

TÉRMINOS DE REFERENCIA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA, SOLANDA

1. Antecedentes

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) está finalizando la construcción de la primera línea del Metro de Quito (PLMQ). Ésta generará un gran impacto en el sistema de movilidad existente de la ciudad, como también en el desarrollo urbano hacia una ciudad más sostenible, eficiente y con mejor calidad de vida.

El MDMQ se encuentra en un proceso de actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) así como la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), ambos constituyen los instrumentos de planificación más importantes de la ciudad. A través de la PLMQ la ciudad tiene la oportunidad de fortalecer el modelo territorial deseado, establecido en estos instrumentos de planificación, el cual plantea un modelo policéntrico alrededor de las estaciones de metro, a través de la densificación y mezcla de usos, a través de tres ejes de desarrollo: Económico-Ambiental, Político-Territorial y Social-Cultural. Se estima que la implementación de la PLMQ es una oportunidad irreplicable para articular con mayor coherencia y profundidad la política de movilidad con la de planeamiento urbanístico, estructurando una robusta sinergia entre dos ámbitos estratégicos de la planeación, con la finalidad de generar beneficios y valor agregado en materia ambiental, económica y social.

La PLMQ atraviesa la ciudad de manera longitudinal sur - norte, permitiendo un eficiente desplazamiento y por ende un desarrollo variado de tipologías y morfologías especialmente alrededor de las estaciones, según sus condiciones geográficas, sociales, económicas, ambientales y culturales. La ciudad, a través de la PLMQ, logrará resolver los siguientes aspectos: reducir la huella de carbono y otros impactos ambientales, fortalecer la red verde urbana y los corredores naturales, desarrollar la agricultura urbana, fortalecer la inocuidad alimentaria y reorganizar la logística y gestión de mercados, integrar el transporte a través de mecanismos de eco-movilidad, mejorar el manejo de riesgos, mantener y construir infraestructura, impulsar el ordenamiento territorial local, y fortalecer las alianzas internas y externas.

Cada una de las 15 estaciones presentarán adicionalmente características específicas en densidad y estructura urbana, de acuerdo al modelo territorial deseado.

La elaboración y actualización de los instrumentos de planificación urbana constituyen una importante herramienta para fortalecer el funcionamiento de la PLMQ. Estos planes acompañados de otros instrumentos de planificación complementarios podrán garantizar el desarrollo urbano entorno a las estaciones del metro desde sus distintas realidades morfológicas y territoriales.

El MDMQ presenta un gran desafío en mejorar, potenciar y/o consolidar las estructuras urbanas, desde sus barrios vistos como células de desarrollo de la ciudad, vinculando el nuevo modelo de transporte integrado y sostenible al desarrollo y planificación urbana.

En la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible - Hábitat III en Quito 2016, Ecuador firmó la Nueva Agenda Urbana. Entre otros compromisos, el país demuestra su apoyo a:

a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras accesibles de transporte público, seguras, eficientes, asequibles y sostenibles, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado. b) Un “desarrollo orientado al tránsito” equitativo, que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular, los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos mixtos de ingresos, junto con una combinación de empleos y servicios. c) Una planificación, mejor y coordinada, del transporte y del uso de la tierra, que permita reducir las necesidades de viaje y de transporte, mejorando la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras.

El presente proyecto representa un esfuerzo de actuar sobre los compromisos firmados en Hábitat III y a ser concretado en planes para la implementación del Desarrollo Orientado hacia el Transporte.

1.1. Antecedente DOT La Magdalena

En el año 20xx se desarrolló la propuesta del Plan Maestro para la implementación de una propuesta urbanística orientada por la metodología Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), que se instrumentaliza a través de un Plan Espacial que incorpora las apuestas urbanísticas para el polígono de intervención y define un esquema de gestión que apunta a desarrollar un sistema de distribución de cargas y beneficios que permita garantizar la participación de la administración municipal en el mayor valor derivado de la llegada del Metro y de las intervenciones urbanísticas asociadas y pueda utilizar su participación como fuente de financiación en la ejecución misma de la propuesta urbanística.

El Plan Especial DOT La Magdalena se establece para un polígono de intervención delimitado geográficamente en base a un análisis de captación peatonal dentro de un radio de 800 m alrededor de la Estación de Metro. La delimitación final del polígono también incluyó consideraciones del tejido urbano y de equipamientos de escala metropolitana que presentan una oportunidad de conexión peatonal al Metro.

El plan presenta la visión general de planificación para el polígono de intervención seleccionado y se explican los elementos que permitieron estructurar el modelo de negocio del plan; se abordan en detalle los principales componentes del plan propuesto, buscando explicar las condiciones urbanísticas que se definen de la propuesta urbanística y su vinculación a la estrategia de gestión; además, se detalla la propuesta de usos y edificabilidad, incorporando proyectos que se materializa en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, planes parciales y proyectos de desarrollo individual.

El plan también propone la gestión a través de un promotor/operador del proyecto que debería ser la asociación o alianza estratégica que se realice entre las dos Empresas Públicas referidas, quienes lleven a cabo la promoción, operación y desarrollo del Plan Especial de la Magdalena. La existencia de un operador para un proyecto urbano específico parte de la necesidad de contar con una organización administrativa con relativa autonomía y con la capacidad de liderazgo suficiente para coordinar la realización del plan y para servir de articulador de los actores y procesos que se deben dar en la ejecución de las diferentes actuaciones previstas en el plan especial.

Este Operador tendría como finalidad principal ser el actor responsable de la coordinación de las intervenciones públicas en relación con tres procesos estratégicos:

1. Gestión urbana e inmobiliaria

2. Gestión Social

3. Gestión financiera e interinstitucional

1.2. Intervención en el sector de Solanda

Una de las estaciones más importantes del proyecto de la Primera Línea del Metro de Quito se encuentra ubicada en Solanda, al sur de la ciudad de Quito, cuya proximidad a la estación del metro y su vinculación con el sistema de transporte público BRT la convierte en una de las zonas prioritarias para la regeneración urbana por su alta vulnerabilidad ante fenómenos antrópico y fenómenos naturales.

Solanda se localiza en la confluencia de las quebradas del río Grande-Rinconada y quebrada Shanshayacu y río Machángara, convirtiéndola en una zona con un importante componente ambiental, con un alto potencial de vincular la red verde a la red urbana de la ciudad, así como otros mecanismos de sostenibilidad ambiental. Solanda se encuentra próximo al Mercado Mayorista, cuya planificación y futuro destino deberá ser integral con la del sector, permitiendo la renovación urbana del mismo.

El diseño y planificación del barrio Solanda se realizó en el año 1976. Las viviendas se entregaron en 1986 a través del “Plan Techo”. El diseño original consideró pasajes peatonales de 8 m de ancho con jardines, convertidos actualmente en callejones de 2m de ancho, debido a construcciones sobre los jardines. Esto impide el acceso de vehículos de emergencia al interior de las supermanzanas, en caso de riesgos ante fenómenos antrópicos o fenómenos naturales. (Yepes, 2019).

El diseño original de las viviendas contemplaba cuatro tipologías (PUCE, 2018):

- a. Tipo LUS: 10.46m² con unidad básica sanitaria y posibilidad de ampliación;
- b. Tipo Piso-Techo: de 24.11m², con columnas y paredes y una unidad básica sanitaria, con posibilidad de ampliación;
- c. Tipo Tri-familiar: 92.16m² o 122.8m² que incluye 3 departamentos;
- d. Tipo Puente: 24.09m² para comercios sin posibilidad de ampliación.

A partir de los años 90s, debido al crecimiento poblacional se evidenció un desarrollo urbano acelerado, y las edificaciones fueron ampliadas y modificadas, sin permisos o controles municipales. Esto provocó problemas de uso y constructivos, haciéndolas altamente vulnerables ante subsidencia y sismos (Yepes, 2019).

Respecto al suelo, el nivel freático es alto, por la existencia del acuífero sur de Quito, objeto de explotación en la unidad de El Pintado, situado al oeste del barrio de Solanda (EMAAP-Q, 2019). La calidad del suelo es deficiente y se recomiendan acciones especiales para la construcción de edificaciones (Peñañiel Aguilar, 2009; PUCE, 2018).

Los daños causados en las viviendas del sector evidencian la necesidad de realizar acciones a corto, mediano y largo plazo. Se sugiere, considerar intervenciones a nivel de manzana u otras alternativas enmarcadas en un plan emergente, debido a la complejidad de actuar en edificaciones individuales, por la imbricación extrema entre ellas. (Salazar, Tapia, 2019, Comisión de Seguridad (2019).

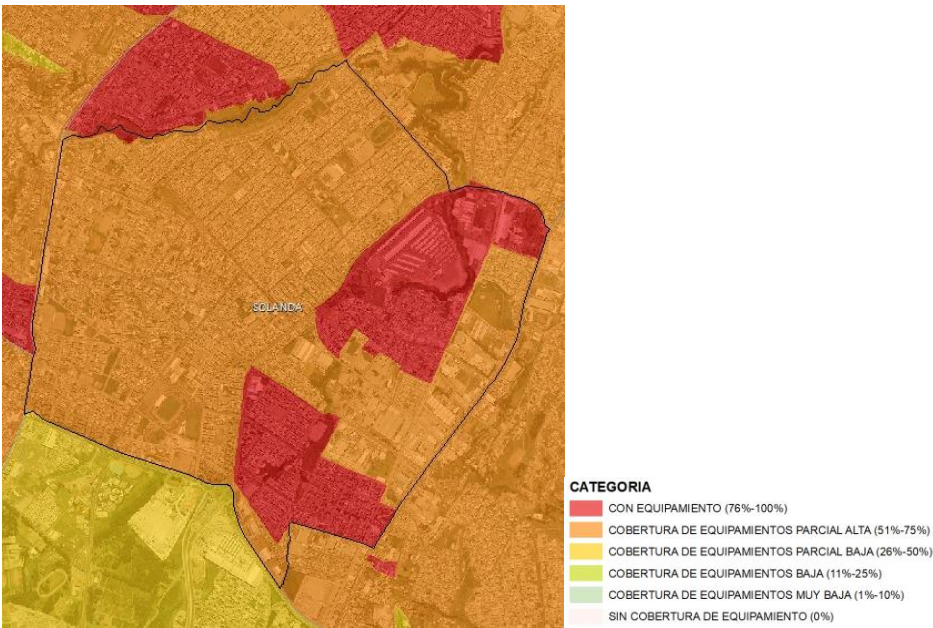
Las viviendas ubicadas en este sector han sufrido modificaciones en sus sistemas constructivos originales durante los últimos 20 años, los cuales no responden a normas técnicas de construcción, arquitectura y urbanismo evidenciando precariedad y deterioro. La deficiencia de

los sistemas constructivos se debe a las dificultades económicas de sus dueños u ocupantes. Tampoco respetan en algunos casos la normativa vigente de zonificación, especialmente en cuanto retiros, alturas y coeficientes de ocupación, superando los 3 pisos de altura permitidos, y con áreas de lotes que varían entre los 85m2 y los 124 m2, a pesar de que la normativa establece un mínimo de 200 m2.



Edificaciones en Solanda (STHV 2021)

De acuerdo al análisis territorial realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la zona de estudio tiene una cobertura parcial de equipamientos, con un 50% a 75% de cobertura en función de tipologías recreativas, educativas y de salud conforme se muestra en el gráfico a continuación.



Cobertura de equipamientos en Solanda (STHV 2021)

El incumplimiento de la normativa urbanística y de arquitectura en Solanda ha ocasionado informalidad y deterioro en las viviendas, infraestructuras y equipamientos. Sin embargo, su comunidad presenta una alta cohesión social y sentido de pertenencia, característica esencial para lograr una percepción unitaria de la vida urbana del sector.

La propuesta de renovación urbana del polígono de Solanda, definido por la presencia de una estación de la PLM permitirá promover una transformación del hábitat, de las viviendas existentes, y la cobertura de infraestructura y equipamientos, garantizando la funcionalidad de los sistemas públicos de soporte y gestión eficiente del suelo y los recursos del DMQ, fortaleciendo el intercambio comercial y cultural del barrio. La propuesta deberá incluir un modelo de gestión incorporando los compromisos entre de los distintos actores, en cuanto al desarrollo y seguimiento, viabilidad financiera, indicadores y memoria acreditativa de la participación social, permitiendo ejecutar proyectos a corto, mediano y largo plazo, garantizando su desarrollo equitativo y sostenible. Esto permitirá mejorar la calidad de vivienda y de vida de los habitantes del Barrio Solanda, considerando su proyección de crecimiento en relación a la ciudad para los próximos 30 años.

2. Objetivos

El principal objetivo es contar con un Plan Parcial de renovación urbana del polígono de Solanda, complementario al PUGS, que permita a través de un análisis territorial integral, proponer los cambios o ajustes necesarios en el uso y edificabilidad del suelo con una estrategia de cargas y beneficios para sus habitantes, articulado al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

2.1 Objetivo específico 1:

Desarrollar un Plan Parcial de renovación urbana en el polígono de Solanda, que analice la estructura urbanística actual y genere un desarrollo integral, considerando aspectos ambientales, de riesgos, habitacionales, culturales, enfocados en las normas legales y procesos participativos, de conformidad al marco normativo nacional vigente y priorizando el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible No 11: “Ciudades y comunidades sostenibles”.

2.2 Objetivo específico 2:

Incorporar en el plan parcial, soluciones habitacionales relacionadas con mejoramiento, reforzamiento de construcciones, relocalización u otros mecanismos posibilitando la creación de zonas especiales de interés social.

2.3 Objetivo específico 3:

Generar estudios de impacto respecto a la vulnerabilidad ocasionada por la susceptibilidad a amenazas por subsidencia, inundaciones, movimientos en masa, entre otros, y sus posibles soluciones vinculadas a la norma urbanística.

2.4 Objetivo específico 4:

Determinar el aprovechamiento urbanístico respecto a los usos de suelo y edificabilidades que deberá normar el polígono de Solanda en función del diagnóstico territorial, incorporando el predio del mercado mayorista en la propuesta de planificación integral. Incluye un análisis de mercado y posibles usos complementarios al habitacional, para potenciar la propuesta del plan parcial.

2.5 Objetivo específico 5:

Vincular procesos participativos con la comunidad local en los procesos, permitiendo incorporar conocimientos, capacidades y experiencias locales. Se deberán identificar las estructuras de las organizaciones activas. Se dialogará sobre conceptos de ciudades sostenibles, diseño urbano, incluyendo soluciones habitacionales, aspectos medio ambientales, infraestructura, equipamientos y actividades comerciales, a través de procesos de retroalimentación. Se Incluyen aspectos de gestión social y consultas a los actores sociales involucrados durante la ejecución de la consultoría.

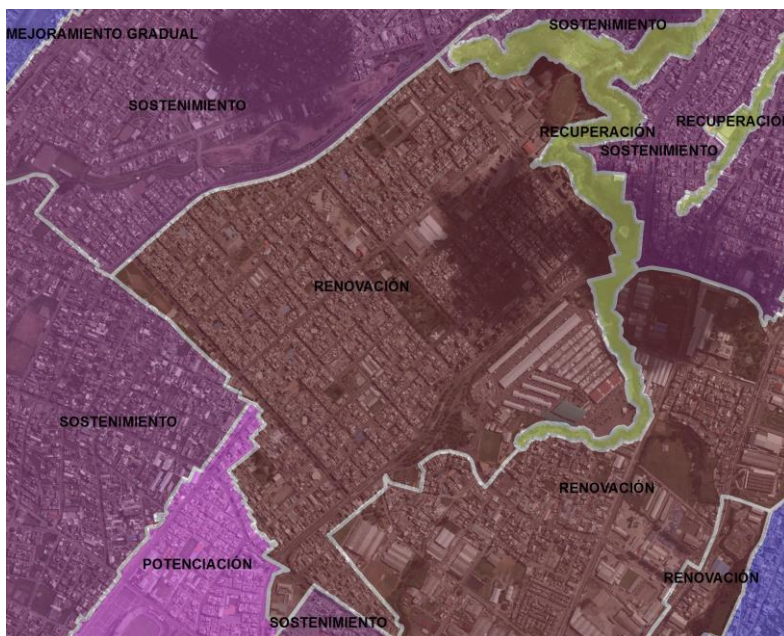
2.6 Objetivo específico 6:

Generar un modelo de gestión que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro del plan, en función de la normativa urbanística resultante, que permita el financiamiento de las obras de mitigación, desarrollo o renovación para los sistemas públicos de soporte y soluciones habitacionales. Además, la identificación y aplicación de instrumentos de gestión de suelo, de requerirse, para cada caso. El modelo de gestión identificará un modelo de negocio que defina el monto requerido para las intervenciones propuestas, quién lo realizaría y la existencia o no de una rentabilidad, que justifique su viabilidad financiera.

3. Alcance

El proyecto identificará un plan parcial a través de 4 fases de intervención: Plan de trabajo, Diagnóstico estratégico territorial, Propuesta normativa y territorial del Plan Parcial, Modelo de gestión y escenarios de desarrollo, dentro del polígono de intervención. Las fases incluyen el componente de procesos de construcción colectivos con los actores del sector.

3. 1 Polígono de Intervención Territorial



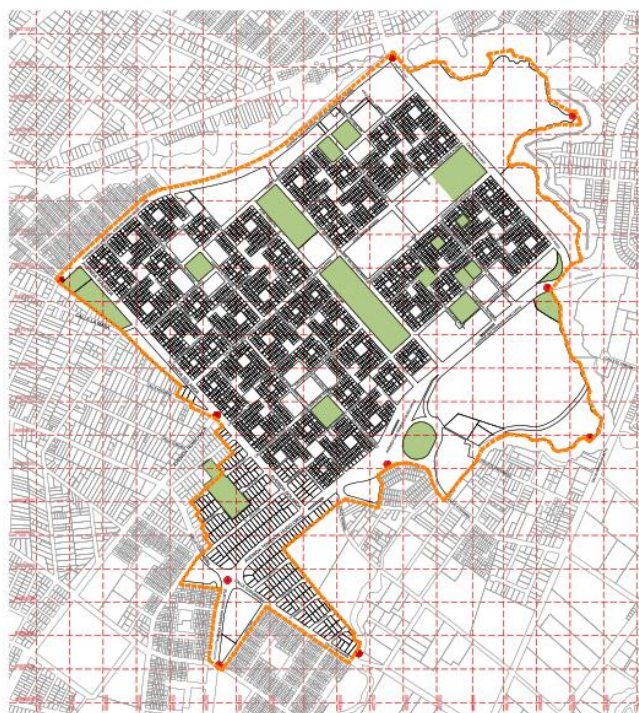
Polígono de intervención: Renovación (STHV 2021)



Polígono de intervención Plan Parcial

El polígono de intervención del Barrio de Solanda corresponde a un área de aprox. 150 Ha, que incluye aprox. 100 manzanas, delimitado por la quebrada del Río Machángara detrás del Mercado Mayorista al este, la quebrada del Río Machángara y Parque Lineal Quito Sur al noroeste, y la calle Cusubamba al sur.

Georreferenciación



Coordenadas Georeferenciadas:

PUNTO	X	Y
1	495767	9970929
2	494773	9970264
3	495241	9969860
4	495273	9969366
5	495247	9969112
6	495666	9969147
7	495752	9969713
8	496359	9969793
9	496232	9970241
10	496308	9970755

Latitud: 0°16'0" S
Longitud: 78°31'60" W
Altitud: 3,042m

3.2 Población

La parroquia de Solanda de acuerdo al censo 2010 tuvo una población de 78.279 habitantes. La población estimada para el año 2020 fue de 91.109 habitantes (según Administración Zonal Eloy Alfaro).

Si se mantiene el ritmo de crecimiento anual de la ciudad, con una tasa de crecimiento promedio de 1,8%, en Solanda se estimarían 125.753 habitantes para el año 2050.

3.3 Sectores del barrio Solanda



Área de vivienda y comercios construidos dentro del polígono (2021)

El barrio de Solanda está dividido en seis sectores, con un total de 4.990 predios. El área de construcción aproximada en planta baja es de 571.240 m² (correspondiente principalmente a comercios) y un área total construida de 2'284.960.948m², en 4 pisos promedio, entre viviendas y comercios. El mercado mayorista tiene un área construida de 55.724,16 m² según el Informe de Regulación Metropolitana.

4. Metodología

Para dar cumplimiento a los objetivos específicos el consultor deberá cumplir con las siguientes pautas metodológicas:

- a. La ejecución de la consultoría se regirá a los términos de referencia entregados por el Metro de Quito, a través de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV) del Municipio de Quito.
- b. El Plan de Trabajo de la Consultoría será elaborado en coordinación con la STHV, determinando las fases a cumplir con los siguientes elementos integrantes: tiempo previsto, recursos humanos participantes, plan de trabajo, información existente, información a construir como parte de la contratación, hitos del plan y entregables (productos y subproductos) de cada fase.
- c. En cuanto a la metodología, es importante precisar que se contará con la información de las entidades correspondientes a los sectores relacionados con la elaboración de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Los siguientes, son los componentes principales de la metodología de trabajo:

- a. Reuniones de trabajo in situ con el personal de las distintas entidades del MDMQ, principalmente con la STHV que coordinará el desarrollo técnico de la consultoría en todas sus etapas, en cuanto al aspecto técnico y el seguimiento.
- b. Investigación bibliográfica y recopilación de información existente y de campo.
- c. Se facilitará toda la información disponible del MDMQ para uso del equipo consultor y se dará el respaldo institucional para que se atiendan los requerimientos específicos, en los diferentes niveles de gobierno. Incluyen los estudios en cuanto a geotécnica sobre las causas sobre subsidencias realizado por la EP Metro de Quito.
- d. Presentación y análisis de resultados parciales de la propuesta del Plan Parcial de renovación urbana de Solanda, de conformidad al marco normativo nacional vigente, para su validación con los técnicos de la STHV.
- e. Socialización, validación y sistematización de resultados parciales de la propuesta del Plan Parcial de renovación urbana de Solanda, que comprende la ejecución de las siguientes actividades:
 - Levantamiento de encuestas y sistematización.
 - Talleres con los actores sociales, gremios y demás sectores relacionados al área de intervención.
 - Talleres con entidades municipales.

- Levantamiento de actas de los talleres de socialización, validación y sistematización, como insumos de verificación en la retroalimentación de la metodología propuesta.
- Elaboración del Documento Final de la propuesta del Plan Parcial de renovación urbana de Solanda, con los resultados validados, que incorpore las observaciones y recomendaciones de los talleres de socialización.

5. Productos entregables y plazos de entrega: El Plan Parcial de renovación urbana integral de Solanda.

Los productos de la consultoría deberán ser entregados en formato digital y físico, a través de todo el material necesario para su comprensión y ejecución con el siguiente contenido:

5.1 PRODUCTO 1: Plan de trabajo

Descripción: Desarrollar un esquema de trabajo detallado, con plazos, productos, actividades y riesgos que se deben considerar para la formulación del Plan Parcial de renovación urbana de Solanda, de conformidad al marco normativo nacional vigente.

Tiempo de entrega: 21 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato.

5.2 PRODUCTO 2: Diagnóstico estratégico territorial del polígono

Descripción: El diagnóstico deberá contener el análisis del estado actual del polígono de Solanda en su contexto territorial integral, identificando las potencialidades, deficiencias o carencias de su población, respecto a sistemas públicos de soporte, movilidad, densidades poblacionales, normativa urbanística referente a usos de suelo y edificabilidad incluido equipamientos y su cobertura, diagnóstico social y cuantitativo de la población, identificación de los actores, situación habitacional, análisis de las condiciones ambientales, de amenazas y riesgos, análisis económico del sector incluidas actividades comerciales.

En su contenido se deberán desarrollar al menos los siguientes elementos:

- a) La delimitación y características del área de actuación del Plan.
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas, de riesgos y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Situación del estado físico de los terrenos, características, usos y la estructura de la propiedad.
- e) Estructura predial.
- f) Análisis de ocupación real edificatoria, de densidades, situación socio económica y habitacional.
- g) Identificación de beneficiarios generales y específicos del plan, considerando las condiciones legales, de riesgos y normativas que pueden afectarlos. Con énfasis en la identificación de beneficiarios ante posibles afectaciones en las viviendas existentes.
- h) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos en función de densidades proyectadas.
- i) Estructura de sistemas públicos de movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

- j) Análisis de los flujos de movilidad considerando el sistema de transporte público BRT y Metro; además los que se produzcan por la presencia de equipamientos de escala zonal o metropolitana.
- k) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad, en función de la demanda actual y proyectada.
- l) Revisión de las determinantes de superior jerarquía (planes) que afecten el área del plan.
- m) Condiciones de amenazas y riesgo.

El diagnóstico deberá precisar una cuantificación de beneficiarios del plan y sus acciones.

El diagnóstico territorial deberá considerar estudios realizados en la zona, como los análisis de capacidad de carga del suelo, estudios previos de identificación de afectaciones en viviendas o infraestructuras o similares, que permitan analizar la capacidad edificatoria.

Tiempo de entrega: A los 90 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato.

5.3 PRODUCTO 3: Propuesta normativa y territorial del Plan Parcial

Descripción: Desarrollo de una propuesta de Plan Parcial de renovación en el área de intervención, de conformidad con el marco normativo nacional vigente, que contenga la identificación de soluciones habitacionales y de los sistemas públicos en relación a las condiciones de vulnerabilidad del territorio y la población, ocasionadas por la susceptibilidad de amenazas a riesgos antrópicos y naturales; la planificación integral de la zona en relación a los sistemas de movilidad y de economía local actuales y propuestos; la normativa urbanística de aprovechamiento de suelo para lograr los objetivos habitacionales y de los sistemas públicos; el mejoramiento de la calidad urbana del barrio a través de la identificación, localización de intervenciones públicas dentro del área del plan, incorporando conceptos y tecnologías sostenibles, a partir de los aspectos identificados en la fase de diagnóstico. El consultor acompañará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, durante el plazo de ejecución de la consultoría para la presentación del proyecto al Concejo Metropolitano.

La propuesta de Plan Parcial deberá contener al menos lo siguiente:

- a. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenamiento; memoria justificativa de las determinaciones del plan parcial con relación al Plan de Uso y Gestión del Suelo y a la legislación urbanística aplicable; y, memoria de la propuesta de ordenamiento con datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que defina la propuesta urbanística del plan.
- b. Propuesta urbanística en relación al modelo de ocupación del suelo, que defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana. La normativa urbanística deberá regular de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:
 - Propuesta de normas de protección, de riesgos, de valores culturales y ambientales.
 - Propuesta de normas y estándares urbanísticos, condiciones y niveles de calidad de hábitat.
 - Propuesta de normas de edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad edificatoria.

- Propuesta de usos de suelo y edificabilidad, incluyendo edificabilidades básicas y máximas, de acuerdo a la legislación local vigente, señalando el tamaño mínimo de lote, alturas, coeficientes de ocupación del suelo, formas de ocupación, retiros, entre otros.
 - Compatibilidades de uso de suelo para las actividades específicas por uso.
 - Sistemas públicos de soporte propuestos, dotaciones públicas y privadas de equipamientos, estructura vial vehicular, peatonal, estacionamientos, definiendo sus dimensiones y/o afectaciones.
 - Esquema de infraestructura energética e hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, de ser el caso.
 - Delimitación y modelo de gestión de las unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización o renovación necesarias.
 - Propuesta de red verde urbana y de espacio público.
- c. El plan incluirá también la documentación exigida, de ser el caso, para su evaluación ambiental.

La propuesta deberá presentar además de la normativa urbanística, la aplicación de posibles acciones como relocalización o reforzamiento de estructuras existentes y su valoración económica para ser incorporada en el modelo de gestión del plan.

Tiempo de entrega: A los 120 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato.

5.4 PRODUCTO 4: Modelo de gestión

Descripción: El modelo de gestión deberá contener el conjunto de estrategias, instrumentos y procesos que permitan la implementación del Plan Parcial a corto, mediano plazo y largo plazo, en cumplimiento de la propuesta, el modelo de cargas y beneficios en la gestión del suelo y el financiamiento urbano. El modelo de gestión deberá identificar la aplicación de los diferentes instrumentos de gestión de suelo o de financiamiento del desarrollo urbano existentes en la normativa nacional y local, vinculados a las entidades públicas o actores privados necesarios para la aplicación de los mismos.

El modelo de gestión se desarrollará en función de la gestión del suelo, el financiamiento del desarrollo urbano y la gestión institucional necesaria para el logro de los objetivos del plan y deberá contemplar al menos lo siguiente:

- a) Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización, mitigación, equipamientos y servicios, reforzamiento estructural y/o relocalización.
- b) Modelo de gestión que contemple plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas.
- c) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las instituciones públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal, en base al nivel de gestión actual de la municipalidad, con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años; el escenario reducido, considerando una gestión institucional inferior a la media actual de los últimos años; y, el expansivo, considerando una gestión superior a la media de los últimos años. El informe determinará sobre la procedencia de fortalecer un área existente o inclusive constituir una unidad, operador o área específica que pueda gestionar el plan.

- d) Diseño de marcos normativos para la consolidación de una unidad de promoción y atracción de inversiones para el desarrollo de la zona, dentro del área encargada de la gestión del plan.
- e) Incorporar en la propuesta instrumentos de gestión de suelo enfocados, de ser el caso, en:
 - Generar estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
 - Permitir la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos asociados a la morfología urbana y la estructura predial, para posibilitar mejores condiciones de edificabilidad, y mecanismos para regular el mercado del suelo.
- f) Garantizar que las actuaciones urbanísticas consideren:
 - Estimación del valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral u otro de acuerdo a la normativa vigente.
 - Costo de construcción de infraestructura general y local.
 - Valor de venta del suelo urbanizado.
 - Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
 - La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
 - Valor residual del suelo.
- g) Diseñar un modelo institucional para la atracción de inversiones y desarrollo económico desde diferentes vocaciones y potencialidades productivas, a través de alianzas estratégicas que permitan el fortalecimiento de capacidades locales, su tecnificación y prospectiva a nivel local y regional.
- h) Desarrollar un modelo de articulación multinivel, desde un enfoque de colaboración, asociatividad y sostenibilidad.
- i) Programas y proyectos producto de la propuesta urbanística, que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión, incluyendo la cuantificación de acciones a corto, mediano y largo plazo con montos de inversión pública y privada.
- j) Modelo de reparto de cargas y beneficios producidos por la normativa urbanística que permita asumir las cargas generadas del plan.
- k) Modelo técnico y legal para el reparto de los beneficios y cargas del plan, que incluya en el reparto a los beneficiarios identificados en el diagnóstico.

La propuesta urbanística y el modelo de gestión deberá ser concertado a través de procesos participativos ciudadanos que permitan a la población involucrarse en la toma de decisiones y aplicación del plan.

Se planteará la posibilidad de implementar un proyecto piloto, paralelo al proceso de aprobación de la Ordenanza por parte del Concejo Metropolitano.

Tiempo de entrega: A los 180 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato.

6. Cronograma de implementación

PRODUCTOS	DÍAS
PRODUCTO 1: Plan de trabajo	21 DÍAS
PRODUCTO 2: Diagnóstico estratégico territorial del polígono	90 DÍAS
PRODUCTO 3: Propuesta normativa y territorial del Plan Parcial	120 DÍAS
PRODUCTO 4: Modelo de gestión	180 DÍAS

7. Personal técnico mínimo requerido

A continuación, se detalla el personal técnico multidisciplinario y mínimo requerido para la ejecución de la presente consultoría. Sin embargo, la consultora podrá proponer el personal de apoyo adicional que considere necesario para cumplir con la ejecución del contrato.

Profesional	#	Título	Perfil	Experiencia específica	Años de experiencia
Coordinador	1	TÍTULO DE CUARTO NIVEL	Arquitecto, Planificador, Ingeniería Civil, o Economista, con experiencia en Project manager, gestión de proyectos.	Dirección y estructuración de proyectos inmobiliarios o de infraestructura. Planificación, coordinación de proyectos, planes de desarrollo y ordenamiento territorial, planes urbanos, planes de uso y gestión del suelo, de uso y ocupación del suelo, planes parciales, y/o planes especiales	8
Planificador urbano -	1	TÍTULO DE CUARTO NIVEL	Arquitecto, urbanista o planificador urbano de ciudades o regional.	Dirección de proyectos de planificación, coordinación de proyectos, planes de desarrollo y ordenamiento territorial, planes urbanos, planes de uso y gestión del suelo, de uso y ocupación del suelo, planes parciales, y/o planes especiales.	8
Abogado	1	TÍTULO DE CUARTO NIVEL	Abogado especialista líder internacional	Experiencia en temas administración pública, temas urbanos e inmobiliarios, ordenanzas, políticas públicas en proyectos integrales de ciudad, aplicación de normativa de uso de suelo.	7
Abogado	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Abogado con especialización en administración pública local.	Experiencia en temas urbanos e inmobiliarios, ordenanzas, políticas públicas en proyectos integrales de ciudad, aplicación de normativa de uso de suelo.	5
Economista / financiero	1	TÍTULO DE CUARTO NIVEL	Economista, manejo de proyectos, estadista, bienes raíces,	Gestor de planes de negocios de proyectos inmobiliarios y de infraestructuras integrales, experiencia en alianzas estratégicas y desarrollo de	5

				proyectos sostenibles, economía urbana en la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.	
Sociólogo	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Sociólogo, Ciencias sociales, manejo o comunicación en conocimiento del contexto local.	Sociólogo con experiencia en procesos participativos vinculados a la comunidad local y solución de conflictos.	5
Ingeniero Geógrafo	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Ingeniero Geógrafo territorial o ambiental	Experiencia en planes de desarrollo territorial y de ciudades, manejo de información cartográfica	5
Ingeniero especialista en desarrollo urbano o Arquitecto	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Ingeniero especialista en desarrollo urbano o Arquitecto	Experiencia en diseño y desarrollo de planes parciales, de uso mixto, espacio público y planes maestros,	5
Ingeniero o Arquitecto	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Ingeniero o Arquitecto con especialidad en sostenibilidad, resiliencia o ambiente, y/o gestión de riesgos	Experiencia en gestión de riesgos, manejo de cuencas hídricas.	5
Ingeniero civil	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Ingeniero civil con conocimiento estructural.	Experiencia en proyectos estructurales	5
Arquitectos	1	TÍTULO DE TERCER NIVEL	Arquitecto con experiencia en diseño arquitectónico.	Experiencia en diseño, planificación, manejo de herramientas de diseño.	5

7. Información disponible para el consultor

- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo (LOOTUGS), 05 julio del 2016.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), febrero 2011.
- Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 21 mayo 2019, art. I.2.147 (mayo 2014)
- Ordenanza Metropolitana 0458, reforma Ord. 0172 - régimen administrativo del suelo, anexo único - reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, 23 de mayo 2011.
- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025.
- Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente
- Visión de Quito 2040 (2018)
- Nueva Agenda Urbana 2016-2036 (ONU HABITAT, Hábitat III, 2016).
- Ley de Régimen Municipal
- Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito de 2017
- Atlas de Amenazas Naturales del Distrito Metropolitano de Quito de 2016

- l. Atlas Ambiental del Distrito Metropolitano de Quito de 2016
- m. PUCE (2018) Asentamientos de viviendas en el barrio de Solanda en la ciudad de Quito de la provincia de Pichincha. Informe de diagnóstico preliminar, Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Laboratorio de Resistencia de Materiales, Mecánicas de suelo, Pavimentos y Geotecnia.
- n. Yepes H., Marrero J., Zamorano F., Rosero A. (2019) Análisis integrado de datos para el barrio de Solanda. Propuestas y Recomendaciones. Informe Técnico, Alcaldía de Quito.
- o. EMAAP-Q (2019) Caracterización hidrogeológica del acuífero sur de Quito. Informe técnico. resumen ejecutivo, Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado de Quito.
- p. Peñafiel Aguiar LA (2009) Geología y análisis del recurso hídrico subterráneo de la subcuenca del sur de Quito.
- q. Salazar A, Tapia A (2019) Informe técnico de acciones a mediano y largo plazo en el barrio de Solanda, Secretaría Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- r. Comisión de Seguridad (2019): Recopilación y sistematización de la información presentada a la mesa interinstitucional de Solanda, Municipio de Quito.
- s. Durán A.M., Jácome P., Kueva F., Ramón P., Ullauri N. (2018) SOLANDA: CIUDAD REFLEJO memoria - barrio – comunidad.
- t. Shapes de la cartografía predial actual
- u. Shapes del PUOS vigente.
- v. Shapes de las zonas de vulnerabilidad de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
- w. Shapes de las licencias únicas de actividades económicas.
- x. Shapes del trazado del metro de Quito.
- y. Estudio de Desarrollo Orientado al Transporte La Magdalena.

ANEXO 1

TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN

A. EXPERIENCIA

1. Para la ejecución de la presente consultoría la firma consultora deberá contar con la siguiente experiencia:

B. EXPERIENCIA ESPECÍFICA

Al menos 5 años de experiencia en proyectos de intervención urbana en hábitat y vivienda.

C. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de la consultoría es de 180 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato y se detalla a continuación:

1.- Fase 1: Plan de Trabajo

PLAZO DE ENTREGA	NOMBRE DEL ENTREGABLE
A los 21 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	PRODUCTO 1: Plan de trabajo Revisión y Edición final: 15 días calendario (paralelo al inicio de la fase 2)

2.- Fase 2: Diagnostico estratégico territorial del polígono

PLAZO DE ENTREGA	NOMBRE DEL ENTREGABLE
A los 90 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	PRODUCTO 2.1: Informe de talleres participativos con actores del Polígono de Solanda PRODUCTO 2.2: Diagnostico estratégico Revisión y Edición final: 15 días calendario (paralelo al inicio de la fase 3)

3.- Fase 3: Propuesta normativa y territorial del Plan Parcial

PLAZO DE ENTREGA	NOMBRE DEL ENTREGABLE
A los 120 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	PRODUCTO 3: Propuesta normativa y territorial del Plan Parcial coordinada y aprobada por las instancias municipales. Revisión y Edición final: 15 días calendario (paralelo al inicio de la fase 4)

4.- Fase 4: Modelo de gestión

PLAZO DE ENTREGA	NOMBRE DEL ENTREGABLE
A los 180 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	PRODUCTO 4: Modelo de gestión y escenarios de desarrollo para la implementación del plan parcial.

El Administrador del Contrato dispondrá de quince (15) días calendario a partir de la recepción de los productos finales para emitir su informe de conformidad y aceptación de los mismos.

En el caso de emitir un informe desfavorable, este será comunicado mediante oficio a la firma consultora para que se proceda a atender a las observaciones emitidas por el Administrador del Contrato.

La firma consultora dispondrá de quince (15) días calendario contados a partir de la recepción del informe para proceder a atender las observaciones emitidas por el Administrador del Contrato y presentar nuevamente el producto para aprobación.

D. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial para esta consultoría es de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (USD 250.000\$) sin IVA.

Los gastos complementarios de arriendos de oficina, materiales y suministros de oficina, materiales especializados, reproducción de documentos, viajes y viáticos del consultor que demande la ejecución de sus responsabilidades contractuales y sus informes, así como honorarios del personal de apoyo, se entienden incluidos en los costos de la consultoría, consecuentemente están considerados en el monto del contrato.

E. FORMA DE PAGO

	PLAZO DE ENTREGA	PAGO
PRODUCTO 1: Plan de trabajo	21 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	10%
PRODUCTO 2: Diagnostico estratégico territorial del polígono	90 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	25%
PRODUCTO 3: Propuesta normativa y territorial del Plan Parcial	120 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	40%
PRODUCTO 4: Modelo de gestión	180 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato	25%
TOTAL PAGADO		100%

Durante la ejecución de la presente consultoría se contempla la siguiente forma de pago:

Los pagos se realizarán con la presentación de los siguientes documentos:

- Informe de conformidad y aceptación emitido por el Administrador del Contrato;
- Acta de Entrega Recepción Provisional debidamente suscrita entre las partes;
- Factura debidamente suscrita.

El pago final y liquidación de la consultoría se realizará con la presentación de los siguientes productos:

- Informe de conformidad y aceptación emitido por el administrador del contrato;
- Acta de Entrega Recepción Única y Definitiva debidamente suscrita entre las partes;
- Factura debidamente suscrita.

	CARGO	FIRMA
Elaborado por	Arq. Mauricio Marín	
Revisado y aprobado por	Arq. Vladimir Tapia	