulada por todos los sectores (privado, público, sociedad civil y representantes de la academia). Es la máxima instancia de representación ciudadana y podrá proponer y debatir con carácter proponente.

#### 4.4.5. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS) – AGENDA 2030 (NACIONES UNIDAS)

Los 17 objetivos de desarrollo sostenible ODS publicados en el 2015 son parte del objetivo de naciones unidas de dar una continuación a su primera intención de tener una agenda común a nivel mundial para lograr metas como humanidad. A diferencia de los objetivos del milenio, los ODS contemplan la unión de todos los actores, es así como la obligación y compromiso de cumplir los ODS no son una tarea única de los gobiernos, sino de todos los sectores de la humanidad, esto ha marcado un cambio importante ya que las empresas privadas, ONG's, academia y sociedad civil se encuentran activamente vinculando estas metas dentro de sus propias organizaciones. Es por esto que dentro de este proyecto

vincularemos además de normativas locales y nacionales, la Agenda 2030.

#### 4.4.6. NUEVA AGENDA URBANA (NAU) – (NACIONES UNIDAS)

La conferencia de desarrollo urbano HABITAT se celebra cada 30 años, la última en desarrollarse fue en el año 2016. La declaración de Quito fue muy importante para el Ecuador ya que, por el hecho de haber sido los anfitriones del evento, marco un evento muy significativo para que el país regrese su mirada al desarrollo urbano y un incentivo para que los gestores urbanos apliquen estos conceptos. La agenda traza objetivos en diferentes áreas enfocados en mejorar las condiciones de los asentamientos humanos, el hábitat y la vivienda a nivel mundial. *“La Nueva Agenda Urbana presenta un cambio de paradigma basado en la ciencia de las ciudades; establece normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en sus cinco pilares de aplicación principales: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local. Es un recurso para que se realice ese ideal común desde todos los niveles de gobierno, de nacional a local, las organizaciones de la sociedad civil, el sector privado, las agrupaciones de partes interesadas y todas las personas que consideran que los espacios urbanos del mundo son su "hogar".”* (Naciones Unidas, 2016).

## 5 CAPÍTULO II - METODOLOGÍA

### 5.1 DISEÑO METODOLÓGICO

Para los fines de este trabajo de titulación y el desarrollo de la propuesta de proyecto, se ha generado un diagnóstico del área de estudio en la parroquia de Quitumbe al sur de Quito, a partir de este análisis general, se aterrizará la investigación en un área de análisis de menor escala llamada Polígono de Intervención Territorial (PIT), que ha sido definido como parte de la propuesta grupal por el grupo de maestría. Luego de seleccionar el un polígono de intervención territorial (PIT) se procederá a definir una Unidad de Actuación Urbanística (UAU) en la que se hará un segundo análisis enfocado en analizar las condiciones de la zona inmediata de intervención en los campos económico, social, ambiental y morfológico, según los parámetros y variables planteadas en este proyecto.

Como parte de este proyecto de titulación posterior al análisis y selección de áreas de intervención de la unidad de actuación urbanística (UAU), se procederá a generar una propuesta de intervención en el territorio. Se determinarán los tipos estrategias a implementar en el PIT en base al marco teórico expuesto anteriormente que tiene como objetivo consolidar la centralidad de Quitumbe y aplicar un modelo de intervención en el territorio; a su vez este modelo nos permitirá evidenciar la propuesta conceptual en todo el polígono de intervención territorial y nos permitirá la posibilidad de replicarla a manera de sistema en función de su relación con el contexto inmediato en otras áreas de la centralidad.

Finalmente aplicaremos un modelo de gestión del territorio que son parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo del DMQ y se planteara la implementación de mecanismos de concesión onerosa de derechos para garantizar la sostenibilidad del proyecto, además de los mecanismos de financiamiento y así mostrar los resultados en cuanto a la factibilidad del proyecto y cumplimiento de los objetivos de la investigación.



## 5.2 NIVEL DE INVESTIGACIÓN

El nivel de investigación para este proyecto de titulación será de carácter explicativo, que busca evaluar el impacto de la propuesta en la zona de estudio del proyecto, aplicando estrategias de intervención en función de las variables de estudio. El producto de este trabajo es un proyecto de titulación que no contara con el rigor académico hasta el nivel de comprobar una hipótesis, sino plantear una solución aplicada a un caso específico.

## 5.3 ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

El proyecto está centrado en la aplicación de modelos de gestión que sirvan para construir ciudades bajo principios de desarrollo sostenible y capaces de sostener financieramente dichos proyectos, en el caso de Quitumbe la investigación busca consolidar la centralidad de Quitumbe a través de los beneficios del modelo de gestión de cargas y beneficios en función de objetivos comunes para la municipalidad y para los residentes de la parroquia Quitumbe. Este modelo de desarrollo a través de la concesión onerosa de derechos permitiría aumentar la capacidad de edificación en la zona, aumentando el valor del suelo para los ciudadanos y brindándoles la opción de mejorar sus condiciones de vida, además este pago por el aumento de edificabilidad será invertido directamente en la mejora del espacio público, convirtiéndose en una opción para replicar en otras áreas del polígono y de la ciudad.

## 5.4 TIPO DE DISEÑO

Se ha establecido como requerimiento del proyecto el desarrollo en primer momento de un modelo territorial deseado, seguido de un modelo de gestión y mecanismos de financiamiento. Bajo este esquema se mostrará la propuesta de este proyecto de titulación.

#### 5.4.1 MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial deseado es una expresión o visión de hacia dónde queremos ir en cuanto al espacio o territorio definido además en un periodo de tiempo específico. En este modelo se expresarán las intenciones económicas, sociales, ambientales y culturales que se quieren establecer en el PIT. Como parte de la propuesta grupal para el polígono en la parroquia de Quitumbe se ha seleccionado el PIT Z19.

#### 5.4.2 MODELO DE GESTIÓN

Se implementarán instrumentos de gestión dispuestos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo de Quito 2021, como son la integración inmobiliaria y reparto de cargas y beneficios que consiste conceptualmente en la distribución equitativa y justa de los recursos, es un modelo en el cual se otorgan beneficios contemplados en las normativas vigentes a cambio de retribuciones económicas por parte de los interesados. En el actual Plan de Uso y Gestión de Suelo del DMQ, las cargas y beneficios están contempladas y son un mecanismo aplicable basado en las leyes nacionales. Todos los aportantes o involucrados tienen derecho a participar de los beneficios generados por la inversión pública en proporción a sus aportes y de las cargas en proporción a los beneficios.

#### 5.4.3 MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO

Se aplicará un modelo de concesión onerosa de derechos (COD) para la implementación de este proyecto de mejoramiento del espacio público. Según el último Plan de Uso y Gestión de Suelo, los COD son aplicables al mejoramiento del espacio público, en el párrafo tercero de la gestión y regulación del espacio público inciso 4, se establece *“Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la gestión de los instrumentos de gestión del suelo como unidades de actuación*

*urbanísticas, instrumento de cargas y beneficios, banco de suelo, o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.”* (Municipio de Quito, 2021)

## 5.5 IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES

### 5.5.1 VARIABLES INDEPENDIENTES

En cuanto a variables independientes partimos del estudio de análisis del polígono de intervención donde nos enfocaremos en el estudio de población, que incluye análisis densidad poblacional, además el análisis de condiciones físicas y ambientales como análisis de lotes por superficie, tipos de vías, condiciones de acera, accesibilidad, análisis de espacio público, acceso a áreas verdes por habitante, acceso a transporte público y finalmente análisis de altura de edificación. Estas variables independientes nos darán los insumos iniciales para poder plantear la propuesta y enfocar cada tipo de estrategia a los lotes aptos para hacer el aumento de edificabilidad y la correcta aplicación del modelo e gestión a través de cargas y beneficios.

Densidad poblacional:

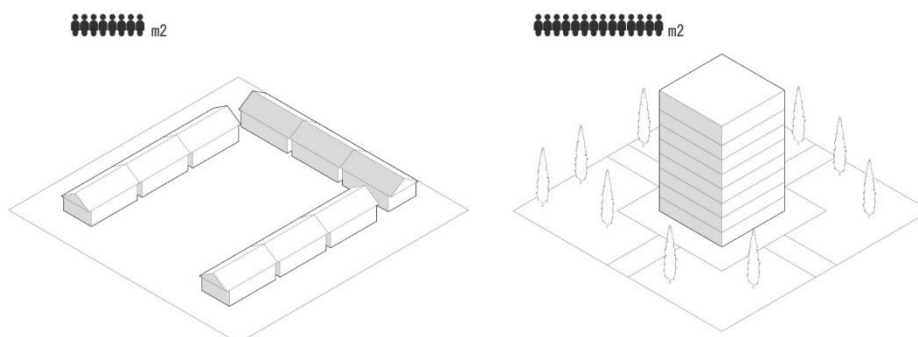


GRÁFICO 7. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE DENSIDAD POBLACIONAL (ELABORACIÓN PROPIA)

El análisis de densidad poblacional nos ayuda a identificar las zonas de mayor concentración de población por superficie que es un importante parámetro en este análisis, que nos da insumos para el planteamiento de estrategias de intervención en el espacio público.

Tipo de lotes por superficie:

El análisis de superficie de lotes es importante para la propuesta debido a que estará directamente relacionada con la capacidad receptiva de la estrategia de aumento de edificabilidad. Tomaremos los parámetros establecidos en el último Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS dentro del banco de suelo del DMQ donde se establece un área mínima de lote de 200m<sup>2</sup> para lotes construidos en los que se proponga su utilización para el incremento de edificabilidad. (Municipio de Quito, 2021).

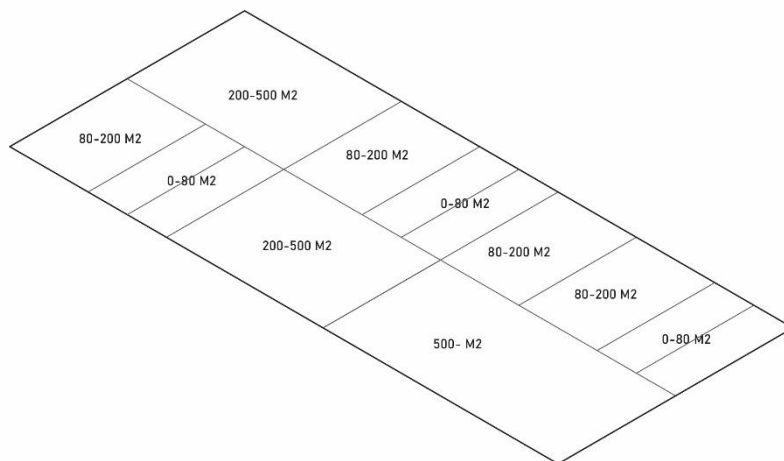


GRÁFICO 8. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE TAMAÑO DE LOTE (ELABORACIÓN PROPIA)

Tipo de vías y accesibilidad:

El análisis de jerarquía de vías es importante para mostrarnos la relación de los lotes con la ciudad y su contexto. Esto implica la accesibilidad de los lotes ya sea esta por vías locales, colectoras o arteriales. Además, la dimensión de estas nos permitirá relacionar las estrategias con la capacidad de aumento de edificación por el número de pisos a edificar, también nos

da pistas de que tipo de estrategias se pueden desarrollar a nivel de espacio público o el tipo de usos de suelo que pueden aplicarse en cada predio.

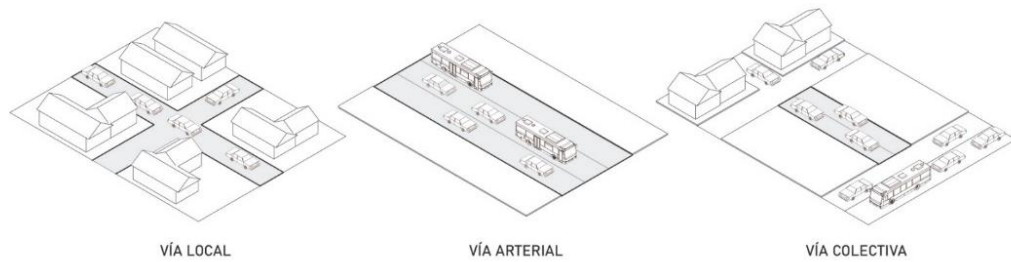


GRÁFICO 10. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE TIPO DE VÍAS (ELABORACIÓN PROPIA)

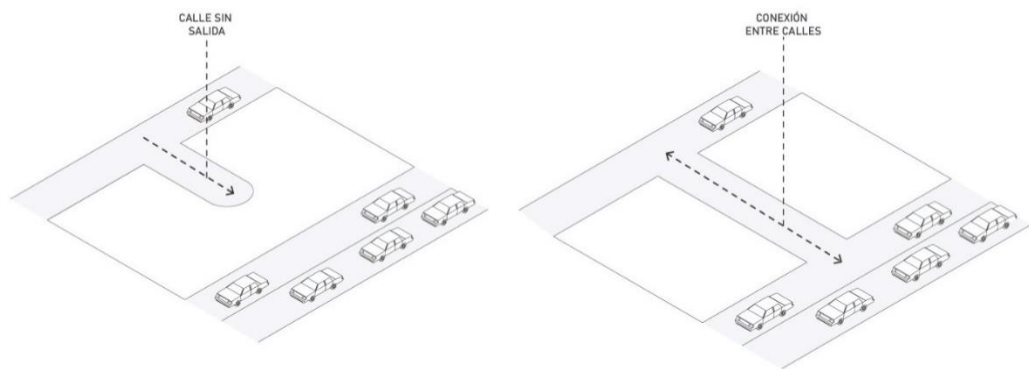


GRÁFICO 9. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE ACCESIBILIDAD A LOTES (ELABORACIÓN PROPIA)

### Condiciones de Aceras:

El análisis de condiciones de acera se lo realizara de manera cualitativa en base a la observación en sitio y a través de Google Street View. Esta variable de análisis nos permite entender que zona necesitan una mayor inversión de recursos y prioridad de implementación de la propuesta.

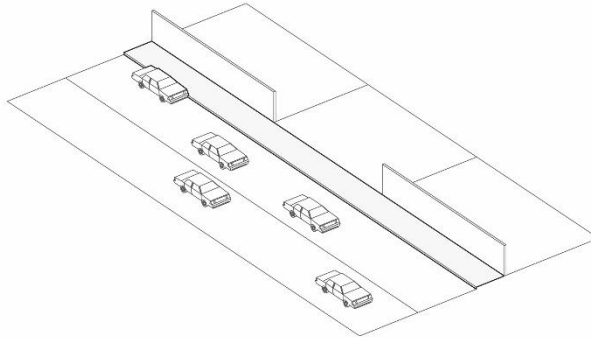


GRÁFICO 11. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE CONDICIONES DE ACERA (ELABORACIÓN PROPIA)

### Accesibilidad a áreas verdes y transporte público:

Con este análisis podremos establecer directrices al momento de la propuesta de mejoramiento de espacio público y así evidenciar las áreas en las cuales establecer estrategias ambientales y de diseño para el aumento de áreas verdes o arbolado público en la unidad de actuación urbanística. Además de darnos pautas para evaluar compatibilidades de uso de suelo en planta baja en función de mejorar la calidad de vida en la zona.

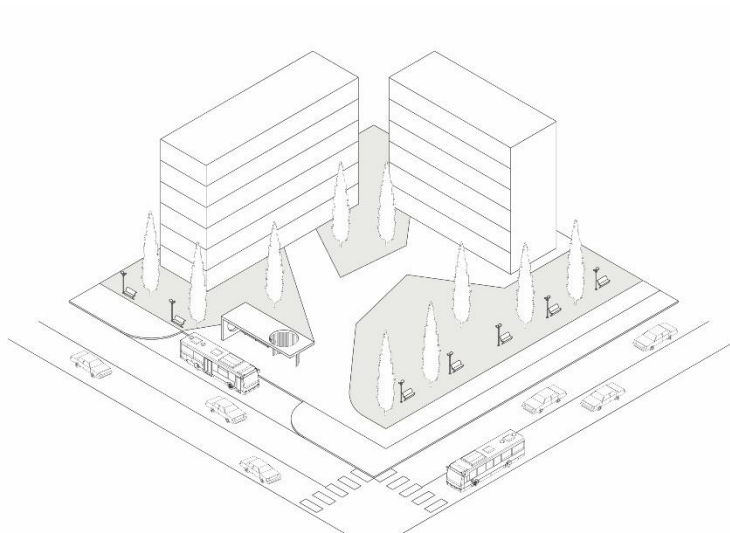


GRÁFICO 12. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE ACCESIBILIDAD A ÁREAS VERDES Y TRANSPORTE PÚBLICO (ELABORACIÓN PROPIA).

Alturas de edificación:

Un estudio de alturas nos ayudara a definir parámetros para evaluar el máximo incremento de pisos en la zona, esto no solo por la cantidad de área a edificar sino la proyección de sombras de las edificaciones y como parámetro para fijar los costos del proyecto.

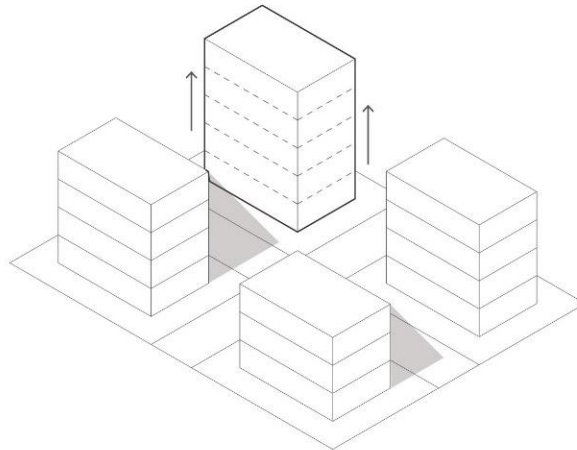


GRÁFICO 13. VARIABLE INDEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE ACCESIBILIDAD ALTURAS DE EDIFICACIÓN (ELABORACIÓN PROPIA).

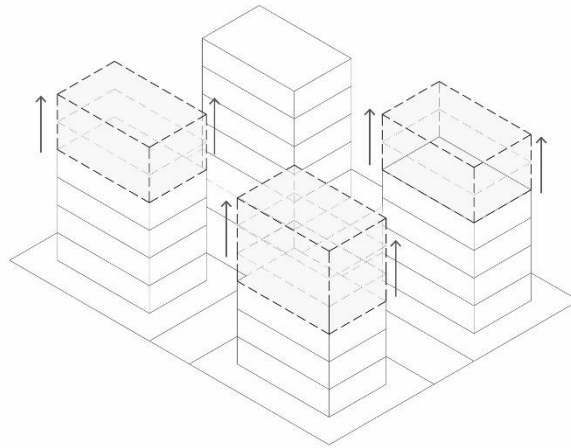
### 5.5.2 VARIABLES DEPENDIENTES

Dentro de esta investigación las variables dependientes serían los parámetros que nos llevaran a cumplir con el objetivo de consolidar la centralidad Quitumbe. Para esto es necesario en base a las variables independientes proponer mejoras en cada ámbito que nos permitan establecer un modelo de desarrollo para el PIT Z19 y la unidad de actuación urbanística que hemos seleccionado.

Aumento de Edificabilidad en Lote:

La variable de aumento de edificabilidad estará enfocada como un mecanismo parte del modelo de gestión aplicable a los lotes mayores a los 200m<sup>2</sup>. El aumento de edificabilidad permitirá además consolidar la propuesta de mejoramiento de espacio público al ser un beneficio de la concesión onerosa de derechos. Esta será directamente vinculante al

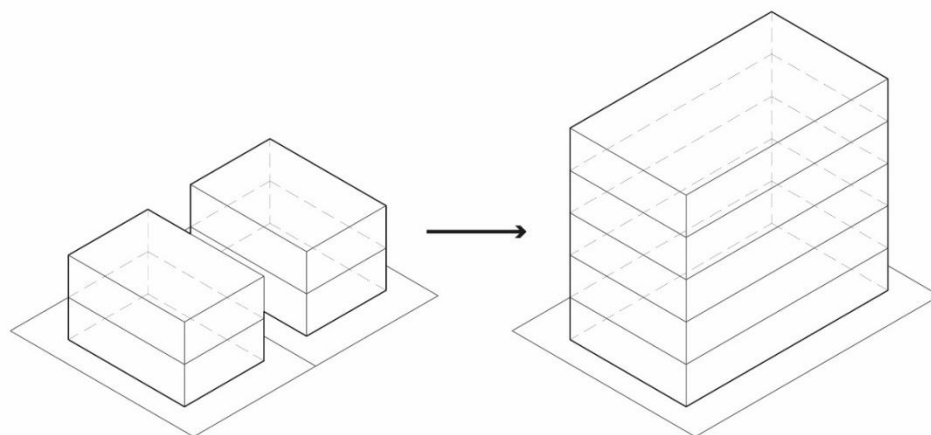
análisis y resultados de las variables independientes entre ellas densidad poblacional, altura de edificación y superficie de lote.



**GRÁFICO 14.** VARIABLE DEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL LOTE (ELABORACIÓN PROPIA).

### Integración Inmobiliaria

Parte de la propuesta de este proyecto es dar opciones a todos los residentes del área para que puedan aplicar de manera efectiva los instrumentos de gestión del territorio, en el caso de la integración inmobiliaria establecida en el PUGS permitirá a los lotes privados o públicos que no cumplan con superficie mínima para acceder al aumento



(ELABORACION PROPIA).



de edificabilidad, la posibilidad de unir predios para acceder a los beneficios del plan.

Aumento de áreas verdes permeables en retiros frontales:

Parte del sistema de cargas y beneficios establece opciones de mejoramiento a cambio de retribuciones especiales ya sean onerosas o formales. Dentro de este ámbito el aumento de áreas verdes permeables en la planta baja será aplicado a los lotes que accedan al aumento de edificabilidad como estrategia para mejorar las condiciones del espacio público y la conexión del lote con la ciudad.

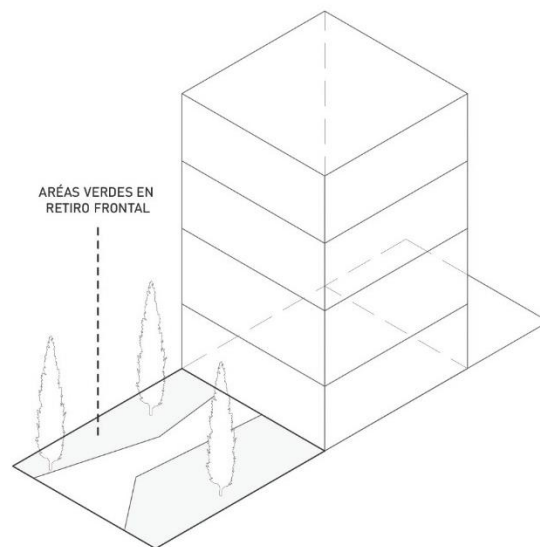


GRÁFICO 16. VARIABLE DEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL LOTE (ELABORACIÓN PROPIA).

Ensanchamiento de aceras:

El parámetro de ensanchamiento de aceras como estrategia del mejoramiento de espacio público estará vinculado al análisis de accesibilidad, tipo de vías y alturas de edificación. Esta variable permitirá definir roles y jerarquías dentro del sistema vial del polígono de intervención. Además de establecer conexiones y flujos con los equipamientos circundantes.

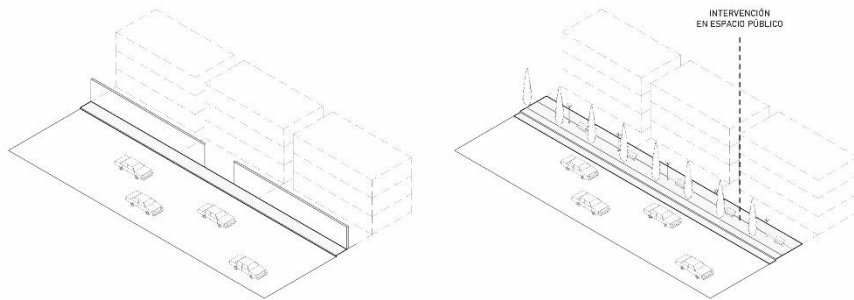


GRÁFICO 17. VARIABLE DEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE ENSANCHAMIENTO DE ACERAS (ELABORACIÓN PROPIA).

#### Venta de edificabilidad:

El parámetro de venta de edificabilidad será posible para lotes que por condicionantes específicas de forma o ubicación no puedan acceder al beneficio de aumento. La venta de edificabilidad se podrá efectuar a lotes dentro de la misma unidad de actuación urbanística y podrá aplicar según los términos establecidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. esto quiere decir *“En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros*

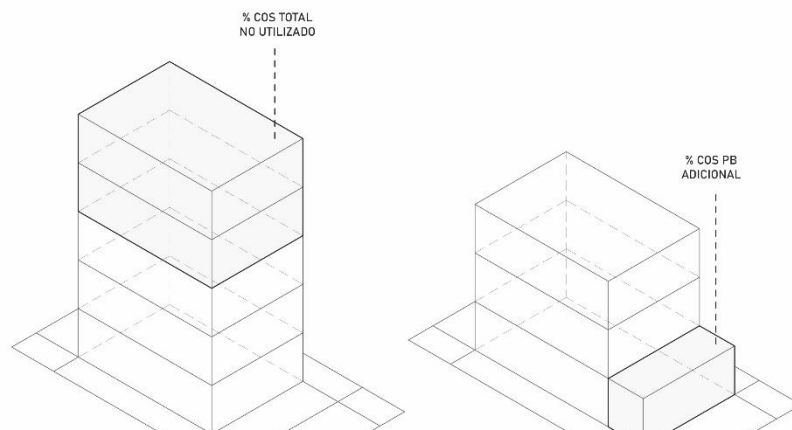


GRÁFICO 18. VARIABLE DEPENDIENTE REPRESENTACIÓN DE VENTA DE EDIFICABILIDAD (ELABORACIÓN PROPIA)

*obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento. Adicionalmente, deberán acogerse a las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos, entre éstos el estándar de fachadas activas en planta baja del presente instrumento normativo; y, aquellos que determine la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un instructivo de aplicación de estándares mínimos para el presente ámbito.” (Municipio de Quito, 2021)*

## 5.6 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

El proyecto está centrado en la aplicación de modelos de gestión que sirvan para construir ciudades bajo principios de desarrollo sostenible y capaces de sostener financieramente dichos proyectos, en el caso de Quitumbe la investigación busca consolidar la centralidad de Quitumbe a través del modelo de gestión de cargas y beneficios dispuestos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo de Quito para mejorar la calidad del espacio público y conectar los equipamientos metropolitanos y barriales.

Para medir la eficacia de la propuesta de desarrollo urbanístico aplicaremos indicadores de medición de la centralidad. El último Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Quito establece la medición de centralidad a través del indicador de intensidad de dinámicas urbanas “La intensidad de dinámicas urbanas al 2020 está basada en el análisis plasmado en el *mapa de intensidad de dinámicas urbanas según cruce de las variables de actividad económica, equipamientos, cobertura de servicios y transportes y densidad neta*” (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Quito 2021-2033. Municipio de Quito, 2021). Adicionalmente se establecerán cuantificaciones concretas en cuanto a superficie de áreas verdes accesibles por habitante, superficie total de lotes con uso de suelo mixto, que nos ayudara a establecer estrategias de potenciación del comercio y jerarquización de conectores entre equipamientos.

Finalmente cuantificaremos la cantidad de m<sup>2</sup> de construcción posibles para acceso a un aumento de edificabilidad, lo que nos permitirá establecer valores aproximados de ingresos para el Municipio y definir el monto de inversión destinada al mejoramiento del espacio público en el PIT Z19, esto en base a los instrumentos de financiamiento y formulas de calculo establecidas en el PUGS 2021.

## 5.7 MÉTODOS

El método de investigación a emplear en este proyecto de titulación será de tipo experimental, en el cual se manipularan las variables independientes y dependientes en función de los objetivos de la investigación y así evaluar los resultados a través de cuantificación de indicadores urbanos planteados en este proyecto. La finalidad del estudio es la consolidación de la centralidad y el mejoramiento del espacio público en el polígono de intervención territorial Z19 de la parroquia Quitumbe. El método experimental también es definido como *“En la investigación de enfoque experimental el investigador manipula una o más variables de estudio, para controlar el aumento o disminución de esas variables y su efecto en las conductas observadas. Dicho de otra forma, un experimento consiste en hacer un cambio en el valor de una variable (variable independiente) y observar su efecto en otra variable (variable dependiente). Esto se lleva a cabo en condiciones rigurosamente controladas, con el fin de describir de qué modo o por qué causa se produce una situación o acontecimiento particular.”* (Murillo, 2019).

## 6 CAPITULO III- DESARROLLO DEL PROYECTO

### 6.1 POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT Z19)

Dentro de la Propuesta de Plan Parcial para la parroquia de Quitumbe se han establecido polígonos de intervención territorial y aplicado una propuesta de tratamientos urbanísticos para cada uno de ellos. Para este proyecto de titulación se ha seleccionado el PIT Z19 de la parroquia Quitumbe debido a su nivel de consolidación y por estar dentro de la centralidad metropolitana según el PUGS.

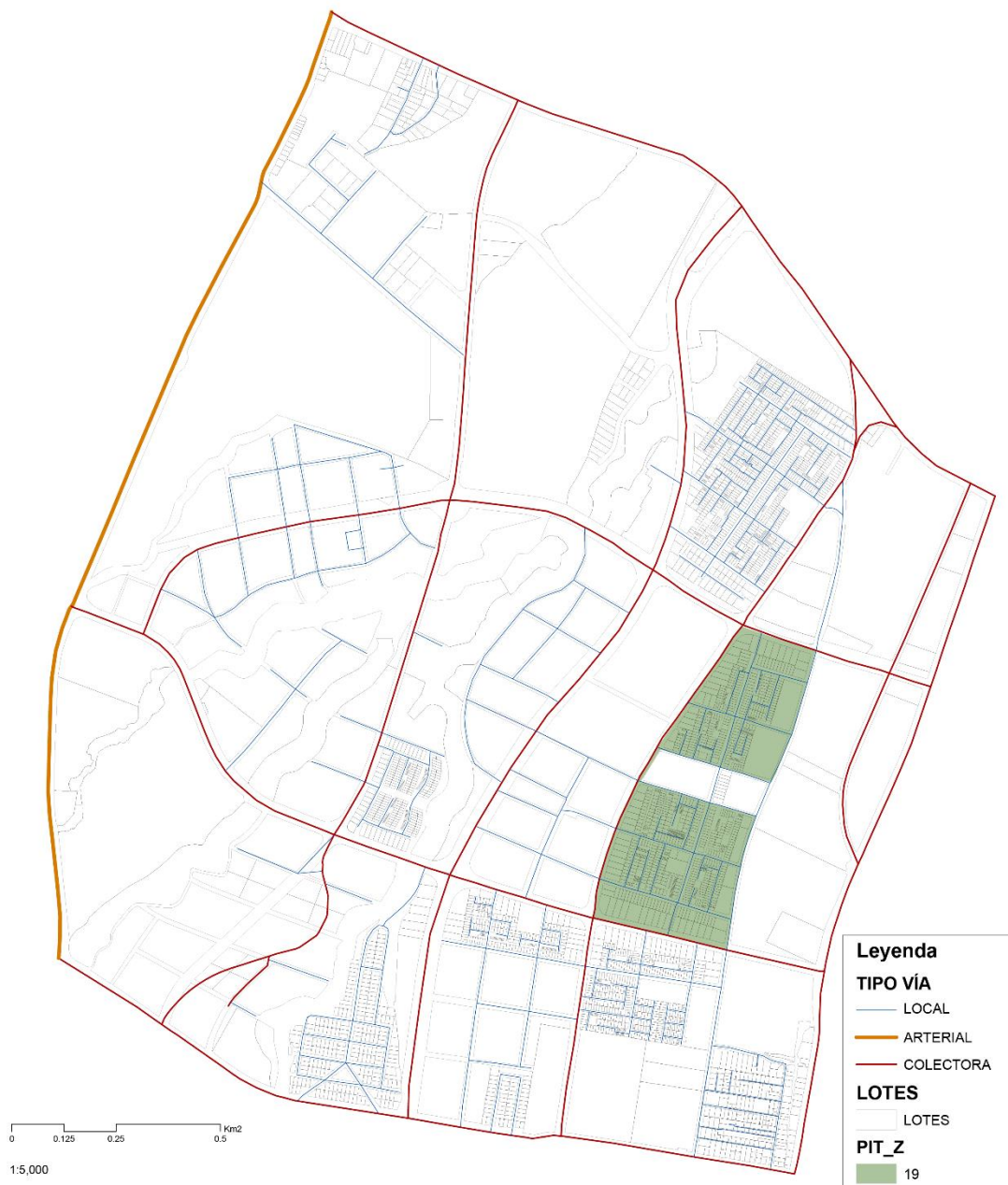


GRÁFICO 19. MAPA DE TIPO DE VÍAS Y DELIMITACIÓN DEL PIT Z19

TABLA 4. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DEL PIT Z19 SEGÚN PLAN PARCIAL QUITUMBE

PIT Z19									
CALISFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN		TRATAMIENTO	USO VIGENTE	LOTE MÍNIMO	FORMA DE OCUPACIÓN	PISOS MÍN/MÁX	COS PB	COS TOTAL
URBANO	CONSOLIDADO	X	SOSTENIMIENTO	R3	200	LÍNEA DE FABRICA	4/6	80%	320%
	NO CONSOLIDADO								
	PROTECCIÓN								

Según la propuesta de plan parcial el PIT Z19 debe desarrollarse con un tratamiento de sostenimiento para consolidar la centralidad metropolitana, además tiene compatibilidad de uso de suelo tipo Residencial 3, que permite la inserción de comercios de alta demanda, así como está catalogado de densidad media, lo que permite edificaciones de entre 2 y 8 pisos de altura según el último PUGS.

En cuanto a la ocupación de suelo el Polígono seleccionado permite su desarrollo ocupando la línea de fábrica, sin retiros frontales. El plan además establece una ocupación promedio del 80% del lote en planta baja y una ocupación total de hasta el 320% en 4 pisos, es opcional en esta zona aplicar a un aumento de edificabilidad de hasta 6 pisos y 160% adicional en edificabilidad total, terminando en 480% de cos total.

En cuanto a áreas verdes en el Plan Parcial Quitumbe según el análisis del taller se ha evidenciado que existe en la zona un total de 106.7ha de áreas verdes incluyendo las áreas de protección y si bien en comparación a la población esto establece que Quitumbe cumpliría con los mínimos establecidos por la organización mundial de la salud y Naciones Unidas con un total de 45.90m<sup>2</sup>/habitante (Gráfico 20); no todas estas áreas son de acceso libre a los usuarios. Es por esto que la perspectiva ambiental y de espacio verde sin contar con áreas de protección y verdes reduce esta cifra a 30.32 ha lo que significa que el índice verde urbano del polígono sería de 12.7m<sup>2</sup>/habitante.

En relación con el PIT Z19 podemos evidenciar que dicho PIT se encuentra atravesado en su bloque central por otro polígono lo que fragmenta el polígono en 2 bloques, es por esta razón morfológica sumado al análisis de vías colectoras que cruzan el polígono que el área de actuación urbanística será establecidos entre las calles Blanca Benítez al Sur, Amaru ñan al norte, Otoya ñan al este y la plataforma gubernamental ( Av. Amaru ñan) al oeste.



GRÁFICO 20. ÁREAS VERDES EN EL PLAN PARCIAL QUITUMBE (ELABORACIÓN PROPIA)

## 6.2 ANÁLISIS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

Dentro de este capítulo se analizará las variables específicas de la UAU y su relación con el resto del Polígono y el Plan. Este primer análisis nos permitirá introducir modificaciones a nuestro modelo de desarrollo propuesto y poder hacer un análisis comparativo y así evaluar los resultados actuales y futuros de la propuesta urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística está delimitado morfológicamente por las vías circundantes, lotes de equipamientos de escala metropolitana y por cambio de tratamiento urbanístico según el plan parcial en el bloque central que divide el PIT Z19. La superficie total de la UAU es de 9.5ha.



GRÁFICO 21. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (ELABORACIÓN PROPIA)

### 6.2.1 DENSIDAD POBLACIONAL

Según datos del último censo de población y vivienda podemos tomar en referencia los sectores censales que integren la Unidad de Actuación Urbanística y así hacer una estimación de la cantidad de habitantes viviendo en esta zona. Este análisis nos ayudara a entender de mejor



manera las dinámicas poblacionales de la UAU e identificar las zonas con mayor desarrollo y con mayor ocupación.



Se puede observar como la población se ha asentado mayoritariamente en la cabecera norte de la avenida Amaru ñan, mientras que, hacia el sur, este y oeste la localización de población es menor, esto debido a menor conectividad, lotes pertenecientes a equipamientos e industria. La población según los datos del censo 2010 del INEC estiman en un aproximado de 658 habitantes en el UAU, con una densidad promedio de 70 personas/hectárea.

### 6.1.1 TIPO DE LOTES

Se puede observar en el análisis de lotes que los predios ubicados hacia el norte y este de la UAU son de mayores dimensiones lo que facilitaría la implementación de edificabilidad máxima en los predios mayores a 200m<sup>2</sup>. Por su parte hacia el interior de la UAU se observa una mayoría consolidada de predios menores a los 200m<sup>2</sup>, lo que los calificaría como predios aptos para establecer mecanismos de integración inmobiliaria o venta de edificabilidad

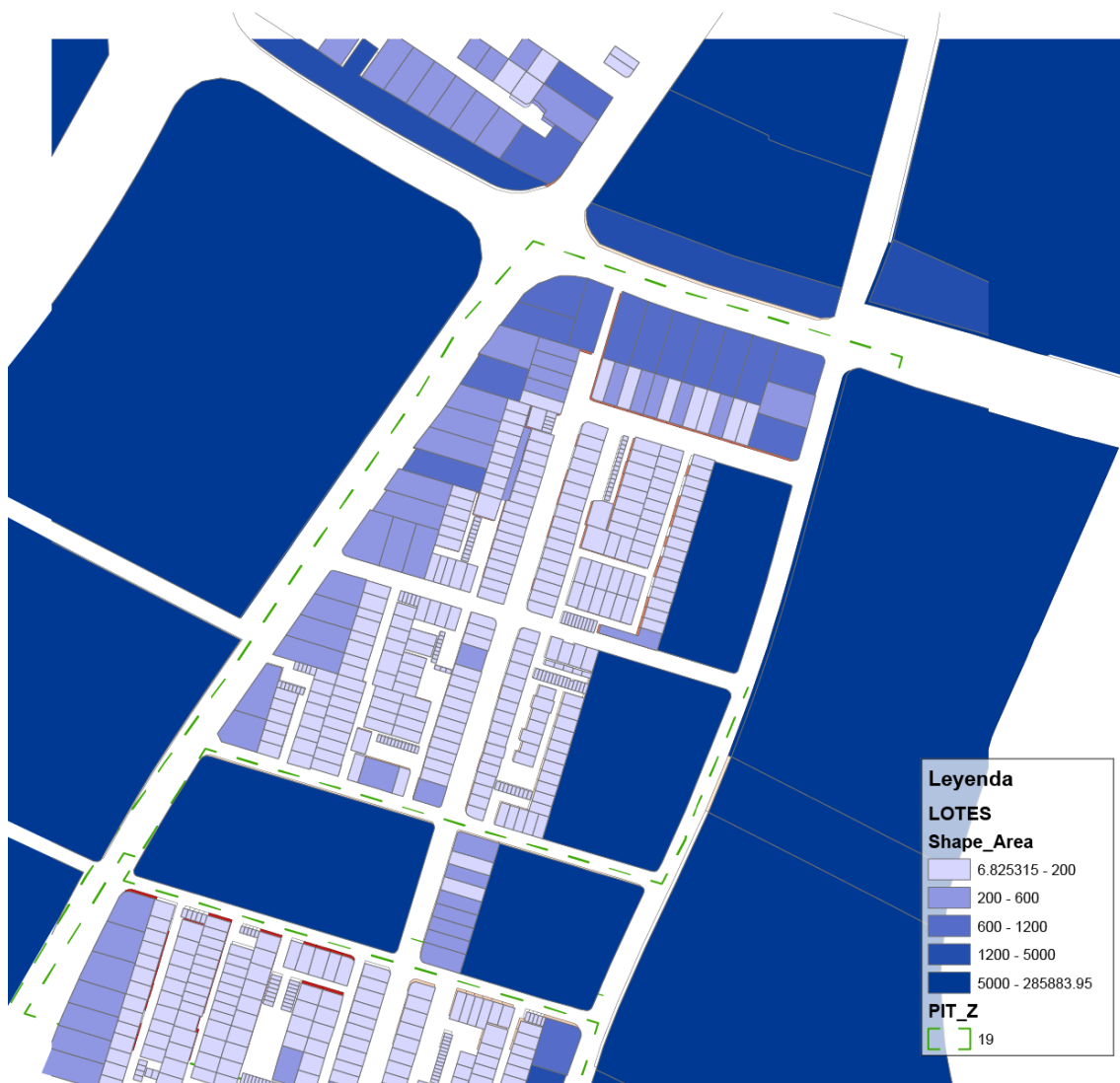


GRÁFICO 22. MAPA DE ANÁLISIS DE TAMAÑO DE LOTE EN LA UAU (ELABORACIÓN PROPIA)

### 6.2.2 TIPO DE VÍAS Y ACCESIBILIDAD

Para este análisis se clasificará las vías en relación con las categorías establecidas por el municipio de Quito (Vía Expresa, arterial, colectora y local). La comprensión de la organización y jerarquización de las mismas es importante para evidenciar las relaciones comerciales y de flujos de movilidad dentro del área de estudio, adicionalmente este análisis nos permitirá vincular los predios con posibilidades para aplicar al aumento de edificabilidad de la propuesta.



GRÁFICO 23. MAPA DE ANÁLISIS DE VÍAS Y ACCESIBILIDAD EN LA UAU (ELABORACIÓN PROPIA)

### 6.2.3 CONDICIÓN DE LAS ACERAS

El análisis de condición de aceras se desarrollará de manera cualitativa a través de observación de imágenes en sitio y en relación con 3 categorías: Buen estado, regular y mal estado. El análisis será únicamente realizado en las vías de categoría colectoras, arteriales y locales.



GRÁFICO 24. ANÁLISIS DE CONDICIÓN DE ACERA





Foto 1  
El Estado de la acera es regular, se pueden observar tramos sin acera y no existe accesibilidad universal.



Foto 2  
El estado de la acera es regular, se pueden observar tramos sin acera y no existe accesibilidad universal.



Foto 3  
El Estado de la acera es bueno, se pueden observar continuidad en los tramos.



Foto 4  
El Estado de la acera es regular, no hay continuidad en el tramo y existen barreras como postes.

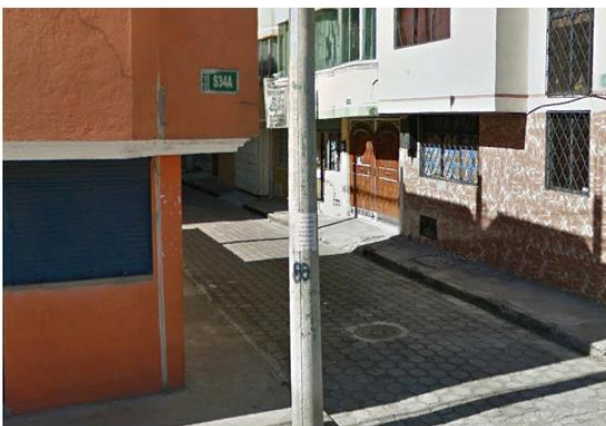


Foto 5  
El Estado de la acera es malo, la acera no es continua y las dimensiones están fuera de la norma mínima.



Foto 6  
El Estado de la acera es malo, un tramo de la acera no está construido.





Foto 7  
El Estado de la acera es malo, un tramo de la acera no esta construido.



Foto 8  
El Estado de la acera es regular, no hay continuidad en el tramo y existen barreras como postes.



Foto 9  
El Estado de la acera es malo, no existe acera.



Foto 10  
El Estado de la acera es malo, existen puertas que condicionan ingreso a la manzana.



Foto 11  
El Estado de la acera es regular, se pueden observar tramos sin acera y no existe accesibilidad universal.



Foto 12  
El Estado de la acera es regular, se pueden observar tramos sin acera y no existe accesibilidad universal.

#### 6.2.4 ACCESIBILIDAD A ÁREAS VERDES Y TRANSPORTE PÚBLICO

Este análisis nos ayudara a determinar las posibles conexiones y necesidades de intervención en el territorio en base a la distancia y cercanía de estaciones de transporte y áreas verdes de acceso público.

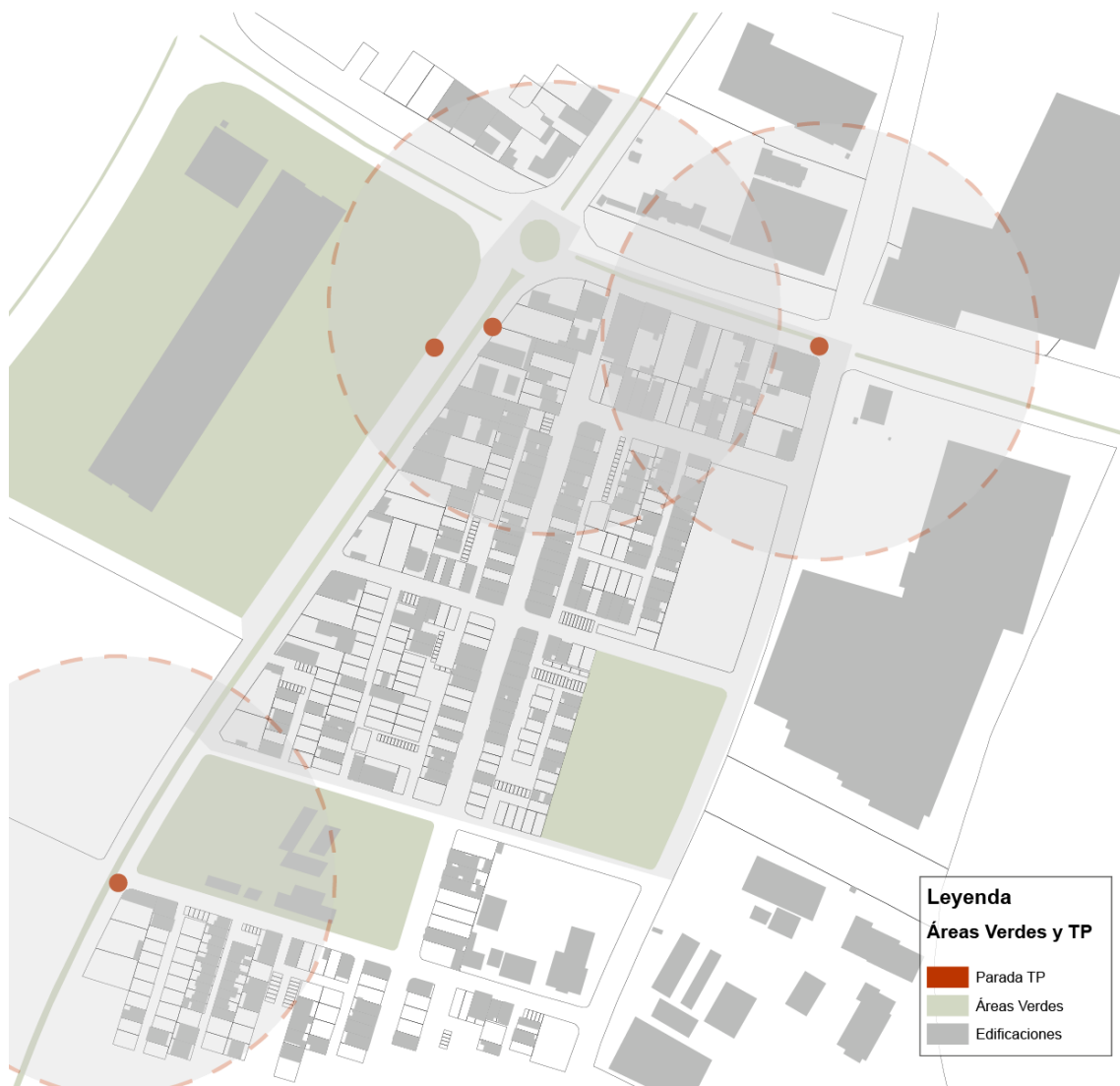


GRÁFICO 25. MAPA DE ACCESIBILIDAD A TRANSPORTE PÚBLICO Y ÁREAS VERDES

#### 6.2.5 ALTURAS DE EDIFICACIÓN

La variable de alturas de edificación en este análisis nos permitirá contrastar la condición actual del territorio con el máximo posible en el escenario de que todos los predios apliquen a desarrollar su máximo

permitido. Adicionalmente es una buena manera de visualizar la relación entre vecinos y con el entorno, ya que las alturas determinarían también los posibles aumentos de densidad poblacional.

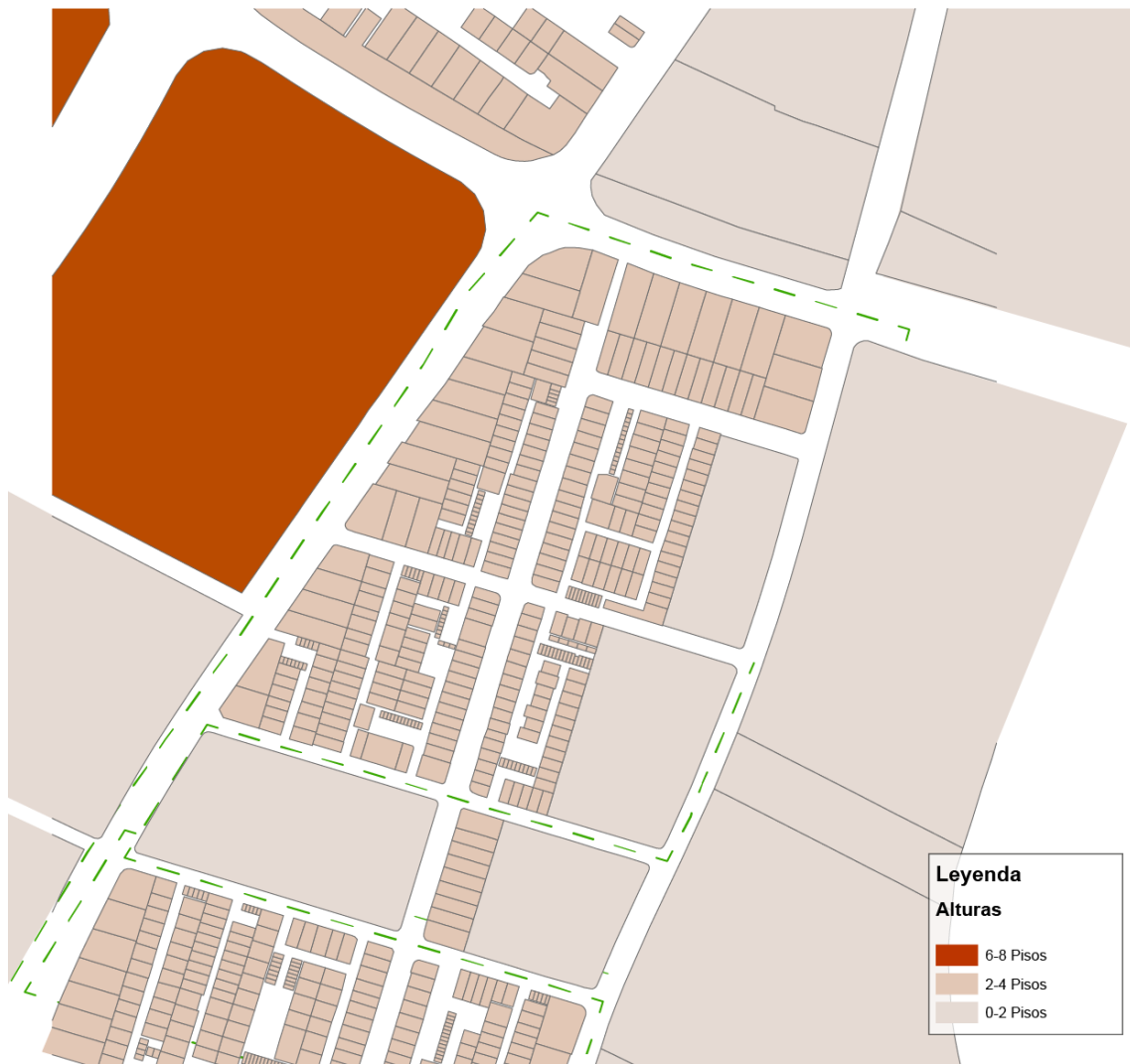


GRÁFICO 26. MAPA DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN LA UAU (ELABORACIÓN PROPIA)

Se puede observar el (Gráfico 26) que la propuesta de alturas no tiene concordancia con los tamaños de edificación, ni aprovecha el contexto y relación con equipamientos como la plataforma gubernamental, de igual manera se puede concluir que la relación con los ejes viales principales tampoco significó



un cambio en la propuesta de alturas, manteniendo una monotonía que no responde a las necesidades de la centralidad.

### 6.3 PROPUESTA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Luego de analizadas las principales afectaciones en el PIT Z19 y la Unidad de actuación urbanística en la parroquia de Quitumbe se desarrollara la propuesta urbanística en base a las variables planteadas, que nos permitan generar condiciones ideales para consolidar el polígono y mejorar los indicadores de centralidad metropolitana.

#### 6.3.1 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD



GRÁFICO 27. MAPA DE PROPUESTA DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (ELABORACIÓN PROPIA)

Se propone un aumento de edificabilidad máxima de 6 pisos a los lotes mayores de 200 m<sup>2</sup> y que tengan conexión directa con una vía colectora. La medida permitirá el incremento de 44,217.6 m<sup>2</sup> de posible construcción para el desarrollo de vivienda, esto significará aproximadamente 295 unidades de vivienda adicionales, elevando la densidad poblacional en la zona en un aproximado de 177.9 habitantes/hectárea.

#### 6.4.2 INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

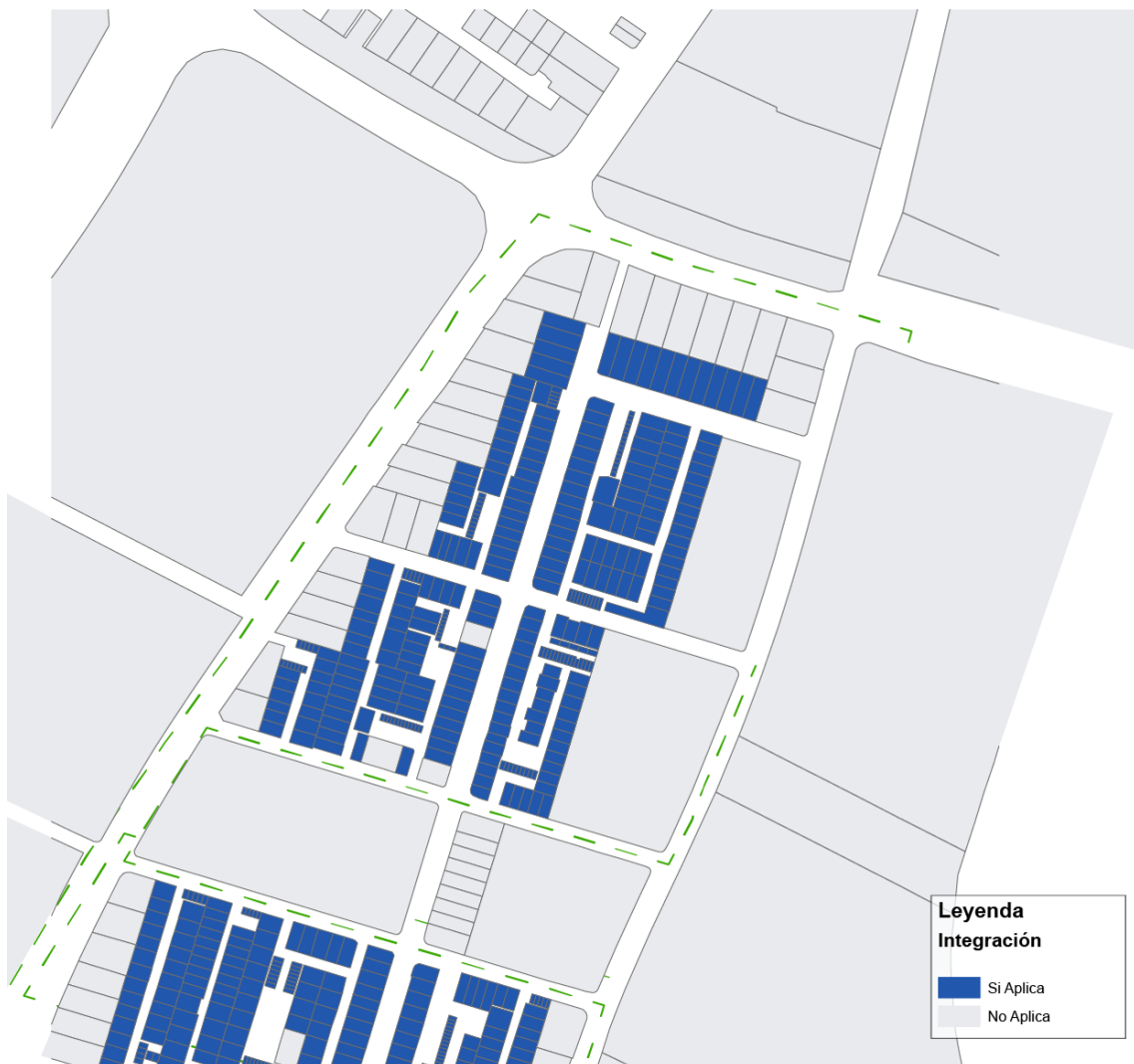


GRÁFICO 28. MAPA DE PROPUESTA DE INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

El gráfico 28 explica la posibilidad de usuarios de aplicar a la integración inmobiliaria. Esta medida será aplicada únicamente a los predios menores a los 200m<sup>2</sup> que deseen aplicar a una unificación de predios, lo lotes que apliquen a esta medida que no sean colindantes con una vía de escala colectora o arterial, deberán aplicar un retiro frontal de 3m para desarrollar el proyecto.

#### 6.4.3 AUMENTO DE ÁREAS VERDES PERMEABLES EN RETIRO FRONTAL

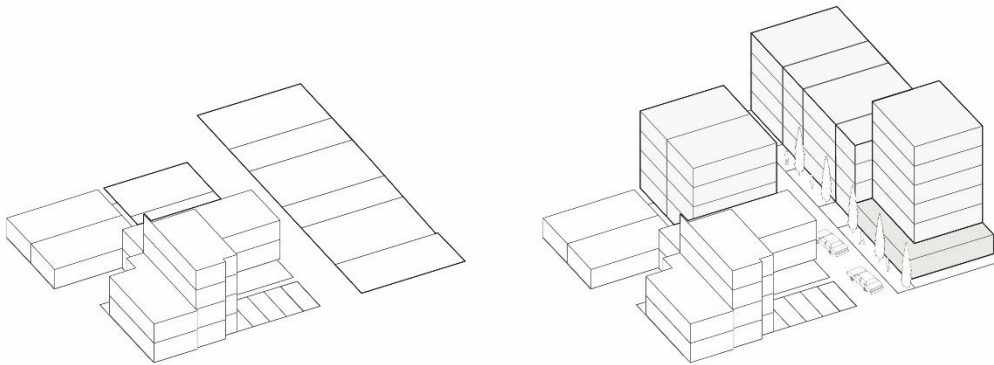
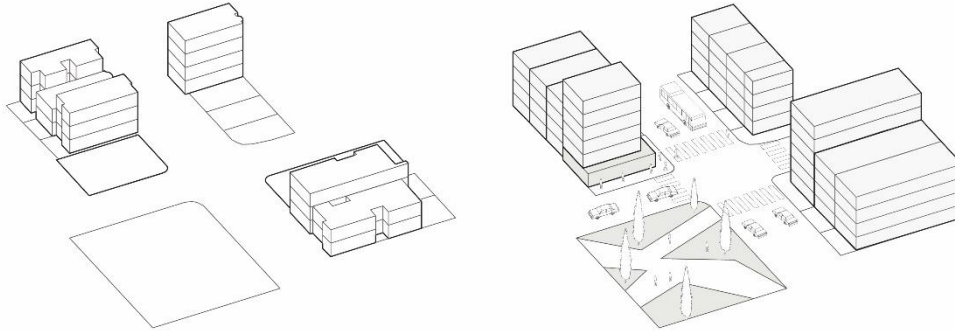
Esta medida está ligada al mecanismo anterior de aumento de edificabilidad, todos los lotes y proyecto que apliquen a un aumento de edificabilidad a través de la Integración Inmobiliaria y que no sean



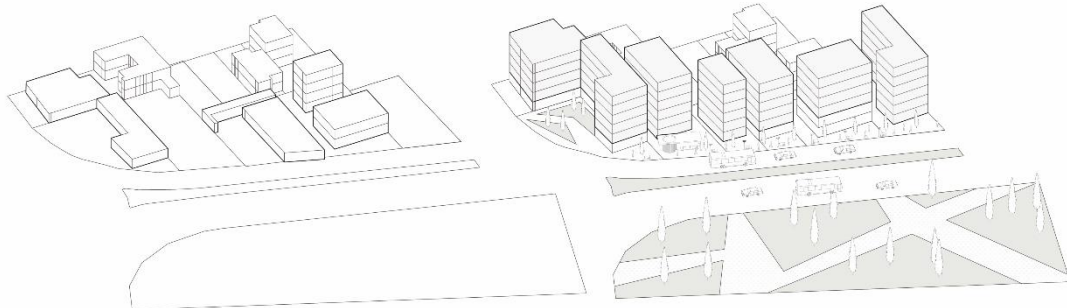
GRÁFICO 29. MAPA DE PROPUESTA DE AUMENTO DE ÁREAS VERDES PERMEABLES EN RETIRO FRONTAL (ELABORACIÓN PROPIA)

colindantes a una vía arterial o colectora, tendrán que aplicar un retiro frontal destinado a áreas verdes y ensanchamiento de aceras.

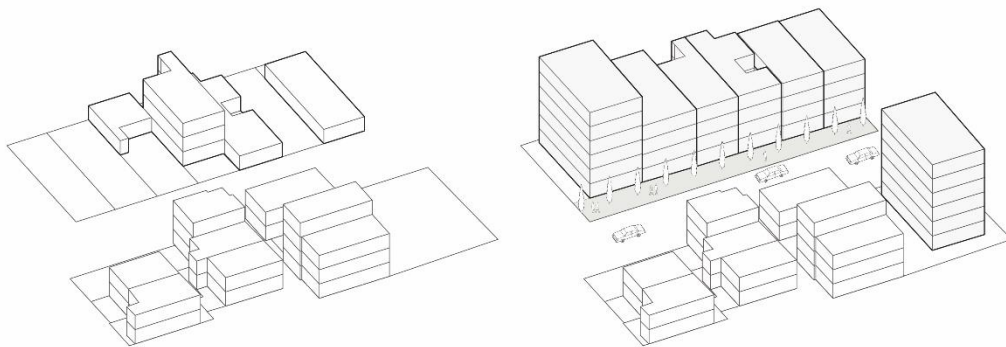
## 6.5 APLICACIÓN EN EL TERRITORIO



En estos gráficos comparativos podemos observar como el modelo actual aplicado las variables de aumento de edificabilidad por Integración Inmobiliaria + Aumento de áreas verdes en retiro frontal y venta de COS en PB consolidó el desarrollo de la UAU.



En este gráfico comparativos podemos observar como la avenida Amaru ñan en su situación actual no genera integración con el equipamiento metropolitano y espacio público de la Plataforma del Sur. Con el propuesto aplicado las variables de aumento de edificabilidad, la calidad del espacio Publico mejoraría notablemente y lograría consolidar la centralidad metropolitana.



En estos gráficos comparativos podemos observar como el modelo actual aplicado las variables de aumento de edificabilidad por Integración Inmobiliaria + Aumento de áreas verdes en retiro frontal consolidad el desarrollo de la UAU.

## 6.6 MODELO DE GESTIÓN

El modelo de gestión aplicado a este proyecto será realizado a través de instrumentos de cargas y beneficios según establece las normas y procedimientos vigentes en el Plan de Uso Gestión del Suelo -PUGS 2021. Todas las operaciones relativas a la aplicación de aumento de edificabilidad pasaran en primera instancia por el Operador Urbano de Quito, que será el ente encargado de llevar a cabo el proceso de reparto equitativo.

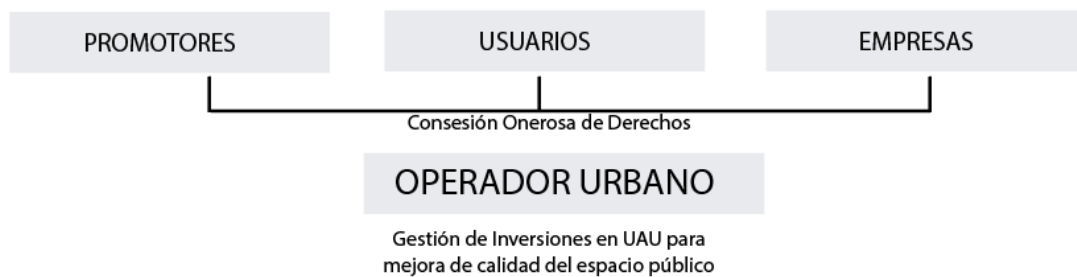


GRÁFICO 30. MODELO DE GESTIÓN (ELABORACIÓN PROPIA)

En cuanto al modelo de financiamiento el PUGS establece las fórmulas de cálculo de concesión onerosa de derechos por aumento de edificabilidad estos serían de la siguiente manera. “ *El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se calculará considerando: i) La determinación del valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), ii) La determinación del área excedente (Ae), iii) La determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo; y, iv) La determinación del valor de ponderación de pago.*” (STHV, 2021)

Fórmula general:

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta$$

**Ámbito de aplicación 3:**  
Autorización de mayor aprovechamiento del suelo

Ponderador de pago de la COD

**Ámbito de aplicación 1 y 2:**

- Transformación de suelo rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana
- Modificación del uso del suelo

## 7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La medida permitirá el incremento de 44,217.6 m<sup>2</sup> de posible construcción para el desarrollo de vivienda, esto significará aproximadamente 295 unidades de vivienda adicionales.

Con la aplicación de las variables de estudio y modelo de gestión planteado se ha logrado establecer un modelo de desarrollo capaz de replicarse en otras zonas del PIT o de la ciudad de Quito.

El desarrollo de planes de gestión urbanística y de planificación estratégica urbana son necesarios para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, la ampliación y profundización de la aplicabilidad de los instrumentos financieros es importante para la construcción de ciudades inclusivas.

Con la propuesta de aumento de edificabilidad en el PIT Z19 se ha logrado un aumento de la densidad poblacional de 71p/ha a 177.2p/ha utilizado únicamente el 20% de los lotes disponibles.

La propuesta logra consolidar ejes de desarrollo que conecten con los equipamientos de escala metropolitana, generando bordes de transición entre las áreas de nuevo desarrollo y las consolidadas.

El generar modelos de concesión onerosa de derecho permite ahorrar recursos a la municipalidad y generar mejoras sustanciales a los habitantes de un barrio ocupando los mismos recursos generados en la zona.

El modelo territorial de integración inmobiliaria y aumento de áreas verdes en retiro frontal permitiría acabar con los callejones del PIT Z19 que no cumplen con medidas mínima INEN y así mejorar la calidad del espacio público mediante ensanchamiento de acera.

El modelo de gestión para el desarrollo es simple y facilita la integración e incentiva el uso de estas herramientas de la planificación para los ciudadanos, quienes además de ganar plusvalía, estarían ayudando a mejorar las condiciones actuales de barrio.

El operador urbano de Quito aún es únicamente una idea de proyecto, el trabajar en su autonomía, financiera y política es clave para lograr conseguir la aplicación de este tipo de proyectos en el corto y mediano plazo.



## 8 BIBLIOGRAFÍA

Agua de Quito. (28 de 11 de 2020). *AGUA DE QUITO*. Obtenido de EPMAPS: <https://www.aguaquito.gob.ec/wp-content/uploads/2021/01/Resumen-Ejecutivo-Vindobona-18-11-2020.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO*. Quito: Registro Oficial República del Ecuador.

CEPAL. (14 de 07 de 2020). *Cumplimiento de Agenda 2030 en el mundo post COVID-19 exige un nuevo pacto global y regional: CEPAL*. Obtenido de CEPAL: <https://www.cepal.org/es/noticias/cumplimiento-agenda-2030-mundo-post-covid-19-exige-un-nuevo-pacto-global-regional-cepal>

Ecuador, A. N. (19 de Octubre de 2010). *Registro Oficial del Ecuador*. Obtenido de <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

Ecuador, P. (7 de Abril de 2022). *El proceso de descentralización avanza en el Ecuador*. Obtenido de PLANIFICA ECUADOR: <https://www.planificacion.gob.ec/el-proceso-de-descentralizacion-avanza-en-el-ecuador/>

EP PETROECUADOR. (10 de 01 de 2020). *EP PETROECUADOR*. Obtenido de Informe Anual 2019: <https://www.eppetroecuador.ec/wp-content/uploads/downloads/2020/11/INFORME-ESTADISTICO-ANUAL-2019.pdf>

Lefebre, H. (1974). *La producción del Espacio*. Paris: Capitan Swing.

María Mercedes Maldonado Copello, J. F. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano*. Bogotá: Panamericana Formas e Impresos S.A.

- Mundial, B. (21 de 07 de 2021). *Banco Mundial*. Obtenido de Banco Mundial: <https://blogs.worldbank.org/es/ppps/como-podemos-ayudar-financiar-el-desarrollo-urbano-en-las-ciudades-latinoamericanas>
- Municipio de Quito. (8 de Febrero de 2018). *Quito Informa*. Obtenido de <http://www.quitoinforma.gob.ec/2018/02/08/quito-es-la-ciudad-con-mas-espacios-verdes-por-habitante/>
- Municipio de Quito. (2018). *Visión Quito 2040 y Su Nuevo Modelo de Ciudad*. Quito: IMPRENTA MARISCAL.
- Municipio de Quito. (30 de 12 de 2020). *EMASEO*. Obtenido de EMASEO: <http://www.emaseo.gob.ec/en-2020-emaseo-ep-recogio-alrededor-de-713-000-toneladas-de-residuos-solidos-en-el-dmq/>
- Palazuelos, C. T. (2022). *Gobierno Local, Ciudadanía y el Derecho a la Ciudad*. Quito.
- Quito, M. d. (2021). *Plan de Uso y Gestión del Suelo*. Quito: Municipio de Quito.
- Serrano, C., & Acosta, P. (7 de Abril de 2022). *Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural*. Obtenido de RIMSPI: [https://www.rimisp.org/wp-content/files\\_mf/135965770912.pdf](https://www.rimisp.org/wp-content/files_mf/135965770912.pdf)
- Territorio, S. d. (2021). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Quito: Municipio de Quito.
- World Health Organization. (2016). *Urban Green Spaces and Health*. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe.

