**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano entre los cuales consta la Concesión Onerosa de Derechos respecto a la cual señala que “*los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo*”.

Establece igualmente que los derechos concedidos a un tercero para favorecer un mayor aprovechamiento urbanístico de la tierra estarán sujetos al pago, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, y “se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura”.

Al respecto la Ley insiste y precisa que “*los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad” y aclara que “los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas*”.

Por otro lado, en el Ecuador, las políticas de uso y ocupación de suelo y su aprovechamiento corresponden a una gestión integral de los distintos niveles de gobierno, siendo competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), en sus respectivas jurisdicciones, su coordinación y regulación. En ese sentido, la incorporación de suelo rural a suelo urbano, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, es competencia exclusiva de los GAD municipales o metropolitanos.

El concepto de concesión onerosa, tal y como lo define la LOOTUGS, puede inscribirse en la teoría general de participación o captura pública de plusvalías, en la cual los gobiernos municipales quedan facultados para establecer instrumentos para “garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística”, derecho que se plasma cuando los municipios exigen a los propietarios o desarrolladores el pago por el incremento del valor del suelo generado por acciones distintas a aquellas derivadas de la inversión directa del propietario en su predio, lo cual, generalmente, está relacionado a incrementos en la renta del suelo producto de inversiones públicas en infraestructura por ejemplo; o por acciones administrativas, como por ejemplo, cambios en la clasificación, uso y ocupación del suelo, que mejoran el aprovechamiento de los lotes privados.

Por tanto, “*la recuperación de plusvalías se refiere al recobro, por parte del Estado, de los incrementos en el valor del suelo (ganancias inmerecidas o plusvalías), generadas por acciones diferentes a la inversión directa del propietario*”. Fuente: Martín Smolka, 2014. Lincoln Institute of Land Policy.

*“Los factores que generan la valorización del suelo son en términos generales, los siguientes: i) el cambio de clasificación de suelo rural a suelo urbano,; ii) derechos de edificabilidad que incrementan el aprovechamiento y por tanto la rentabilidad potencial de predios, por ejemplo, de aquellos aptos para el desarrollo inmobiliario; iii) inversión pública en infraestructura, servicios y mejoramiento urbano, acciones que pueden multiplicar por varias veces el valor de cada metro cuadrado de terreno; iv) las expectativas de nuevos desarrollos urbanos, como por ejemplo áreas de transformación urbanística y v) rentabilidad extraordinaria en la generación de suelo con servicios como es el caso de urbanizaciones”*. Fuente: ibídem.

Como se ha manifestado en el párrafo anterior, múltiples son las fuentes que conllevan efectos de apreciación en el suelo; en tal sentido y en vista de que los Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales (PUAE) son precisamente una herramienta de planificación territorial que tiene la facultad de establecer asignaciones en el uso y ocupación del suelo, orientadas a mejorar las condiciones de aprovechamiento urbanístico de un predio, resulta procedente que la administración municipal pueda recuperar parte del beneficio causado por cambios normativos operados en la clasificación, uso y ocupación del suelo.

Evocando nuevamente a la LOOTUGS, en su artículo 71 se establece que este tipo de instrumentos de financiamiento actúan cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.

2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.

3, Se modifican los usos del suelo.

4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

El artículo 72 de la citada ley señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, para efectos de la concesión, “determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación”, lo cual se aplicará “en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios”, señalamiento que es concordante con la figura de PUAE, establecida en el artículo 26 de la de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito que define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, complementarios al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En este sentido, cabe destacar que el Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, concibe a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales como instrumentos complementarios de planificación territorial, los cuales deben estar alineados a las políticas, objetivos y modelo de ordenamiento territorial establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), cuyas bases conceptuales, para la construcción de dicho modelo, se expresan a continuación:

1. Compactación y redensificación del espacio urbano consolidado, a través de la compactación del tejido urbano y el aumento considerable de la densificación edificatoria y poblacional.
2. Consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de ordenamiento territorial policéntrico. Mediante el establecimiento de límites precisos que contengan el tejido urbano consolidado, construyendo un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio, garantizando la coexistencia de la mancha urbana con la complejidad y riqueza de la ecología sobre el territorio geográfico del distrito metropolitano y erradicando la condición actual de semi-urbanización.
3. Construcción de una infraestructura verde transversal y multiescalar, que permita reconectar los sistemas ecológicos que han quedado interrumpidos por el desarrollo de un espacio urbano consolidado extremadamente largo y estrecho. Existe una gradiente ecológica de alto valor que se desarrolla fundamentalmente, a grandes rasgos en la dirección este – oeste, por lo que se pretende adecuar el tejido urbano, a través de corredores ecológicos transversales.
4. Entendimiento de las condiciones fisiográficas del territorio metropolitano como una condición fundamental del ordenamiento territorial y urbano. El modelo territorial propuesto considera la geografía como un elemento articulador del ordenamiento territorial que trascenderá a escala regional para impactar sobre todas las escalas, incluida la local.

El modelo territorial contenido en el PMDOT 2015- 2025 del Distrito Metropolitano de Quito, busca organizar el territorio de modo holístico de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural, estructurado bajo los siguientes criterios:

1. Visión de sostenibilidad integral en el Distrito Metropolitano de Quito, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales.
2. Sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como nodos de convergencia de la población.
3. Conservación del patrimonio natural sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades biodiversas en condiciones de sostenibilidad.
4. Se considera esencial la calidad multiescalar en estrecho vínculo con similares características de las centralidades y subcentralidades ya mencionadas.

Por lo expuesto, indistintamente aplicados al suelo urbano o rural, los PUAE deben coadyuvar a la concreción en el territorio de las políticas de ordenamiento y desarrollo, y por tanto ser concordantes con las capacidades receptivas del entorno en el cual se implantan; contribuir a la definición de las vocaciones y características deseadas para un determinado territorio y constituirse en iniciativas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

En este contexto, resulta procedente que el Municipio de Quito cuente con un cuerpo normativo como el propuesto en la presente ordenanza, la cual busca regular el procedimiento de cálculo y cobro por concesión onerosa de derechos ocasionados por los cambios de clasificación, uso y ocupación del suelo derivados de las ordenanzas que aprueban y regulan a los PUAE. Se trata entonces de una herramienta normativa que busca asegurar la legítima y objetiva recuperación del mayor valor causado en predios particulares por las acciones legislativas y/o administrativas municipales, con la finalidad de incrementar las fuentes de financiamiento para la dotación de infraestructura, vivienda social, suelo, servicios y obra pública o para la planificación urbana.

Por su parte, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, con base a resoluciones administrativas emitidas por ella y que fijan los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, así como la conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica para su evaluación, ha tratado 34 proyectos en el periodo comprendido entre agosto de 2014 hasta la presente fecha, siendo al menos 14 los proyectos que se encuentran activos a la fecha, los cuales en su mayoría son de promoción privada y esperan la expedición de la presente ordenanza para continuar con su aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Para establecer un cálculo objetivo de la revalorización del suelo producto de los beneficios normativos generados por un PUAE, la Comisión de Uso de Suelo y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, han mantenido múltiples sesiones ordinarias y extraordinarias, así como mesas de trabajo, para analizar objetivamente la aplicación del instrumento de Concesión Onerosa de Derechos, cuyos resultados finales se concretan en dos métodos de cálculo que se detallan a continuación:

1. **Concesión onerosa de derechos por cambio de uso y clasificación de suelo.-** Para este cálculo, el método se ha basado en dos ordenanzas siendo estas: el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016) y el Plano de Valor de Suelo Urbano y Rural (Ordenanza Metropolitana No.093, sancionada el 23 de diciembre de 2015).

En primer lugar, la base cartográfica del PUOS, ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo, lo cual se expresa en el Anexo No.1 de la presente ordenanza. Esto permite enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

En segundo lugar, la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, produjeron un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada Administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus índices de revalorización al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características. Los índices de revalorización se encuentran expresados en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza y son utilizados en la fórmula de cálculo de COD por cambios en el uso y clasificación del suelo para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Respecto a la asignación de zonificaciones de ocupación y edificabilidad, esta se hace en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE, de tal suerte que los datos de zonificación consignados en el Anexo No. 3 de la presente ordenanza, resultan de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

1. **Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.-** La cual está basada en el peso admisible del terreno en la estructura de costos de un proyecto inmobiliario. La estructura de costos incorpora los siguientes componentes: costos directos, costos indirectos y valor del suelo, todos estos deberán ser declarados por los promotores y/o propietarios del PUAE en función de la ordenanza de valoración de suelo realizada por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Se propone que el valor a pagar por derechos de edificabilidad, sea un porcentaje de la diferencia entre el valor del suelo de llegada (costo admisible del terreno en función de los COS total demandado por el PUAE) menos el valor del suelo de partida (costo admisible del terreno calculado en función de COS total vigente en el PUOS). Para tales efectos, la participación del terreno en la estructura de costos del proyecto representa el 12% de los costos directos más los costos indirectos, porcentaje que se mantiene constante para el cálculo del valor del terreno de partida y de llegada.

Para definir el valor de los costos directos e indirectos, se ha tomado como base los precios del m² de construcción que constan en la ordenanza de valoración de suelo realizada por la Dirección Metropolitana de Catastros, así como los factores de uso dependiendo de la tipología de edificación.

Mediante estos mecanismos, se espera que la concesión onerosa de derechos aplicada a PUAE incremente la sostenibilidad financiera del desarrollo urbano, generando un círculo virtuoso en el cual dicho desarrollo crea su propia financiación, al tiempo que viene de la mano de una adecuada planificación urbana en sectores de interés para el sector público y privado. La regulación urbana, adecuadamente valorada como uno de los factores de transformación territorial, posibilita entonces la generación de tierra mejor servida y equipada y se constituye en un instrumento de redistribución de cargas y beneficios para el desarrollo de la ciudad.

Existen precedentes normativos los cuales tienen principios de interés general semejantes a la concesión onerosa. Uno de ellos es la obligación urbanística de asignación de suelo público para áreas verdes al realizar subdivisiones para urbanización (COOTAD, artículo 424). A través de este tipo de instrumentos regulatorios el Distrito Metropolitano de Quito busca garantizar infraestructura pública y suelo para equipamientos en beneficio de la comunidad.

A pesar de lo expuesto, es sin embargo necesario considerar que ciertos tipos de proyectos, como los de carácter social, que no persiguen fines de lucro sino generar oportunidades de inclusión económica y social, deben ser tratados distintamente de las iniciativas de mercado y de rentabilidad financiera y por tanto, deben beneficiarse de exoneraciones respecto al pago de los valores resultantes por las mejoras en los índices urbanísticos otorgadas a los predios donde se implantan. Tales proyectos, incluyen iniciativas que promueven vivienda de interés social; proyectos de equipamiento y servicios públicos, proyectos públicos; proyectos ubicados en áreas históricas, por citar algunos.

De igual forma, el Municipio debe incentivar proyectos productivos, alineados con las políticas de desarrollo económico establecidas en el PMDOT y orientados a fortalecer las vocaciones productivas del Distrito, como es la turística, por citar una de las principales. Tales iniciativas pueden beneficiarse de un tratamiento particular en el pago por concepto de concesiones onerosas de derechos, siempre y cuando demuestren objetivamente su contribución a la consolidación del modelo económico de la Capital.

En términos generales, la oportunidad de modificar los usos de suelo y las asignaciones de zonificación generales a través de un PUAE, constituye en sí mismo un estímulo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios especiales o de otra índole, y por tanto, la existencia de esta figura normativa fomenta iniciativas de inversión que coadyuvan a la generación de empleo, refuerzan las vocaciones productivas territoriales e incrementan la competitividad en el Distrito.

Por los motivos expuestos, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe emplear eficiente, objetiva y equitativamente la herramienta de concesión onerosa de derechos aplicada a los PUAE, como un mecanismo de gestión del suelo, financiamiento del desarrollo urbano, redistribución de la renta del suelo y generación de incentivos a favor de los actores territoriales.

Se espera con la promulgación de esta ordenanza complementar y robustecer el cuerpo normativo municipal en materia de desarrollo urbanístico, cumpliendo con el marco jurídico nacional en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, dando forma a nuevos mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano que, de manera equilibrada, permitirán sustentar los desafíos del financiamiento urbano y regular los estímulos requeridos por el sector privado para seguir aportando al desarrollo económico y social de la Capital.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-093 e IC-O-2017-173, de 16 de mayo de 2016 y 14 de agosto 2017, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala los organismos y dependencias que conforman el sector público;

**Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *“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 literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que,** el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “*a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*”;

**Que,** el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;

**Que,** el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: “*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*”;

**Que,** el artículo 172 “De los Ingresos propios de la gestión” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas*”;

**Que,** de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, publicada en el suplemento Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada;

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, establece en su artículo 8 que “*el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.*”;

**Que,** el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: 1.- Se transforma el suelo rural en urbano. 2.- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. 3.- Se modifican los usos del suelo. 4.- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;

**Que,** el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos;

**Que,** el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras;

**Que,** el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, establece que “*la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social*”;

**Que,** el artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS establece que “*los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.*”;

**Que,** el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS establece que la “*producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado. El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.*”;

**Que,** de conformidad con el artículo 14, numerales 1, 8 y 11 letra g) del Código Orgánico Monetario y Financiero son funciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera formular y dirigir las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores, y autorizar la política de inversiones de los excedentes de liquidez y de las reservas internacionales. Así mismo, le corresponde a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes y madres solteras;

**Que,** mediante Resolución No. 045-2015-F de 5 mazo de 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera expidió la “*Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario*”, instrumento regulatorio que establece los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés público;

**Que,** el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016), establece que mediante informe técnico la Autoridad Agraria Nacional, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial;

**Que,** el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

**Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, (R.O. No. 345 del 10 de agosto de 1998), establece como competencia exclusiva del Distrito Metropolitano de Quito, la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;

**Que,** el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; señala acerca de la “Participación en la plusvalía y reparto equitativo”, que: “*La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza*”;

**Que,** el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, determina que forma parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito como un instrumento complementario al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial los planes de escala parroquial o sectorial dentro de los cuales se enmarcan los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE);

**Que**, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

**Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 156, sancionada el 19 de diciembre de 2011, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas, cuyos artículos 82 y 83 (2) establecen el ámbito y el procedimiento para el licenciamiento administrativo especial;

**Que,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiere contar con normativa que le permita regular la concesión onerosa de derechos de tal suerte a recuperar el incremento de valor del suelo atribuido a los cambios de clasificación, uso y ocupación del suelo en PUAE;

**Que,** los cambios en la regulación del uso y ocupación realizados mediante la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) generan un mayor y mejor aprovechamiento del predio, lo cual inciden favorablemente en la valoración de los predios objeto de tales beneficios;

**Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano y rural;

**Que,** con oficio No. 00483, de 29 de julio de 2016, el Ing. Santiago Betancourt Vaca, Director Metropolitano Tributario, sobre el proyecto de ordenanza en referencia, en su parte pertinente manifiesta: “*(…) De acuerdo a lo expuesto, el proyecto de ordenanza que regula EL PROCEDIMIENTO DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO OPERADOS A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS ESPECIAL (PUAES), en su concepción y planteamiento, no es un instrumento de naturaleza tributaria, siendo su base la planificación urbanística, donde el cobro de la “contraprestación económica” por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o habilitación de suelo, constituye un instrumento de regulación urbanística, ingresos que adicionalmente conciben una pre asignación presupuestaria, según las disposiciones generales primera y segunda del citado proyecto”*;

**Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-3573, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la expedición de la presente ordenanza; y,

**Que,** en referencia al trámite No. 2016-02040, de 10 de julio de 2017, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: “*(…) Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Especiales, en segundo debate, en razón de que las observaciones realizadas en primer debate han sido analizadas y procesadas por la Comisión de Uso de Suelo, a través de varias mesas de trabajo. Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza: 1. A partir del artículo 16 se reenumera los artículos del proyecto por cuanto existen dos artículos con el número 16. 2. Se deberá incorporar los informes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de la Dirección Metropolitana Tributaria, este último para establecer que la propuesta normativa no tiene carácter tributario. (…)”*.

**En ejercicio de la atribución que le confiere el art. 57, letra a) y art. 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art. 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**CAPÍTULO I**

**NORMAS GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Esta ordenanza tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

**Artículo 2.- Definiciones.-** Para efectos de esta ordenanza se aplican las siguientes definiciones:

1. **AIVAU:** Áreas de Intervención Valorativa establecidas de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, según los criterios y las consideraciones establecidas en las Normas Técnicas de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos del Distrito Metropolitano de Quito.
2. **AIVAR áreas especiales:** Áreas de Intervención Valorativa establecidas de acuerdo a la delimitación del suelo rural, cuyo valor corresponde al promedio aritmético de los datos obtenidos en la etapa de investigación de lotes de hasta 5.000 m2, según los criterios y las consideraciones establecidas en las Normas Técnicas de Valoración para los Bienes Inmuebles Rurales del Distrito Metropolitano de Quito
3. **Área neta total de construcción excedente (ANE):** Para efectos de esta ordenanza, es el área total computable a incrementarse, por encima de los coeficientes establecidos (COS Total) en el PUOS para un determinado predio. Resulta de sumar todos los espacios construidos computables que exceden el COS total.
4. **Área útil (neta) urbanizable (AUU):** Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y /o pasajes; las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías; áreas de protección de quebradas, ríos y las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.
5. **Área útil vendible (AUV):** Es el resultado de descontar del área útil urbanizable las áreas verdes y de equipamiento públicas. Estas áreas son susceptibles de ser vendidas o sujetas a transferencia de dominio.
6. **Concesión onerosa de derechos:** Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, como un mecanismo de captura de plusvalía, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, según lo establecido en el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo y edificación, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, uso y zonificación de suelo, incluyendo el incremento de los coeficientes de ocupación del suelo, que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. Para efectos de esta ordenanza, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y, por tanto, operará como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística, la cual resultará de la aprobación de la ordenanza que regulará al PUAE.
7. **Coeficiente de ocupación de suelo**: Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja (COS PB) es la relación entre el área computable en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS TOTAL) es la relación entre el área edificable computable total y el área del lote.
8. **Edificabilidad**.- Es el área de edificación máxima expresada en m² y equivalente al COS total establecido en el PUOS o en la ordenanza del PUAE.
9. **Habilitación del suelo.-** Es el proceso técnico de división del suelo del cual resultan lotes individualizados, susceptibles de transferencia de dominio, según lo establecido en la ordenanza metropolitana que regula el Régimen del Suelo. Puede operarse mediante procesos de subdivisión (división del suelo en hasta 10 lotes), de urbanización (división del suelo superior a 10 lotes) o de reestructuraciones parcelarias.
10. **Informe de viabilidad.-** Es el informe que contiene los fundamentos técnicos necesarios para sustentar el tratamiento del proyecto de ordenanza que regulará al PUAE. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, elaborará dicho informe, acogiendo los análisis, informes y recomendaciones de la Mesa Técnica de PUAE, determinando en él la viabilidad o inviabilidad del PUAE. Los análisis sectoriales realizados por cada entidad que conforma la Mesa Técnica analizarán la concordancia entre el PUAE y el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, asegurando su necesaria complementariedad y alineamiento. Se procederá con el mismo examen de concordancia de existir, en el sector donde se propone el PUAE, planes parciales, especiales u otros instrumentos de planificación territorial vigentes a la fecha de ingreso a trámite del PUAE. Este informe no generará derechos urbanísticos ni constituirá aprobación del proyecto, lo cual solo se conseguirá una vez aprobada la respectiva ordenanza.
11. **Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales - PUAE:** Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
12. **Plan de Uso y Ocupación de Suelo - PUOS:** Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 3. Ámbito de aplicación.-** La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito para los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

**Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.**- El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.

**Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.-** Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.

**Artículo 6.- Sujetos de la concesión onerosa de derechos.-** Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 7.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa.-** Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto:

1. Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).
2. Los proyectos de renovación urbana ubicados en:

**b.1)** Áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.

**b.2)** Polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

1. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
2. Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

**Artículo 8.- Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural.-** Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el Anexo No. 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE.

**CAPÍTULO II**

**CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CLASIFICACIÓN, USO Y ZONIFICACIÒN**

**Artículo 9.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.-** La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE:

1. **Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.-** La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3, Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente Ordenanza.

La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

CODu = [(valor del terreno de llegada – valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por suelo]

Donde:

* CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.
* Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

1. AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
2. Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos Nos. 1 y 2 de la presente Ordenanza.
3. AUV= Área útil vendible.

* Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

1. AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
2. AUV= Área útil vendible.

* Porcentaje de participación por suelo = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.

1. **Venta de edificabilidad.-** La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos.

Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo.

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada – valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad]

Donde:

* CODe = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad.
* Valor de terreno de llegada= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

1. % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE.
3. Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente.
4. Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación en un determinado predio resultante del PUAE, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

* Valor de terreno de partida= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

1. % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto o aquel que corresponde al COS TOTAL asignado en el cambio de uso de suelo si previamente se aplicó la fórmula prevista en el literal a) del presente artículo.
3. Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto.
4. Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará el proyecto, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

* Porcentaje de participación por edificabilidad = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

**Artículo 10.- Aplicación de las fórmulas de Concesión Onerosa de Derechos.-** La aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo precedente observará las siguientes condiciones:

1. La fórmula de cambio de uso y clasificación de suelo, expuesta en el literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE. Los proyectos solo podrán optar por los cambios en la clasificación y/o uso de suelo establecidos en las combinaciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 de la presente Ordenanza.
2. La fórmula de venta de edificabilidad establecida en el literal b) del artículo 9 de la presente Ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE y que requiera de un incremento de edificabilidad.
3. Cuando el predio o uno de los predios de un PUAE sea de carácter mixto, conteniendo dos o más tipos de proyectos, según la clasificación establecida en el artículo 9, se aplicará el porcentaje previsto para cada tipo de proyecto en proporción a su ocupación en el predio (porcentaje del COS total por tipo de proyecto).
4. El costo del m² de construcción se tomará de la Ordenanza de valoración catastral vigente, proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro.
5. Para el caso de PUAE que se desarrollen en suelo rural, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la columna de Áreas Especiales de la tabla de valores del metro cuadrado de suelo rural de la Ordenanza de valoración catastral vigente.

**Artículo 11.- Superficie máxima de lotes generados por el PUAE a ser declarados en propiedad horizontal**.- La superficie máxima de cada uno de los lotes proyectados por un PUAE a ser declarados en propiedad horizontal observará el área máxima de un lote sujeto al régimen de propiedad horizontal, prevista tanto para suelo urbano como para suelo rural, según lo establecido en la normativa municipal vigente.

Los PUAE que contemplen habilitación de suelo, tales como subdivisiones, urbanizaciones o reestructuraciones, compuestos en macro lotes a ser declarados en propiedad horizontal, entregarán el área verde pública y de equipamientos prevista en la normativa vigente y observarán el cumplimiento de todas las normas y condiciones que regirán para el PUAE, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para los lotes resultantes de dicha habilitación.

**Artículo 12.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.-** La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE, información que será parte del informe preparado por la Secretaría y que constará en el expediente del proyecto.

Los cálculos resultantes y formas de pago propuestas por concepto de concesión onerosa de derechos serán conocidos y recomendados al Concejo Metropolitano de Quito por parte de la Comisión de Uso de Suelo para su respectiva aprobación y constarán en la ordenanza de cada PUAE.

**CAPÍTULO III**

**DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA**

**Artículo 13.- Formas de pago de la concesión onerosa.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 9 de la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del PUAE, previa concertación con el Municipio, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

1. Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
2. Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
3. Suelo urbanizado, según lo establecido en la normativa vigente;
4. Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, en el área de influencia del PUAE. Cuando el pago en especia se haga mediante la entrega a favor del Municipio de unidades de vivienda de interés social, el monto a cancelarse será equivalente al 70% del valor total de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 9;
5. Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente;
6. Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto.
7. Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda;
8. Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán  valorados por la entidad responsable del ambiente;
9. Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes; y,
10. Áreas verdes o equipamientos públicos, en las superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos en la normativa de habilitación de suelo.

**Artículo 14.- Valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.-** No serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos las siguientes obras:

1. La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
2. Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE, debiendo demostrarse que las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
3. Las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecido en la Ordenanza que regula el régimen administrativo del suelo.

**Artículo 15.- Valoración de los pagos en especie.-** La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

1. **Suelo urbanizado**.- La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
   1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote, y;
   2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Municipio.

La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

1. **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.-** La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:
   1. El costo del terreno que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
   2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
   3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Municipio.

La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del PUAE o dentro del área de influencia de la Administración Zonal en la que se ejecute el respectivo PUAE.

1. **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.-** Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del PUAE que contendrá: **i)** el dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago; **ii)** las fases y cronograma de construcción o consolidación, **iii)** los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan; y, **iv)** para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

**Artículo 16.- Pago monetario de contado o por cronograma de pago.-** Tras la aprobación de la respectiva Ordenanza del PUAE y previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser licenciados, cuando la forma elegida de pago sea de contado. De igual forma, se podrán compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos. Cuando el PUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la Ordenanza, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser licenciada, previo a la obtención de la respectiva LMU.

Cuando el pago se realice por cronograma de pago, se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 20. El pago del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota, a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

En el caso de que los desarrolladores inmobiliarios transfieran a terceros la propiedad de los lotes resultantes del PUAE, sin antes haber cancelado los valores correspondientes a la concesión onerosa de derechos, serán los adquirientes de tales predios o lotes quienes deberán cancelar los valores pendientes por este concepto, previo a la obtención de la respectiva LMU 20. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, harán constar en las escrituras públicas de transferencia de dominio e inscripción, respectivamente, las obligaciones que asume el comprador por concepto de concesión onerosa de derechos.

**Artículo 17.- Convenio de pago en especie.-** Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

1. La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado, señalado en el artículo 15 de la presente Ordenanza, será documento habilitante del convenio;
2. El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del Municipio, según lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la presente Ordenanza, convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio.
3. En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del municipio.

**Artículo 18.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE.-** La entidad municipal encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza.

En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en la presente Ordenanza.

**Artículo 19.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario.-** La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La concesión onerosa de derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

**Artículo 20.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición.-** Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

**Artículo 21.- Rubro del valor de adquisición**.- Para efectos del pago del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos serán reconocidos como un rubro del valor de adquisición, según lo previsto en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos y normativa municipal.

**CAPÍTULO IV**

**ALCANCE Y EFECTOS DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo 22.- Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos.-** La aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la Ordenanza que regula a un PUAE conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos según los casos y condiciones previstas en la presente Ordenanza.

Los beneficios y derechos urbanísticos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez sancionada la Ordenanza que regula al PUAE y tras la cancelación de los valores calculados o la suscripción del convenio de pago en especie, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

En los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) constaran las asignaciones del PUOS con una nota aclaratoria que refiera a la ordenanza de cada PUAE.

**Artículo 23.- Del licenciamiento de los PUAE.-** Las administraciones zonales, previo al otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (20), verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta Ordenanza, para lo cual solicitarán al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

**Disposiciones Generales:**

**Primera.-** Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

**Segunda.-** Los PUAE, a desarrollarse en suelo con clasificación rural, destinados a proyectos industriales o de urbanización, deberán obtener en el marco del procedimiento administrativo especial, el respectivo informe técnico por parte de la Autoridad Agraria Nacional, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Tercera**.- Los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente.

**Cuarta**.- Las actualizaciones de los Anexos Nos. 1, Designación de la clasificación del suelo en base al uso; 2, Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal; 3, Asignación de zonificación en base al uso de suelo; y, 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE, estarán a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a partir de la aprobación de la Ordenanza Metropolitana que establezca el valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y serán puestas en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previo a su incorporación como anexos actualizados de la presente Ordenanza.

**Disposiciones Transitorias:**

**Primera.-** Los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza.

**Segunda.-** En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la presente Ordenanza e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos.

**Tercera.-** En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría encargada del ambiente elaborará el método de cálculo y las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para valorar los beneficios ambientales previstos en el numeral VI, literal b del artículo 13 de la presente Ordenanza.

**Cuarta.-** En el plazo de 30 días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera, elaborará las instrucciones administrativas y los flujos de procedimientos para garantizar el cumplimiento de las responsabilidades y atribuciones a ella asignadas mediante la presente Ordenanza.

**Quinta.-** Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

**Sexta.-** Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en suelo rural, que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la presente Ordenanza y que cuenten con informe de viabilidad por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, proseguirán con su tratamiento sin observar lo dispuesto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

**Disposiciones Reformatorias:**

**Primera.-** Refórmese el artículo 26de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“***1.*** *Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*

1. *Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2.*
2. *Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.*

***2.*** *Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.*

***3.*** *También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.*

***4.*** *La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.*”

**Segunda.-** Refórmese el numeral 2 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, por el siguiente texto:

“*Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUOS, a través de la figura de suelo creado, según lo previsto en el parágrafo 3, sección segunda de la presente Ordenanza. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.*”

**Tercera.-** Refórmese el literal b) e incorpórese el literal e) del artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, por los siguientes textos respectivamente:

“*b) En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales*”; y,

“*e) en proyectos de urbanización, según lo establecido en el numeral 2 del artículo 69 de la presente Ordenanza*.”

**Cuarta.-** Refórmese el numeral 3 del artículo 100 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“*Se sujetarán al procedimiento administrativo especial las solicitudes de incremento del número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c), d) y e) del artículo…(96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito.*”

**Disposición Derogatoria.-** Se deroga toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

**Disposición Final.-** La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 1 de septiembre de 2017.

|  |  |
| --- | --- |
| Abg. Eduardo Del Pozo  **Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito** | Abg. Diego Cevallos Salgado  **Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito** |

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 18 de julio de 2016; y, 1 de septiembre de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

**ANEXO No. 1**

**Designación de usos de suelo en función a la clasificación**

Los datos consignados en el presente Anexo (1), se refieren al literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo y tienen como fin enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

Estos datos se basan en la cartográfica del PUOS, que ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo.

|  |  |
| --- | --- |
| **Clasificación de suelo** | **Uso de suelo** |
| Urbano | Residencial Urbano 1 |
| Residencial Urbano 1A |
| Residencial Urbano 1QT |
| Residencial Urbano 2 |
| Residencial Urbano 3 |
| Múltiple |
| Industrial 2 |
| Industrial 3 |
| Industrial 4 |
| Equipamiento |
| Patrimonial |
| Área de promoción |
| Agrícola residencial |
| Rural | Residencial rural 1 |
| Residencial rural 2 |
| Recursos naturales |
| Recursos naturales no renovables |
| Protección ecológica |
| Equipamiento |
| Patrimonial |
| Área de promoción |
| Agrícola residencial |

**ANEXO No. 2**

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal**

Los datos consignados en el presente Anexo (2), se refieren al literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de Cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Estos índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, en primer lugar generan un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada Administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus relaciones de revalorización al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características.

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Calderón:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,41905 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 1,87250 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 2,18553 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 2,73676 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,31954 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 1,54013 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1,92858 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 1,16717 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1,46155 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1,25222 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1,45432 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 2,06376 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 2,72321 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 3,17845 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 3,98012 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 1 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1,36705 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 3,51398 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 4,98653 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 6,57994 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 7,67990 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 2,41624 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 2 | 9,61694 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 2,57049 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 3,64766 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 4,81324 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 5,61786 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 1,76749 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 7,03481 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 1,40065 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 1,91476 |
| Protección ecológica | - | Residencial Urbano 1 | 4,92185 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 3,38430 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 1,56854 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 2,14427 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1,11987 |
| Recursos naturales | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 5,51182 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 7,82158 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 10,32090 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 12,04623 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 3,78997 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 15,08455 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 1 | 5,08474 |
| Recursos naturales no renovables | - | Agrícola residencial | 6,95109 |
| Recursos naturales no renovables | - | Protección ecológica | 3,63027 |
| Recursos naturales no renovables | - | Recursos naturales | 3,24170 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial Urbano 1 | 17,86767 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 2 | 25,35520 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 3 | 33,45724 |
| Recursos naturales no renovables | - | Múltiple | 39,05027 |
| Recursos naturales no renovables | - | Equipamiento | 12,28595 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 2 | 48,89959 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la en la Administración Zonal Centro:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,09832 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 1,56270 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 4,50881 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1,18195 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,42282 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 4,10521 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1,07615 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 2,88527 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 2 | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 3 | 1 |
| Área de promoción | - | Múltiple | 1,48676 |
| Área de promoción | - | Equipamiento | 1 |
| Área de promoción | - | Industrial 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1,55675 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1,70981 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 2,43274 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 7,01912 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1,84000 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,32214 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 3,81473 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 3,83147 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 4,20817 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 5,98745 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 17,27539 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 4,52860 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 2,46119 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 1,69374 |
| Protección ecológica | - | Residencial Urbano 1 | 6,48951 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 7,67028 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 1,01856 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 3,90257 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 4,28625 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 6,09855 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 17,59595 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 4,61264 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 2,50686 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Los Chillos:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,28038 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 1,02378 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 1,29489 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 1,32160 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 1,01133 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1,03219 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1,25064 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 1,26481 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1,29090 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 4 | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 1 | 5,23352 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 2 | 6,70090 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 3 | 5,35798 |
| Área de promoción | - | Múltiple | 6,77683 |
| Área de promoción | - | Equipamiento | 2,80425 |
| Área de promoción | - | Industrial 2 | 6,91659 |
| Área de promoción | - | Industrial 4 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1,02062 |
| Múltiple | - | Industrial 4 | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1,86628 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 2,38955 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,91067 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 2,41663 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 2,46647 |
| Equipamiento | - | Industrial 4 | 0,15376 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 1 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Industrial 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Industrial 4 | - | Residencial Urbano 1 | 12,13742 |
| Industrial 4 | - | Residencial urbano 2 | 15,54054 |
| Industrial 4 | - | Residencial urbano 3 | 12,42607 |
| Industrial 4 | - | Múltiple | 15,71663 |
| Industrial 4 | - | Equipamiento | 6,50353 |
| Industrial 4 | - | Industrial 2 | 16,04077 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 3,05195 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 3,90767 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 3,12453 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 3,95195 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 1,63531 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 2 | 4,03345 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial rural 1 | 1,57658 |
| Residencial rural 2 | - | Agrícola residencial | 1,09691 |
| Residencial rural 2 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial Urbano 1 | 4,81165 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 2 | 6,16075 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 3 | 4,92608 |
| Residencial rural 2 | - | Múltiple | 6,23056 |
| Residencial rural 2 | - | Equipamiento | 2,57820 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 2 | 6,35906 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1,43729 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 4,38655 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 5,61646 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 4,49087 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 5,68010 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 2,35042 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 5,79724 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 4 | 1 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 7,21930 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 2 | 4,57909 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 5,02285 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 11,80581 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 3,63120 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 2 | 2,30321 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 2,52642 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1 |
| Recursos naturales | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 11,08224 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 14,18950 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 11,34580 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 14,35029 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 5,93814 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 14,64625 |
| Recursos naturales | - | Industrial 4 | 1 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 1 | 10,39846 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 2 | 6,59558 |
| Recursos naturales no renovables | - | Agrícola residencial | 7,23477 |
| Recursos naturales no renovables | - | Protección ecológica | 1,44037 |
| Recursos naturales no renovables | - | Recursos naturales | 2,86365 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial Urbano 1 | 31,73564 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 2 | 40,63373 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 3 | 32,49036 |
| Recursos naturales no renovables | - | Múltiple | 41,09416 |
| Recursos naturales no renovables | - | Equipamiento | 17,00473 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 2 | 41,94170 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 4 | 2,61469 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Eloy Alfaro:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,51266 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 2,05275 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 3,11842 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1,89806 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 2,54903 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 3 | 2,37109 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,35704 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 2,06155 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1,25478 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1,68513 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 3 | 1,56749 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 1,51915 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1,24177 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 3 | 1,15508 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,08150 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 1,64295 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 1,34297 |
| Equipamiento | - | Industrial 3 | 1,24922 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 1,22338 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Industrial 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Industrial 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Industrial 3 | - | Múltiple | 1,31519 |
| Industrial 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Industrial 3 | - | Industrial 2 | 1,07505 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1,45602 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 4,52406 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 6,84337 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 9,28675 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 14,10795 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 8,58694 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 2 | 11,53199 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 3 | 10,72694 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 3,10714 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 4,70005 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 6,37817 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 9,68939 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 5,89754 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 7,92021 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 3 | 7,36730 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 6,06498 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 8,83073 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 52,07960 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 8,68003 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 12,63830 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1,43117 |
| Recursos naturales | - | Recursos naturales no renovables | 1,32630 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 39,26899 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 59,40062 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 80,60926 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 122,45739 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 74,53490 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 100,09795 |
| Recursos naturales | - | Industrial 3 | 93,11012 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 1 | 6,54454 |
| Recursos naturales no renovables | - | Agrícola residencial | 9,52899 |
| Recursos naturales no renovables | - | Protección ecológica | 1,07907 |
| Recursos naturales no renovables | - | Recursos naturales | 0,75398 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial Urbano 1 | 29,60792 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 2 | 44,78671 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 3 | 60,77754 |
| Recursos naturales no renovables | - | Múltiple | 92,33007 |
| Recursos naturales no renovables | - | Equipamiento | 56,19760 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 2 | 75,47156 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 3 | 70,20290 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal La Delicia:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,44395 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 1,25365 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 2,35163 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1,10379 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 1,75712 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 1,62860 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1,21688 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1,15180 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 1,87583 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1,40160 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 3 |  | Patrimonial | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 1 | 1,18018 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 2 | 1,70413 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 3 | 1,47954 |
| Área de promoción | - | Múltiple | 2,77535 |
| Área de promoción | - | Equipamiento | 1,30267 |
| Área de promoción | - | Industrial 2 | 2,07372 |
| Área de promoción | - | Industrial 3 | 1,06931 |
| Área de promoción | - | Industrial 4 | 1 |
| Área de promoción | - | Patrimonial | 1 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 1 | 17,66017 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 2 | 25,50043 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 3 | 22,13964 |
| Patrimonial | - | Múltiple | 41,53010 |
| Patrimonial | - | Equipamiento | 19,49311 |
| Patrimonial | - | Industrial 2 | 31,03103 |
| Patrimonial | - | Industrial 3 | 16,00113 |
| Patrimonial | - | Industrial 4 | 4,13012 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 1,30818 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,13577 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 2,13050 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 1,59190 |
| Equipamiento | - | Industrial 3 | 1 |
| Equipamiento | - | Industrial 4 | 1 |
| Equipamiento | - | Patrimonial | 1 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 3 | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 4 | 1 |
| Múltiple | - | Patrimonial | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 1,33834 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Industrial 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Industrial 2 | - | Patrimonial | 1 |
| Industrial 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1,10368 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 2 | 1,59366 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 3 | 1,38363 |
| Industrial 3 | - | Múltiple | 2,59545 |
| Industrial 3 | - | Equipamiento | 1,21823 |
| Industrial 3 | - | Industrial 2 | 1,93930 |
| Industrial 3 | - | Industrial 4 | 1 |
| Industrial 3 | - | Patrimonial | 1 |
| Industrial 4 | - | Residencial Urbano 1 | 4,27595 |
| Industrial 4 | - | Residencial urbano 2 | 6,17427 |
| Industrial 4 | - | Residencial urbano 3 | 5,36054 |
| Industrial 4 | - | Múltiple | 10,05543 |
| Industrial 4 | - | Equipamiento | 4,71975 |
| Industrial 4 | - | Industrial 2 | 7,51336 |
| Industrial 4 | - | Industrial 3 | 3,87426 |
| Industrial 4 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1,28374 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 9,56431 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 13,81041 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 11,99029 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 22,49168 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 10,55699 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 2 | 16,80564 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 3 | 8,66582 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 4 | 2,23677 |
| Residencial rural 1 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial rural 1 | 6,84756 |
| Residencial rural 2 | - | Agrícola residencial | 8,79051 |
| Residencial rural 2 | - | Protección ecológica | 2,66743 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales | 2,01448 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales no renovables | 1,20892 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial Urbano 1 | 65,49217 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 2 | 94,56757 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 3 | 82,10418 |
| Residencial rural 2 | - | Múltiple | 154,01310 |
| Residencial rural 2 | - | Equipamiento | 72,28958 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 2 | 115,07761 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 3 | 59,33969 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 4 | 15,31641 |
| Residencial rural 2 |  | Patrimonial | 3,70847 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 7,45033 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 10,75791 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 9,34009 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 17,52038 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 8,22359 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 13,09112 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 3 | 6,75043 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 4 | 1,74238 |
| Agrícola residencial |  | Patrimonial | 1 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 2,56710 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 3,29549 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 27,10080 |
| Protección ecológica |  | Patrimonial | 1,39028 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 3,39916 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 4,36365 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1,32413 |
| Recursos naturales | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 32,51065 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 46,94383 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 40,75694 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 76,45290 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 35,88492 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 57,12512 |
| Recursos naturales | - | Industrial 3 | 29,45653 |
| Recursos naturales | - | Industrial 4 | 7,60314 |
| Recursos naturales |  | Patrimonial | 1,84090 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 1 | 5,66417 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Recursos naturales no renovables | - | Agrícola residencial | 7,27135 |
| Recursos naturales no renovables | - | Protección ecológica | 2,20645 |
| Recursos naturales no renovables | - | Recursos naturales | 1,66634 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial Urbano 1 | 54,17391 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 2 | 78,22453 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 3 | 67,91505 |
| Recursos naturales no renovables | - | Múltiple | 127,39677 |
| Recursos naturales no renovables | - | Equipamiento | 59,79660 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 2 | 95,19006 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 3 | 49,08469 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 4 | 12,66945 |
| Recursos naturales no renovables |  | Patrimonial | 3,06758 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Norte:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial 1QT | 2,17513 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,09295 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 1,13823 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 2,43161 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial 1QT | 1,99014 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,04143 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 2,22481 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial 1QT | 1,91097 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 2,13630 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 |  | Patrimonial | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 1 | 1,08424 |
| Área de promoción | - | Residencial 1QT | 2,35837 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 2 | 1,18502 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 3 | 1,23412 |
| Área de promoción | - | Múltiple | 2,63646 |
| Área de promoción | - | Equipamiento | 1 |
| Área de promoción | - | Patrimonial | 1,00304 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 1 | 1,08095 |
| Patrimonial | - | Residencial 1QT | 2,35122 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 2 | 1,18143 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 3 | 1,23038 |
| Patrimonial | - | Múltiple | 2,62847 |
| Patrimonial | - | Equipamiento | 1 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1,27711 |
| Equipamiento | - | Residencial 1QT | 2,77789 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 1,39583 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,45365 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 3,10545 |
| Equipamiento | - | Patrimonial | 1,18147 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial 1QT | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 11,94743 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial 1QT | 25,98724 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 13,05798 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 13,59897 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 29,05155 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 9,35502 |
| Residencial rural 1 | - | Patrimonial | 11,05267 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial rural 1 | 5,34938 |
| Residencial rural 2 | - | Agrícola residencial | 3,09502 |
| Residencial rural 2 | - | Protección ecológica | 1,97788 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales no renovables | 1,84374 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial Urbano 1 | 63,91134 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial 1QT | 139,01556 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 2 | 69,85205 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 3 | 72,74605 |
| Residencial rural 2 | - | Múltiple | 155,40773 |
| Residencial rural 2 | - | Equipamiento | 50,04355 |
| Residencial rural 2 |  | Patrimonial | 59,12490 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1,72838 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 20,64971 |
| Agrícola residencial | - | Residencial 1QT | 44,91582 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 22,56915 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 23,50420 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 50,21212 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 16,16903 |
| Agrícola residencial |  | Patrimonial | 19,10321 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 2,70461 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 1,56482 |
| Protección ecológica | - | Residencial Urbano 1 | 32,31313 |
| Protección ecológica | - | Residencial 1QT | 70,28529 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 25,30167 |
| Protección ecológica |  | Patrimonial | 29,89314 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 6,78419 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 2 | 1,26822 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 3,92517 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 2,50838 |
| Recursos naturales | - | Recursos naturales no renovables | 2,33826 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 81,05362 |
| Recursos naturales | - | Residencial 1QT | 176,30228 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 88,58775 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 92,25799 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 197,09117 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 63,46622 |
| Recursos naturales |  | Patrimonial | 74,98337 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 1 | 2,90138 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Recursos naturales no renovables | - | Agrícola residencial | 1,67867 |
| Recursos naturales no renovables | - | Protección ecológica | 1,07275 |
| Recursos naturales no renovables | - | Recursos naturales | 1 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial Urbano 1 | 34,66404 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial 1QT | 75,39883 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 2 | 37,88614 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 3 | 39,45578 |
| Recursos naturales no renovables | - | Múltiple | 84,28957 |
| Recursos naturales no renovables | - | Equipamiento | 27,14247 |
| Recursos naturales no renovables |  | Patrimonial | 32,06798 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Quitumbe:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 0,94462 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 1,03201 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1,36996 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,29409 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 1,41381 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1,32346 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1,05863 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 15 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 1,09251 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1,02269 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 3 | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 1 | 2,24671 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 2 | 1,63998 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 3 | 2,12228 |
| Área de promoción | - | Múltiple | 2,31862 |
| Área de promoción | - | Equipamiento | 1,14580 |
| Área de promoción | - | Industrial 2 | 2,17045 |
| Área de promoción | - | Industrial 3 | 1,60278 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1,96083 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 1,43131 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,85223 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 2,02359 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 1,89427 |
| Equipamiento | - | Industrial 3 | 1,39883 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1,03514 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 1,06827 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Industrial 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Industrial 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1,40176 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 2 | 1,02321 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 3 | 1,32413 |
| Industrial 3 | - | Múltiple | 1,44663 |
| Industrial 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Industrial 3 | - | Industrial 2 | 1,35418 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 5,74252 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 4,19174 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 5,42448 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 5,92632 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 2,92861 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 2 | 5,54758 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 3 | 4,09664 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1,25159 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 7,18728 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 5,24634 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 6,78921 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 7,41732 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 3,66542 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 6,94329 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 3 | 5,12731 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 1,84982 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 1,47798 |
| Protección ecológica | - | Residencial Urbano 1 | 10,62266 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 5,41742 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 2,67707 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 2,13893 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1,44720 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 15,37312 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 11,22157 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 14,52168 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 15,86516 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 7,84009 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 14,85125 |
| Recursos naturales | - | Industrial 3 | 10,96699 |

**Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Tumbaco:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uso de suelo partida** |  | **Uso de suelo llegada** | **Factor** |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial 1A | 2,59608 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 2 | 1,02686 |
| Residencial Urbano 1 | - | Residencial urbano 3 | 1,10660 |
| Residencial Urbano 1 | - | Múltiple | 1,11013 |
| Residencial Urbano 1 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 2 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 1 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial 1A | 2,52816 |
| Residencial Urbano 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,07765 |
| Residencial Urbano 2 | - | Múltiple | 1,08109 |
| Residencial Urbano 2 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 2 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 2 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial 1A | 2,34599 |
| Residencial Urbano 3 | - | Residencial Urbano 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Múltiple | 1,00319 |
| Residencial Urbano 3 | - | Equipamiento | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 2 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial Urbano 3 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial Urbano 3 |  | Patrimonial | 1 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 1 | 3,79425 |
| Área de promoción | - | Residencial 1A | 9,85018 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 2 | 3,89618 |
| Área de promoción | - | Residencial Urbano 3 | 4,19873 |
| Área de promoción | - | Múltiple | 4,21211 |
| Área de promoción | - | Equipamiento | 3,31049 |
| Área de promoción | - | Industrial 2 | 2,10859 |
| Área de promoción | - | Industrial 3 | 1 |
| Área de promoción | - | Industrial 4 | 1 |
| Área de promoción | - | Patrimonial | 1 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 1 | 11,54066 |
| Patrimonial | - | Residencial 1A | 29,96048 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 2 | 11,85069 |
| Patrimonial | - | Residencial Urbano 3 | 12,77094 |
| Patrimonial | - | Múltiple | 12,81163 |
| Patrimonial | - | Equipamiento | 10,06925 |
| Patrimonial | - | Industrial 2 | 6,41353 |
| Patrimonial | - | Industrial 3 | 2,16608 |
| Patrimonial | - | Industrial 4 | 2,09140 |
| Equipamiento | - | Residencial Urbano 1 | 1,14613 |
| Equipamiento | - | Residencial 1A | 2,97544 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 2 | 1,17692 |
| Equipamiento | - | Residencial urbano 3 | 1,26831 |
| Equipamiento | - | Múltiple | 1,27235 |
| Equipamiento | - | Industrial 2 | 1 |
| Equipamiento | - | Industrial 3 | 1 |
| Equipamiento | - | Industrial 4 | 1 |
| Equipamiento | - | Patrimonial | 1 |
| Múltiple | - | Residencial Urbano 1 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial 1A | 2,33854 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 2 | 1 |
| Múltiple | - | Residencial urbano 3 | 1 |
| Múltiple | - | Equipamiento | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 2 | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 3 | 1 |
| Múltiple | - | Industrial 4 | 1 |
| Múltiple | - | Patrimonial | 1 |
| Industrial 2 | - | Residencial Urbano 1 | 1,79942 |
| Industrial 2 | - | Residencial 1A | 4,67145 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 2 | 1,84776 |
| Industrial 2 | - | Residencial urbano 3 | 1,99125 |
| Industrial 2 | - | Múltiple | 1,99759 |
| Industrial 2 | - | Equipamiento | 1,57000 |
| Industrial 2 | - | Industrial 3 | 1 |
| Industrial 2 | - | Industrial 4 | 1 |
| Industrial 2 | - | Patrimonial | 1 |
| Industrial 3 | - | Residencial Urbano 1 | 5,32790 |
| Industrial 3 | - | Residencial 1A | 13,83165 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 2 | 5,47103 |
| Industrial 3 | - | Residencial urbano 3 | 5,89587 |
| Industrial 3 | - | Múltiple | 5,91466 |
| Industrial 3 | - | Equipamiento | 4,64860 |
| Industrial 3 | - | Industrial 2 | 2,96089 |
| Industrial 3 | - | Industrial 4 | 1 |
| Industrial 3 | - | Patrimonial | 1 |
| Industrial 4 | - | Residencial Urbano 1 | 5,51814 |
| Industrial 4 | - | Residencial 1A | 14,32554 |
| Industrial 4 | - | Residencial urbano 2 | 5,66638 |
| Industrial 4 | - | Residencial urbano 3 | 6,10640 |
| Industrial 4 | - | Múltiple | 6,12585 |
| Industrial 4 | - | Equipamiento | 4,81459 |
| Industrial 4 | - | Industrial 2 | 3,06662 |
| Industrial 4 | - | Industrial 3 | 1,03571 |
| Industrial 4 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Agrícola residencial | 1,06792 |
| Residencial rural 1 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial Urbano 1 | 3,44889 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial 1A | 8,95361 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 2 | 3,54155 |
| Residencial rural 1 | - | Residencial urbano 3 | 3,81656 |
| Residencial rural 1 | - | Múltiple | 3,82872 |
| Residencial rural 1 | - | Equipamiento | 3,00917 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 2 | 1,91667 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 3 | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Industrial 4 | 1 |
| Residencial rural 1 | - | Patrimonial | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial rural 1 | 1,68803 |
| Residencial rural 2 | - | Agrícola residencial | 1,80269 |
| Residencial rural 2 | - | Protección ecológica | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial Urbano 1 | 5,82183 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial 1A | 15,11394 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 2 | 5,97823 |
| Residencial rural 2 | - | Residencial urbano 3 | 6,44246 |
| Residencial rural 2 | - | Múltiple | 6,46299 |
| Residencial rural 2 | - | Equipamiento | 5,07956 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 2 | 3,23539 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 3 | 1,09271 |
| Residencial rural 2 | - | Industrial 4 | 1,05503 |
| Residencial rural 2 |  | Patrimonial | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 1 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial rural 2 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Protección ecológica | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales | 1 |
| Agrícola residencial | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Agrícola residencial | - | Residencial Urbano 1 | 3,22953 |
| Agrícola residencial | - | Residencial 1A | 8,38412 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 2 | 3,31629 |
| Agrícola residencial | - | Residencial urbano 3 | 3,57381 |
| Agrícola residencial | - | Múltiple | 3,58520 |
| Agrícola residencial | - | Equipamiento | 2,81777 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 2 | 1,79476 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 3 | 1 |
| Agrícola residencial | - | Industrial 4 | 1 |
| Agrícola residencial |  | Patrimonial | 1 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 1 | 3,34802 |
| Protección ecológica | - | Residencial rural 2 | 1,98339 |
| Protección ecológica | - | Agrícola residencial | 3,57543 |
| Protección ecológica | - | Residencial Urbano 1 | 11,54697 |
| Protección ecológica | - | Residencial 1A | 29,97687 |
| Protección ecológica | - | Equipamiento | 10,07475 |
| Protección ecológica |  | Patrimonial | 1,00055 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 1 | 1,72872 |
| Recursos naturales | - | Residencial rural 2 | 1,02411 |
| Recursos naturales | - | Agrícola residencial | 1,84614 |
| Recursos naturales | - | Protección ecológica | 1 |
| Recursos naturales | - | Recursos naturales no renovables | 1 |
| Recursos naturales | - | Residencial Urbano 1 | 5,96217 |
| Recursos naturales | - | Residencial 1A | 15,47829 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 2 | 6,12234 |
| Recursos naturales | - | Residencial urbano 3 | 6,59777 |
| Recursos naturales | - | Múltiple | 6,61879 |
| Recursos naturales | - | Equipamiento | 5,20201 |
| Recursos naturales | - | Industrial 2 | 3,31338 |
| Recursos naturales | - | Industrial 3 | 1,11905 |
| Recursos naturales | - | Industrial 4 | 1,08047 |
| Recursos naturales |  | Patrimonial | 1 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 1 | 3,17238 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial rural 2 | 1,87934 |
| Recursos naturales no renovables | - | Agrícola residencial | 3,38786 |
| Recursos naturales no renovables | - | Protección ecológica | 1 |
| Recursos naturales no renovables | - | Recursos naturales | 1,83510 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial Urbano 1 | 10,94118 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial 1A | 28,40420 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 2 | 11,23511 |
| Recursos naturales no renovables | - | Residencial urbano 3 | 12,10756 |
| Recursos naturales no renovables | - | Múltiple | 12,14614 |
| Recursos naturales no renovables | - | Equipamiento | 9,54620 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 2 | 6,08038 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 3 | 2,05356 |
| Recursos naturales no renovables | - | Industrial 4 | 1,98277 |
| Recursos naturales no renovables |  | Patrimonial | 1 |

**ANEXO No. 3**

**Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo**

Los datos consignados en el presente Anexo (3), se refieren al literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para asignar zonificaciones con datos de ocupación y edificabilidad en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE

Estos resultados surgen de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

|  |  |
| --- | --- |
| **USO DE SUELO** | **ZONIFICACIÓN** |
| Residencial Urbano 1 | A1002-25 |
| A1003-35 |
| A502-35 |
| A602-50 |
| A603-35 |
| D302-50 |
| Residencial Urbano 1A | A1002-35 (VB) |
| A602-50 (VU) |
| Residencial Urbano 1QT | A604-50 |
| Residencial Urbano 2 | A10008-25 |
| A10012-25 |
| A1006-35 |
| A203-50 |
| A404-50 |
| A604-50 (PB) |
| A604-60 (PA) |
| A606-35 |
| A606-60 |
| A608-35 |
| B303-50 |
| B303-50 (PB) |
| B304-50 |
| B304-50 (PB) |
| B305-50 |
| B404-60 |
| C203-60 |
| C203-70 (PB) |
| C302-70 |
| C303-70 |
| C304-70 |
| C304-70(PB) |
| D202-80 |
| D203-50 |
| D203-80 |
| D302-80 |
| D303-50 |
| D303-80 |
| D403-80 |
| Residencial Urbano 3 | A10006-25 |
| B406-60 |
| B406-60(PB) |
| C603-40 |
| D203H-70 |
| D304-80 |
| Múltiple | A10016-25 |
| A1005-40 |
| A1006-40 |
| A1008-35 |
| A1010-35 |
| A1014-50 |
| A1016-40 |
| A1020-40 |
| A1252-5 |
| A2025-35 |
| A5008-25 |
| A5010-25 |
| A5012-25 |
| A5016-25 |
| A5020-25 |
| A5030-25 |
| A606-50 |
| A606-50(PB) |
| A608-50 |
| A608-50(PB) |
| A608-60(PB) |
| A610-50 |
| A612-50 |
| A810-35 |
| A812-35 |
| A812-50 |
| C406-70 |
| C406-70(PB) |
| C408-70 |
| C408-70(PB) |
| C612-70 |
| D202H-70 |
| D302H-70 |
| D303H-70 |
| D406-70 |
| D408-70 |
| D610-70 |
| Industrial 2 | A1004i-60 |
| A604i-60 |
| A804i-60 |
| A804i-70 |
| A808i-60 |
| Industrial 3 | A10004i-75 |
| A20004i-70 |
| A20004i-75 |
| A2504i-70 |
| A5004i-60 |
| A5004i-75 |
| A6004i-70 |
| Industrial 4 | A25001-2 |
| A2504i-60 |
| Equipamiento | A10010-20 |
| A10014-25 |
| A1004-40 |
| A603-50 |
| A604-40 |
| A608-60 |
| B408-60 |
| Patrimonial | A2502H-10 |
| A601H-30 |
| A602H-25 |
| D602H-45 |
| D603H-50 |
| Agrícola residencial | A1002-35(VU) |
| A2502-10 |
| A2502-5 |
| Residencial Rural 1 | A602-35 |
| Residencial Rural 2 | A1002-35 |
| Recursos naturales | A25002-1.5 |
| A2502-20 |
| A5002-5 |
| Recursos naturales no renovables | A10002-3 |
| A10002-5 |
| Protección ecológica | A50002-1 |
| A5001-2.5 |

**ANEXO No. 4**

**Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE**

Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el presente anexo.

|  |  |
| --- | --- |
| **Uso de Suelo vigente en el PUOS (Suelo de Partida)** | **Uso de suelo llegada propuesto por el PUAE** |
| Protección ecológica | Residencial urbano 1 |
| Protección ecológica | Equipamiento |
| Protección ecológica | Agrícola residencial |
| Protección ecológica | Residencial rural 1 |
| Protección ecológica | Residencial rural 2 |
| Recursos naturales | Residencial urbano 1 |
| Recursos naturales | Residencial urbano 2 |
| Recursos naturales | Industrial 2 |
| Recursos naturales | Industrial 3 |
| Recursos naturales | Equipamiento |
| Recursos naturales | Agrícola residencial |
| Recursos naturales | Residencial rural 1 |
| Recursos naturales | Residencial rural 2 |
| Recursos naturales | Protección ecológica |
| Recursos naturales | Recursos naturales no renovables |
| Recursos naturales no renovables | Industrial 2 |
| Recursos naturales no renovables | Industrial 3 |
| Recursos naturales no renovables | Agrícola residencial |
| Recursos naturales no renovables | Residencial rural 1 |
| Recursos naturales no renovables | Residencial rural 2 |
| Recursos naturales no renovables | Recursos naturales |
| Recursos naturales no renovables | Protección ecológica |