

Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R

Quito, D.M., 18 de junio de 2024

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA (EPMHV)

ARQ. MARÍA CRISTINA GOMEZ JURADO JARAMILLO
GERENTE GENERAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador consagra: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”*;

Que, el artículo 31 de la norma suprema establece: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador manda: *“(…) Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

Que, el artículo 238 ibídem determina: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”*;

Que, el artículo 240 de la Carta Magna estipula: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (…)”*;

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

Que, el artículo 266 de la Constitución de la República consagra: *“(…) Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y*

Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R

Quito, D.M., 18 de junio de 2024

territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;

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

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

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

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

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

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

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

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

Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R

Quito, D.M., 18 de junio de 2024

Que, el artículo 91, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

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

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

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

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

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

Que, el artículo 2417 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prevé: *“Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión*

Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R

Quito, D.M., 18 de junio de 2024

del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos: a. La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan. b. La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística. La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.”;

Que, el artículo 2418 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina: “*La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial.”;*

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

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

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

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

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

RESUELVE:

Artículo Único.- APROBAR y EXPEDIR el INSTRUCTIVO PARA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN

Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R

Quito, D.M., 18 de junio de 2024

Y EJECUCIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, conforme el documento anexo a esta resolución.

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

Disposición General Segunda.- Encárguese a la Gerencia de Operación Urbana de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la publicación de esta Resolución en los medios de difusión de la empresa y del GADDQM, en coordinación con la Secretaría de Comunicación.

Disposición General Tercera. - Encárguese a la Gerencia de Operación Urbana de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la notificación de esta Resolución a las dependencias correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Disposición General Cuarta. – Encárguese a las autoridades de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la socialización interna del contenido de esta Resolución.

Disposición Final. - Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción y deberá ser publicada en la página web de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Comuníquese y cúmplase.

Documento firmado electrónicamente

Srta. Mgs. María Cristina Gomezjurado Jaramillo
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- GADDMQ-EPMHV-GOU-2024-0086-M

Anexos:

- INSTRUCTIVO QUE REGULA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UAU

Copia:

Señorita Ingeniera

Eva Margoth Alvarez Villacres

Director/a de Comunicación Social y Marketing

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN Y MARKETING

Señor Magíster

Guillermo Wladimir Taco Lasso

Gerente Técnico

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - GERENCIA TÉCNICA

Señor Magíster En Administración De Empresas

Hernan Santiago Lascano Piedra



Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R

Quito, D.M., 18 de junio de 2024

Director de Talento Humano y Administrativo
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANOS Y ADMINISTRATIVO

Señor Ingeniero
Luis Danilo Flores Coello

Director Financiero
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCION FINANCIERA

Señor Abogado
Jaime Francisco Morán Paredes

Director de Asesoría Jurídica y Patrocinio
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA Y DE PATROCINIO

Señor Arquitecto
José Adolfo Morales Rodríguez
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Señor Abogado
Jhonatan Santiago Gómez Pumagualle
Asesor Jurídico FD6
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Firmado electrónicamente por:
MARIA CRISTINA
GOMEZJURADO JARAMILLO



INSTRUCTIVO QUE REGULA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y EL PROCEDIMIENTO PARA SU APLICACIÓN.

CAPITULO I: GENERALIDADES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1. Subutilización y vacancia del suelo;
- 2. Propiedad y dominio de los predios;
- 3. Análisis de susceptibilidades a amenazas naturales;
- 4. Análisis de afectaciones y protecciones a los predios que conforman la unidad de actuación urbanística.

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

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

El contenido deberá especificarse de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 1.- De los objetivos y las disposiciones

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / DISPOSICIONES		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES
UAU "A"	Ej: Consolidar el desarrollo residencial hacia la Av. Ladrón de Guevara que permita la generación de suelo para espacio público y mejore la conectividad y movilidad.	<p>Ej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria. - Garantizar la conexión entre la Av. Ladrón de Guevara y la calle Lugo a través de la prolongación de las dos vías proyectadas locales/pasajes existentes. - Generar espacio público y equipamiento recreativo de escala sectorial. - Incorporar un equipamiento de escala barrial de servicios sociales.

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

4. Identificación de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística: Los predios que conforman la unidad de actuación urbanística serán identificados con su respectivo número de predio y el área del terreno según escrituras actualizadas al momento de la aprobación de la ordenanza. La sumatoria de las áreas de los terrenos corresponderá al área bruta o área total de la unidad de actuación urbanística, de acuerdo con la siguiente tabla:

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

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

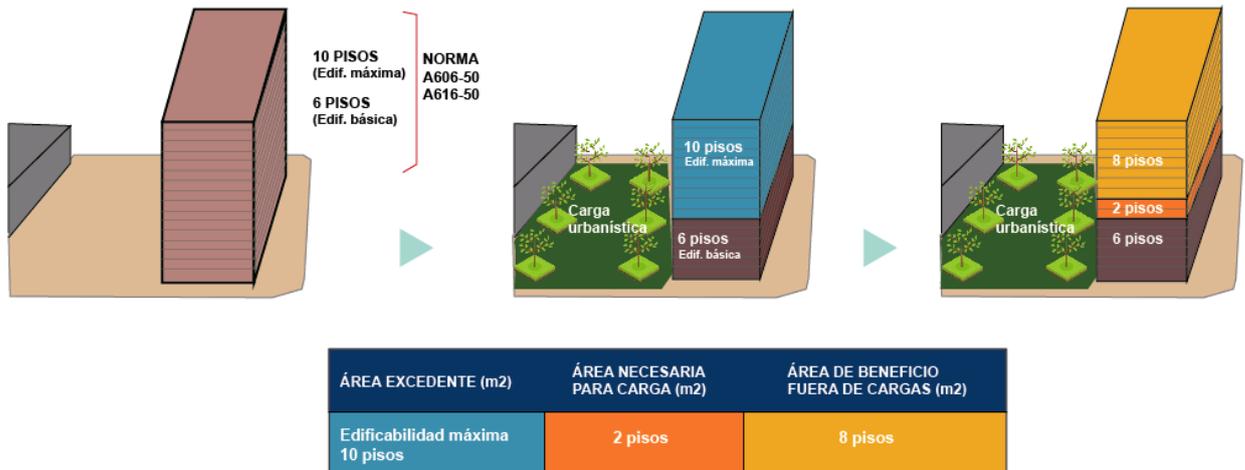
La identificación de predios deberá incluir un mapa georeferenciado con la delimitación de las unidades de actuación urbanística que será anexo al instrumento de planificación que las aprueba.

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

1. Identificación y cuantificación de afectaciones y protecciones especiales.
2. Identificación y cuantificación de vías proyectadas y trazados viales.
3. Determinación del área útil urbanizable.
4. Identificación y cuantificación de cesiones obligatorias, cuando corresponda.
5. Identificación y cuantificación de cargas (generales / locales)
6. Determinación del área neta.
7. Estimación económica general de las cargas y beneficios.

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

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



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

1. **Área bruta:** Corresponde a la sumatoria de las áreas de los terrenos, según escrituras, que conforman la unidad de actuación urbanística.
2. **Área útil urbanizable:** El área útil urbanizable es la superficie resultante de restar del área bruta, las afectaciones o protecciones especiales de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigente.

En el caso de lotes que contengan bienes inmuebles patrimoniales, éstos podrán ser considerados en el reparto de cargas y beneficios.

Tabla 3.- Del área útil urbanizable

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

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

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

Tabla 4.- Del área neta

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

*En caso de fraccionamiento, partición o subdivisión

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

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

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / NORMA								
Unidad de actuación urbanística	Número de predio	Clasificación y subclasificación de suelo	Uso de suelo principal	Ocupación/Edificabilidad básica	Ocupación/Edificabilidad máxima	Área Neta	COS PB (m2)	COS Total Ed. máx. (m2)
UAU "A"	219560	(SU) Suelo Urbano Consolidado medio	(RUA-3) Residencial Urbano de Alta Densidad 3	A606-50	A612-50	2.744,7	1.372,3	16.468,3
	265086					1.465,3	732,6	8791,8
	265085					1.675,5	837,7	10.053,5
	800315					1.675,5	837,7	10.053,5
TOTAL						Σ	Σ	Σ

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

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

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

Tabla 6: Estimación de las cargas generales

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

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

Tabla 7: Estimación de las cargas locales

ESTIMACIÓN DE CARGAS LOCALES							
Unidad de actuación urbanística	Tipo de carga local	Descripción de la carga local (Tipología y escala)	Área del suelo de carga local (m ²)	Área de construcción de carga local (m ²)	Valor por m ² del suelo	Valor por m ² de construcción	Estimación total
UAU "A"	Red de servicio público y de infraestructura						
	Infraestructura vial	Vías locales	1.270m ²	1.270m ²	\$345	\$197.37	\$688.821
	Infraestructura de transporte masivo y de movilidad						
	Equipamientos	Equipamiento de Bienestar social	600m ²	500m ²	\$345	\$481	\$447.500
	Sistema de parques (Parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana)	Parque de cercanía	2.000m ²	2.000m ²	\$345	\$29	\$748.067
	Red de plazas: plaza centrales y menores						
	Otras cargas						
TOTAL							\$1'884.388

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN I: DEL PROCESO DE GESTIÓN

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.- Figura asociativa en la gestión de la unidad de actuación urbanística.- La gestión asociada de los propietarios tiene como finalidad el aporte voluntario de derechos de dominio a una figura asociativa. Esta figura se aplicará en casos que los propietarios del suelo decidan aplicar.

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

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

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

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

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

Artículo 23.- Mesas técnicas. - El órgano encargado de la operación urbana conformará mesas técnicas interinstitucionales, con el proponente de la unidad de actuación urbanística y/o representante legal, para la gestión de la unidad, a las cuales se podrá incorporar, de ser el caso, otros delegados de las entidades municipales, estatales, así como representantes del sector privado y demás actores vinculados directa o indirectamente en la unidad de actuación urbanística.

Las mesas técnicas permitirán coordinar la elaboración de insumos y ejecución de acciones orientadas al desarrollo de la unidad de actuación urbanística. La existencia de la mesa técnica no exime de ninguna manera las responsabilidades y atribuciones asignadas al órgano encargado de operación urbana en la gestión de las unidades de actuación urbanística.

SECCIÓN II: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Artículo 24.- Del proyecto urbanístico de gestión en las Unidades de Actuación Urbanística. - El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico de gestión, considerando de manera obligatoria las disposiciones aprobadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial.

Artículo 25.- Del desarrollo del proyecto urbanístico de gestión. - El proyecto urbanístico de gestión consiste en el desarrollo de la propuesta del promotor en coordinación con el órgano encargado de la operación urbana, en cumplimiento de la normativa metropolitana.

El proyecto deberá considerar en lo siguiente:

- a) El o los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán haber obtenido la regularización de áreas, con la finalidad de tener precisión respecto a las áreas que serán utilizadas para el cálculo de los coeficientes de ocupación del suelo y de las áreas destinadas para cargas urbanísticas.
- b) Diagnóstico urbanístico que será elaborado por el órgano responsable de la operación urbana:
- i) Análisis de las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial que determinan las obligaciones iniciales que guiarán la operación urbana, las cuales pueden, además, constituir cargas para el reparto equitativo de cargas y beneficios.
 - ii) Identificación de afectaciones a los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, las cuales no podrán ser consideradas dentro de las áreas determinadas para la habilitación de las edificaciones. Las afectaciones podrán ser incorporadas como cargas de acuerdo con lo establecido en el instrumento que regula el reparto equitativo de cargas y beneficios.
 - iii) Análisis de los bienes inmuebles inventariados que se encuentran dentro de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, con la finalidad de establecer las áreas que deberán ser conservadas, de acuerdo con la ficha de inventario, y demás normativa aplicable. El análisis permitirá establecer las condiciones para la implantación de las nuevas edificaciones en el entorno de la edificación inventariada.
 - iv) Análisis de la cobertura de equipamientos y servicios dentro de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística y en su entorno, que permitirá definir la necesidad de incremento de infraestructura pública, que podrá ser considerada como carga urbanística.

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

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

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

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

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

El diagnóstico urbanístico será obligatorio para las Unidades de Actuación Urbanística delimitadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- c) Determinación de los volúmenes y áreas edificables de acuerdo con la norma de aprovechamiento urbanístico.
- d) Propuesta de reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme lo establecido en la normativa correspondiente.
- e) Además del reparto equitativo de cargas y beneficios, la operación urbana identificará los instrumentos de gestión del suelo que se requieren aplicar para los procesos de habilitación necesarios.
- f) Modelo de gestión y financiamiento para la prefactibilidad del proyecto, como parte del proceso de la operación urbana. Este documento debe detallar aspectos técnicos relacionados con la viabilidad y planificación financiera de la operación, para tener una evaluación preliminar de la factibilidad del proyecto.
- g) Plan masa del proyecto urbanístico de gestión en el que se ubiquen las áreas determinadas para las cargas generales y locales, modelo de parcelamiento, áreas de cesiones, áreas de afectaciones y vías, áreas y volúmenes según la tipología de edificios, de acuerdo al reparto equitativo de cargas y beneficios. En esta etapa no se requieren planos constructivos o de ingeniería.

Artículo 26.- Proyecto urbanístico. - La resolución administrativa que aprueba el proyecto urbanístico de la unidad de actuación urbanística deberá contener lo siguiente:

1. **Memoria técnica del proyecto.** - La memoria técnica describe el análisis territorial, urbanístico y/o morfológico que soporta las decisiones urbanísticas y de gestión del suelo de la unidad de actuación urbanística.

La memoria técnica del proyecto incorporará el expediente que sustenta el proceso de gestión, con documentación de respaldo respecto a lo siguiente:

- Actas de reuniones entre el operador urbano y el promotor, o con las instituciones que forman parte del proceso.
 - Expediente descriptivo de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, que contenga la identificación gráfica y descriptiva de los predios iniciales que conforman la unidad de actuación urbanística.
 - Expediente de los propietarios de los predios de la unidad de actuación urbanística, donde se exprese su conformidad para formar parte de la operación.
 - Documentos habilitantes de los promotores del proyecto, sea por gestión individual o asociada. En casos de representación legal, se presentarán los documentos de acuerdo a lo establecido en el presente instructivo.
 - Documento de conformidad técnica del proyecto urbanístico de gestión por parte del promotor y propietarios del suelo donde se desarrolla la unidad de actuación urbanística.
2. **Modelo de reparto equitativo de cargas y beneficios.** - El reparto equitativo de cargas y beneficios que se aprobará en la resolución administrativa deberá considerar las determinaciones establecidas en la normativa para el efecto.
 3. **Proyecto de fraccionamiento.** - El proyecto de fraccionamiento identificará los instrumentos de gestión del suelo aplicables para los fines de la unidad de actuación urbanística.

El proyecto de fraccionamiento deberá incorporar gráficamente los lotes resultantes de la subdivisión y/o aplicación de instrumentos de morfología urbana, y el cuadro de áreas de cada

lote, incluyendo aquellos que se generen como cargas o cesiones de suelo. La subdivisión de lotes deberá observar la normativa técnica correspondiente.

El proyecto de fraccionamiento aprobado en la resolución administrativa será la base y deberá guardar coherencia con el proyecto de fraccionamiento que se presente a las entidades competentes para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo LMU (10).

4. **Proyecto urbanístico de edificación.** - Con base en el reparto equitativo de cargas y beneficios y cumpliendo la norma de aprovechamiento urbanístico aprobada en el instrumento de planificación que delimita la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa establecerá el volumen edificable que podrá obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de la Edificación LMU (20).

Este proyecto especificará las áreas totales que podrá alcanzar cada edificación en el lote o los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.

El proyecto urbanístico de edificación detallará las áreas de edificabilidad general máxima que serán consideradas en el reparto equitativo de cargas y beneficios. Estas áreas deberán ser registradas en metros cuadrados, coeficientes de ocupación del suelo y número de pisos.

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

No se podrá construir áreas que superen las aprobadas en la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística. En todos los casos, se respetará la edificabilidad máxima del Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.

La resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística constituye el acto conducente a la obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del suelo y de la edificación, mismas que deberán respetar las áreas aprobadas por la resolución administrativa.

5. **Proyectos de intervención física.**- La resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística especificará las áreas de cesiones, aportes y pagos en especie en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Se deberá incorporar en la resolución o como anexo, el detalle de las áreas y la valoración económica por cada elemento que será recibido por la municipalidad, en una o varias etapas, a través del acto administrativo de licenciamiento, como donación o aplicando la figura administrativa que se acuerde dentro del proceso de la operación urbana. Dentro de estas áreas se considerará el suelo, las obras de infraestructura y equipamientos, la vialidad, las edificaciones, entre otras, conforme lo establecido en la normativa de reparto equitativo de cargas y beneficios vigente.

La resolución administrativa definirá el mantenimiento de las áreas, que podrá ser a través de la administración pública, a cargo de una empresa pública, o a través de gestión privada o mixta. En caso de generarse administración privada, en la resolución administrativa constarán el o los responsables y la temporalidad sobre la cual se acuerda el mantenimiento de las áreas, como también, el órgano encargado del mantenimiento posterior a la fecha del acuerdo.

El órgano encargado de la operación urbana o el órgano definido por la resolución administrativa, podrán suscribir convenios para el cumplimiento de los proyectos de intervención física, como también para su mantenimiento.

6. **Modelo de gestión y ejecución.** - El modelo de gestión y ejecución de la unidad de actuación urbanística deberá precisar la figura asociativa o de gestión individual que ejecutará el proyecto. En caso de figura asociativa, se incorporará al expediente la documentación solicitada aplicable en el presente instructivo.

La resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística deberá especificar las etapas de habilitación de las edificaciones y construcción de las obras de infraestructura física y de equipamientos, en caso de requerir, para lo cual se detallará un cuadro que establezca las fases de ejecución de cada etapa. Las fases de ejecución incluirán una temporalidad referencial de habilitación de cada edificación.

La habilitación del suelo se realizará en un único proceso, posterior al mismo, no se podrán generar nuevos procesos de habilitación del suelo.

7. **Informe de viabilidad técnica, económica y financiera del proyecto urbanístico de gestión.**
 - El órgano responsable de la operación urbana presentará un informe de viabilidad técnica, económica y financiera del proyecto urbanístico de gestión presentado, con base en el modelo de gestión propuesto por el promotor del proyecto y los informes de viabilidad técnica de las entidades competentes.

Este informe permitirá generar el proyecto definitivo que será aprobado posteriormente mediante resolución administrativa.

Artículo 27.- Temporalidad y vigencia. - La resolución administrativa de aprobación de la unidad de actuación urbanística establecerá la temporalidad para la ejecución de las obligaciones establecidas dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios, y de las etapas de incorporación, de conformidad con lo determinado en el modelo de gestión y ejecución. Además, definirá la vigencia del acto administrativo de aprobación, pudiendo establecer, de ser el caso, una vigencia vinculada a la duración de los actos administrativos de licenciamiento por etapas, o las que se definan en acuerdo con el promotor del proyecto.

SECCIÓN III: DE LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 28.- Informe técnico de la unidad de actuación urbanística. - El órgano encargado de la operación urbana elaborará un informe técnico de pertinencia, considerando el modelo de gestión, financiamiento y el proyecto urbanístico. El informe estará dirigido a la máxima autoridad municipal o su delegado para la aprobación de la unidad o unidades de actuación urbanística mediante resolución administrativa, y al menos deberán considerar la siguiente información:

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

como también la cédula catastral y el informe de regulación metropolitana que contiene los datos normativos de los predios.

- d) Certificado de gravamen de los predios correspondientes iniciales que conformaron la unidad de actuación urbanística.
- e) Registro gráfico de las afectaciones a los predios iniciales y a los predios resultantes pertenecientes a la unidad de actuación urbanística.
- f) Declaración juramentada favorable de los propietarios de al menos el 51% del área de la unidad de actuación urbanística.
- g) Expediente del proceso que contenga toda la documentación establecida dentro del artículo 24 "proyecto urbanístico" de este instructivo.
- h) Temporalidad y vigencia de la unidad de actuación urbanística.
- i) Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro respecto a los linderos, cabidas y áreas de los predios.

Artículo 29.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística. - Las Unidades de Actuación Urbanística serán aprobadas mediante resolución administrativa de la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado.

La resolución estará fundamentada en el informe técnico elaborado por el órgano encargado de la operación urbana, que contiene las determinaciones del proyecto urbanístico, el reparto equitativo de cargas y beneficios producto de la gestión de la operación urbana; y, el informe legal emitido por la Procuraduría Metropolitana.

Artículo 30.- Notificación a los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística. - El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística, a los propietarios de los predios que la conforman.

Artículo 31.- Inscripción en el Registro de la Propiedad. - El órgano encargado de la operación urbana solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas aprobadas en la resolución administrativa.

La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 32.- Pago de cargas urbanísticas. - El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística.

Artículo 33.- Habilitación de las unidades de actuación urbanística. - La unidad de actuación urbanística se habilitará mediante la solicitud de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del suelo LMU (10) y/o de habilitación de la edificación LMU (20). Estas licencias se conceden de conformidad con el proyecto urbanístico y la normativa asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial correspondiente.

La habilitación del suelo deberá cumplir las dimensiones y áreas establecidas para cada uno de los lotes resultantes de la operación aprobada mediante resolución administrativa.

Los procesos de licenciamiento modificatorios y ampliatorios que se generen con posterioridad a la obtención de la o las licencias metropolitanas urbanísticas, acorde al proyecto aprobado en la resolución administrativa, serán autorizados de acuerdo con el procedimiento vigente.

Artículo 34.- Licencias únicas de actividades económicas. - Las licencias únicas de actividades económicas para los establecimientos que formen parte del proyecto urbanístico aprobado se obtendrán en función de la compatibilidad de uso de suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial correspondiente.

Artículo 35.- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística. - El órgano encargado de la operación urbana realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de acuerdo a los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, como también en el convenio que se suscriba para el cumplimiento de obligaciones.