

ANEXO NO. 01 DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y CARGAS Y BENEFICIOS

El presente Anexo se refiere al Título 1 “Del Régimen Administrativo del Suelo”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, siendo éste un mecanismo a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano.

1. GENERALIDADES

La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento para la captura de plusvalía, por medio del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos adicionales establecidos en la normativa urbanística vigente, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo.

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

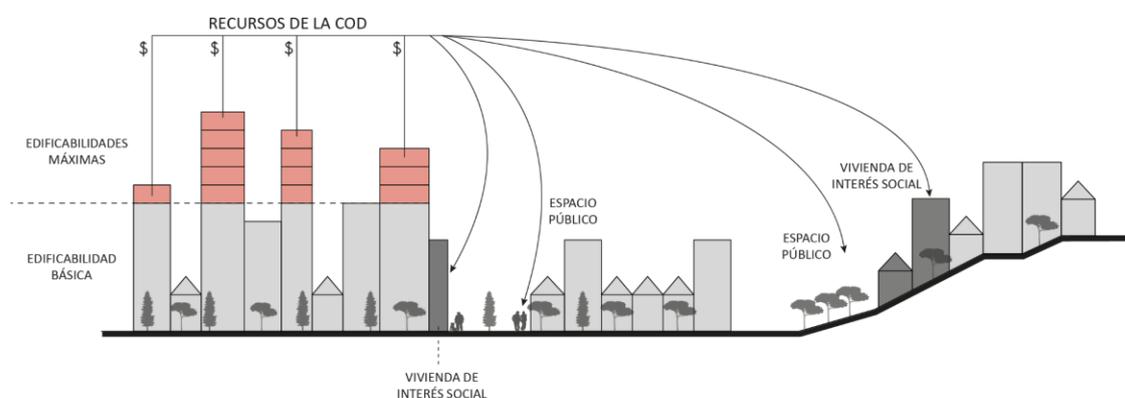


Gráfico 1: Concepto de la Concesión Onerosa de Derechos

1.1. Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos - COD

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula, según el ámbito y caso de aplicación:

Ámbito de aplicación:

- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

Ámbitos de aplicación:

- Transformación de la clasificación del suelo
- Modificación del uso del suelo
- Cambio del lote mínimo

$$\text{COD} = [V_{S(i)} \times A_e + V_{S(i)} \times IR_{(i)} \times AUV_{(i)}] \times \beta$$

(i); El subíndice hace referencia al elemento de la fórmula que tiene una particularidad en su proceso de determinación, según el ámbito y el caso de aplicación de la concesión onerosa de derechos.

Gráfico 2: Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

V_{S(i)}: Valor del suelo

A_e: Área útil en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

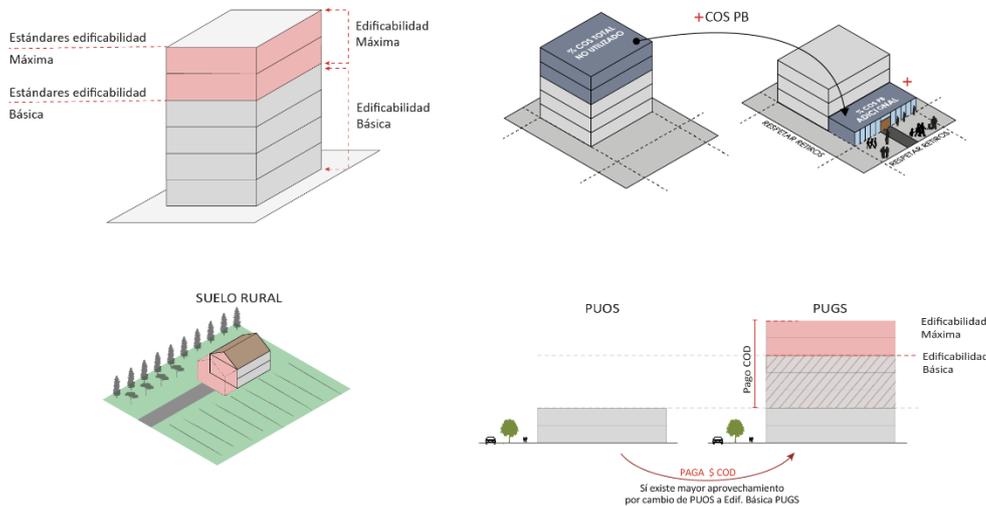


Gráfico 3: Concepto de área útil excedente (Ae)

IR_(i): Índice de revalorización del suelo. El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, y con base en los documentos que contengan las tablas de los índices de revalorización presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo.

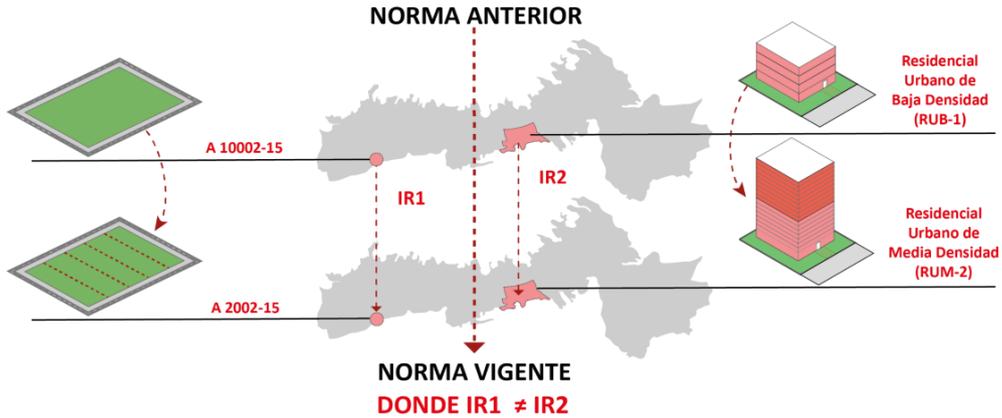


Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo

AUV_(i): Área bruta, misma que será declarado por el administrado.

β: Es el coeficiente de ponderación de pago, el mismo que define el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el beneficio económico producido por la planificación urbanística. El coeficiente de ponderación de pago se determina en la siguiente tabla:

Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos

Rango AIVA	Índice de construcción (IC)		
	Menor a 1	Entre 1 y 2	Mayor a 2
Igual o menor a \$120/m ²	0,17	0,20	0,21
Entre \$121 y \$499/m ²	0,22	0,23	0,25
Igual o mayor a \$500/m ²	0,26	0,28	0,30

El Índice de Construcción (IC) se obtendrá de dividir el área útil excedente (Ae) para el área del terreno según escritura.

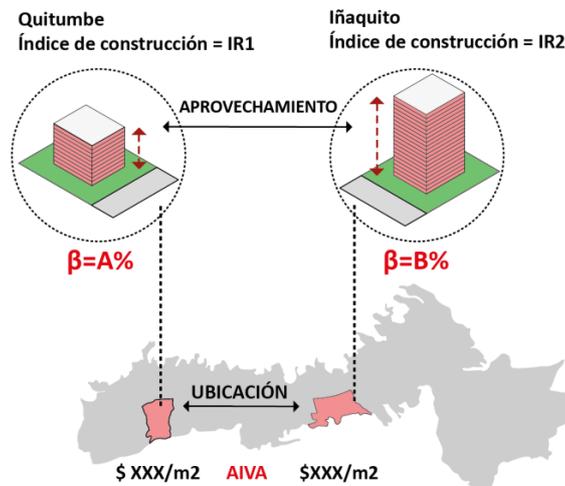


Gráfico 5: Concepto del coeficiente de ponderación de pago (β)

En los casos en los que un lote registre más de un valor en el área de intervención valorativa (AIVA), se deberá escoger el AIVA de mayor valor.

2. CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS SEGÚN LOS ÁMBITOS DE APLICACIÓN

2.1. Transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

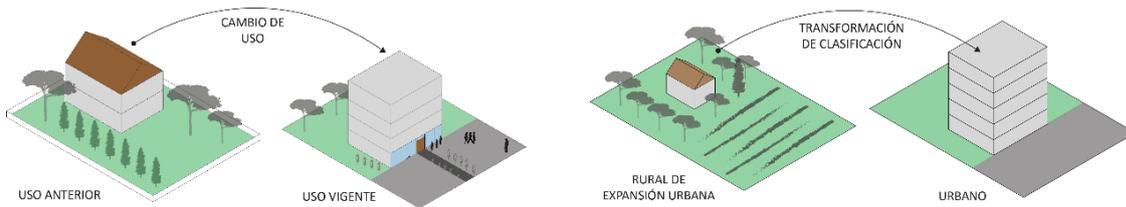


Gráfico 6: Concepto de transformación de la clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) y corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbitos de aplicación:
- Transformación de la clasificación del suelo
- Modificación de uso del suelo

$$\text{COD} = [V_{sc} \times IR_{cu} \times AUV] \times \beta$$

Gráfico 7: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

V_{sc}: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_{sc} = \alpha \times V_{cc}$$

Gráfico 8: Fórmula del valor del suelo por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

En aquellos casos especiales en los que no exista construcción en el predio, no se aplicará la fórmula presentada en el gráfico 8. El valor del suelo por metro cuadrado (V_{sc}), resultará de dividir el avalúo del terreno tomado directamente del avalúo catastral vigente, para el área del terreno según escritura.

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se

hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

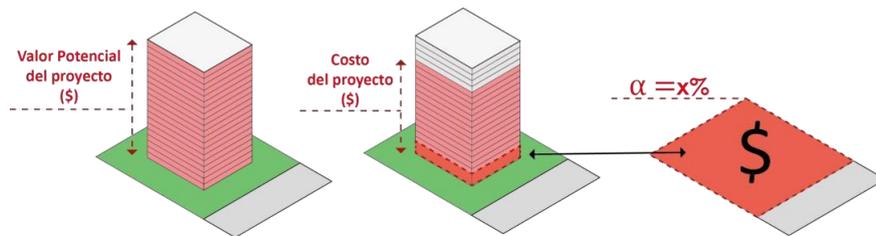


Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción

Vcc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, determinado a partir del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

El cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) se lo realizará de conformidad con los siguientes lineamientos:

1. Para el caso de predios en unipropiedad, la forma de cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) se lo obtendrá dividiendo los avalúos y las áreas de los componentes de la valoración de la construcción de la siguiente manera:
 - a) El avalúo de construcciones cubiertas y el avalúo de instalaciones especiales serán sumados y divididos para el área de las construcciones cubiertas.
 - b) El avalúo de construcciones abiertas será dividido para el área de construcciones abiertas.
 - c) El avalúo de adicionales constructivos será dividido para el área de adicionales constructivos.
 - d) Finalmente, el costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) en predios de unipropiedad será determinado por la suma de los valores obtenidos en los literales a, b y c.

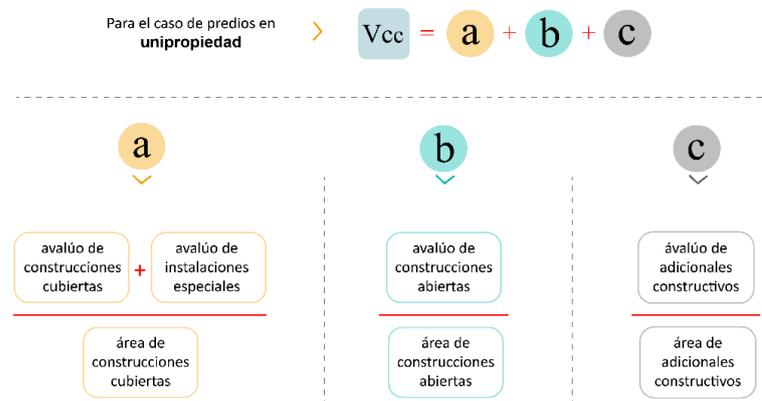


Gráfico 10: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en unipropiedad

2. Para el caso de los predios en propiedad horizontal la forma de cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc), se lo obtendrá dividiendo los avalúos y las áreas de los componentes de la valoración de la construcción de la siguiente manera:

- a) Se sumarán los avalúos de las construcciones cubiertas y los avalúos correspondientes a áreas comunales (avalúos de construcciones comunales cubiertas proporcionales a la alícuota, construcciones comunales abiertas proporcionales a la alícuota, adicionales constructivos proporcional a la alícuota y avalúo comunal especial), valor que será dividido para el área de construcción cubierta.
- b) El avalúo de construcciones abiertas será dividido para el área de construcciones abiertas.
- c) En caso de que exista el componente de valoración de adicionales constructivos, se dividirá el avalúo de adicionales constructivos para el área de adicionales constructivos.
- d) Finalmente, el costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) en predios de propiedad horizontal será determinado por la suma de los valores obtenidos en los literales a, b y c.

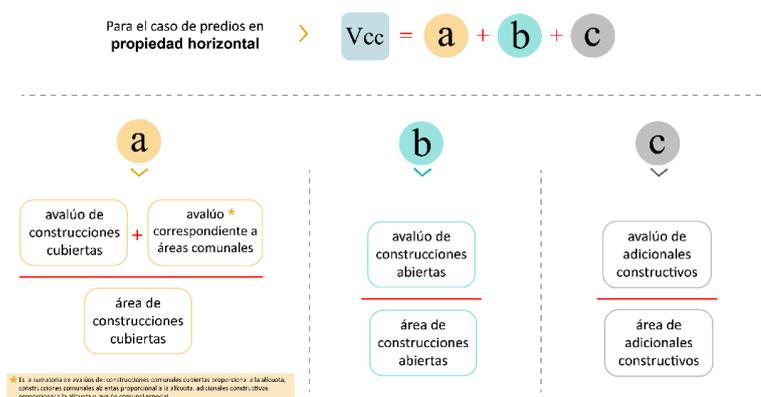


Gráfico 11: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en propiedad horizontal

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

Cuando exista un aprovechamiento urbanístico por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo derivado de un Plan Parcial, el índice de revalorización del suelo será el establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Por otra parte, cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, el índice de revalorización del suelo será aplicado en función a las equivalencias establecidas en la Disposición General Décimo Tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021, conforme a los siguientes casos:

a) Caso especial de usos residenciales: el índice de revalorización que se aplicará para usos residenciales es de 0.20, en los casos de las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.

Tabla 2: Equivalencias para usos residenciales

Altura aprobada	Equivalencia en el PUGS	Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
1 a 3 pisos	Residencial de baja densidad	R1	Tipología 2
4 a 6 pisos	Residencial de media densidad	R2	Tipología 3
7 pisos en adelante	Residencial de alta densidad	R3	Tipología 4

- b) **Caso especial de usos industriales:** Para los casos especiales de usos industriales, el índice de revalorización a aplicar de acuerdo a las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 es de 1,18.

Tabla 3: Equivalencias para usos industriales

Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
I2	Industrial de mediano impacto (IMI)
I3	Industrial de alto impacto (IAI)
I4	Industrial de alto riesgo (IAR)

Cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, y siempre que estos cambios de usos no correspondan a los mencionados en los literales a) y b), se aplicará el índice de revalorización del suelo establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal corresponde al área bruta del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote. Este dato será declarado por el administrado.

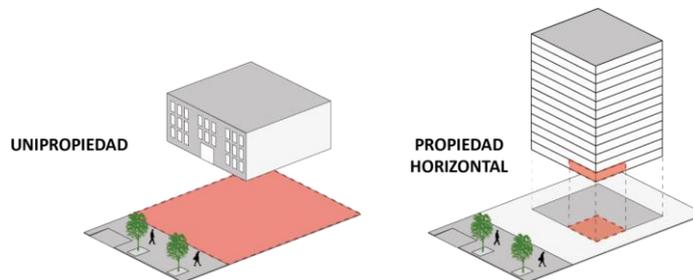


Gráfico 12: Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

β: Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo

2.2.1. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

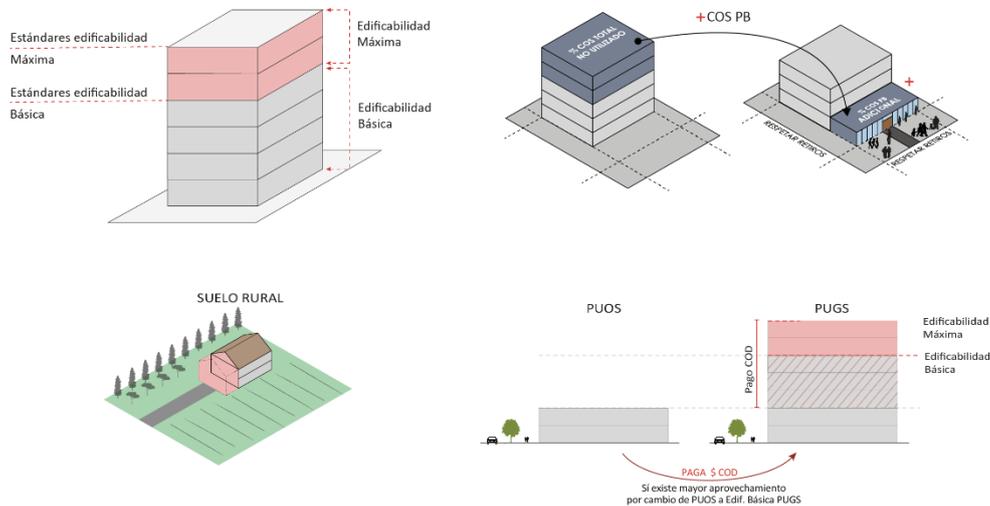


Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

En los casos de mayor aprovechamiento urbanístico por: (a) el incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica, (b) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano, (c) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural, (d) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total) en la edificabilidad básica por cambio de norma. El pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20) y corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

$$\text{COD} = [V_s \times A_e] \times \beta$$

Gráfico 14: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Gráfico 15: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (F_u) se determinará a través del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

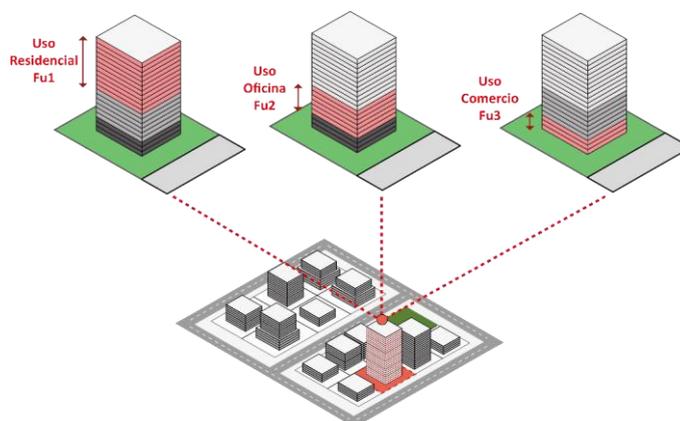


Gráfico 16: Concepto del factor de uso constructivo (F_u)

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Ver Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

β: Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio del lotemínimo en el código de edificabilidad

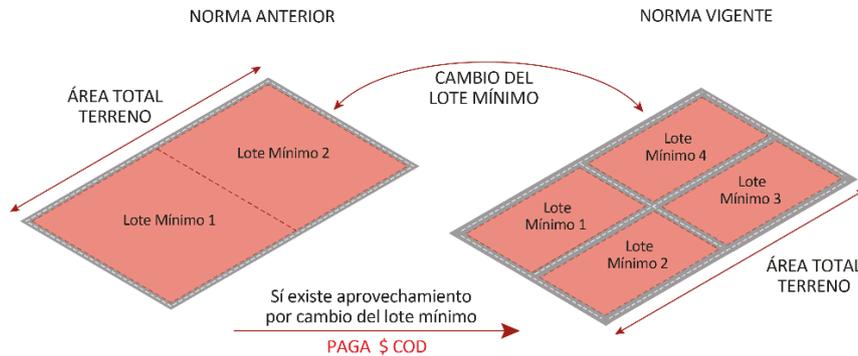


Gráfico 17: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.

El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU10) para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio del lote mínimo, se calculará siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva norma urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.

Dicho cálculo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por cambio del lote

$$\text{COD} = [V_{Sa} \times I_{Rlm}] \times \beta$$

Gráfico 18: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por cambio del lote mínimo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

V_{sa}: Valor total del suelo obtenido del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

I_{Rlm}: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Las tablas de los índices de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad, se encuentran como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por cambio del lote mínimo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

β : Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.3. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo y transformación de clasificación/modificación del uso del suelo

2.3.1. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

El cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, al aplicar simultáneamente un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación del uso del suelo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad y transformación de la clasificación / modificación de uso del suelo

$$\text{COD} = [V_s \times A_e + V_s \times I R_{cu} \times AUV] \times \beta$$

Gráfico 19: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²) obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Gráfico 20: Fórmula de valor del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

Donde:

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos

en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (Fu) se determinará a través del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación del uso del suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

Cuando exista un aprovechamiento urbanístico por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo derivado de un Plan Parcial, el índice de revalorización del suelo será el establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Por otra parte, cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, el índice de revalorización del suelo será aplicado en función a las equivalencias establecidas en la Disposición General Décimo Tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021, conforme a los siguientes casos:

a) Caso especial de usos residenciales: el índice de revalorización que se aplicará para usos residenciales es de 0.20, en los casos de las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021. Ver Tabla 2: Equivalencias para usos residenciales.

b) Caso especial de usos industriales: Para los casos especiales de usos industriales, el índice de revalorización a aplicar de acuerdo a las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 es de 1,18. Ver Tabla 3: Equivalencias para usos industriales.

Cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, y siempre que estos cambios de usos no correspondan a los mencionados anteriormente en los literales a) y b), se aplicará el índice de revalorización del suelo establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal es el área bruta del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote. Este dato será declarado por el administrado. Ver gráfico 12: Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

β: Coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.3.2. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad

El cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, al aplicar simultáneamente un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

$$\text{COD} = [V_s \times A_e + V_s \times IR_m \times AUV] \times \beta$$

Gráfico 21: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Gráfico 22: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad y cambio de lote mínimo

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (Fu) se determinará a través del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

IRIm: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por cambio del lote mínimo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal es el área bruta del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote. Este dato será declarado por el administrado. Ver gráfico 12: Concepto del área AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

β : Coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.3.3. Particularidad

Cuando sobre un mismo predio exista mayor aprovechamiento urbanístico por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad y transformación de clasificación y modificación del uso del suelo, el valor de la concesión onerosa de derechos corresponderá a la aplicación secuencial de la fórmula del ámbito que genere un mayor monto de recaudación para el desarrollo urbano de la ciudad. Las fórmulas para los mencionados ámbitos se encuentran detalladas en la sección 2 "Cálculo de la concesión onerosa de derechos según los ámbitos de aplicación", del presente documento.

2.4. Generalidades de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos

La veracidad de la información proporcionada por el administrado para efectos del cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será responsabilidad del suscriptor. Por lo cual, se deberá tomar en consideración que las personas se abstendrán de aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos; o formular afirmaciones temerarias u otras conductas contrarias al principio de buena fe.

3. PROCEDIMIENTOS DE LAS MODALIDADES DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

3.1. Requisito previo a la solicitud del pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos

El administrado, una vez que haya obtenido los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras, previo a la obtención de la LMU 10 y LMU 20; o, cumpliendo los requisitos respectivos para la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE), deberá:

- a. Solicitar a la Administración Zonal competente que realice el cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- b. Ingresar al órgano encargado de la operación urbana la solicitud de la modalidad de pago por concepto de la referida concesión onerosa de derechos.

3.2. Pago monetario de contado

En caso de que el administrado opte por realizar el pago de contado, el órgano encargado de la operación urbana emitirá la orden de pago por el valor total de la concesión onerosa de derechos.

Con las órdenes de pago emitidas, el administrado, dentro del plazo establecido en la normativa metropolitana vigente deberá cancelar el valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos. Transcurrido dicho plazo, la orden de pago quedará sin efecto ante lo cual, de ser de su interés, el administrado deberá solicitar la emisión de una nueva orden de pago.

El pago de contado se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la obtención de la licencia metropolitana correspondiente.

3.3. Pago por cronograma

La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia metropolitana correspondiente en favor del administrado, verificará el pago de contado de mínimo el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos y el administrado podrá solicitar facilidades de pago al Operador Urbano, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

3.4. Pago en especie

La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia metropolitana correspondiente en favor del administrado, verificará la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones.

Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, los plazos y las condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

3.5. Pago mixto

En caso de que se opte por la modalidad de pago mixto, el administrado deberá indicar la combinación de su forma de pago, pudiendo ser alguna de las siguientes:

- a) Pago en especie y pago de contado
- b) Pago en especie y pago por cronograma

Cualquiera fuera la modalidad de pago mixto optada por el administrado, éste deberá seguir los procedimientos detallados anteriormente en las formas de pago de contado, por cronograma y en especie, para la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. La administración zonal competente, previo a la emisión de la respectiva licencia metropolitana en favor del administrado, verificará que, en función de las opciones de pago escogidas, los valores y demás requisitos hayan sido cumplidos.

3.6. Subsanación de errores de órdenes de pago o desistimiento del proceso aplicado

En caso de errores en la emisión de la orden de pago o de desistimiento del proceso al que aplica el administrado, será el órgano encargado de la operación urbana el responsable de la anulación de la misma y de emitir las nuevas órdenes de pago con datos corregidos, o de emitir los títulos de crédito a favor del administrado para la correspondiente devolución de los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos.

4. Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de vivienda de interés social

Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, se aplicarán los casos establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

4.1. Fórmula general de exoneración por la construcción de vivienda de interés social.

Para acceder a la exoneración, el área útil del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área útil para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20%, no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se detalla a continuación:

$$\text{COD Ex} = \text{COD} \times [1 - \text{Ex}]$$

Gráfico 23: Fórmula general para la aplicación de la exoneración de COD por vivienda de interés social

Donde:

COD Ex: Valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos aplicando la exoneración por vivienda de interés social.

COD: Concesión onerosa de derechos.

Ex: valor de exoneración por vivienda de interés social.

$$\text{Ex} = \frac{\text{VIS}}{\text{Ae} - \text{VIS}}$$

Gráfico 24: Fórmula específica para la aplicación de la exoneración COD por vivienda de interés social

Donde:

Ex: valor de exoneración por vivienda de interés social.

VIS: área útil construida para la vivienda de interés social.

Ae: área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

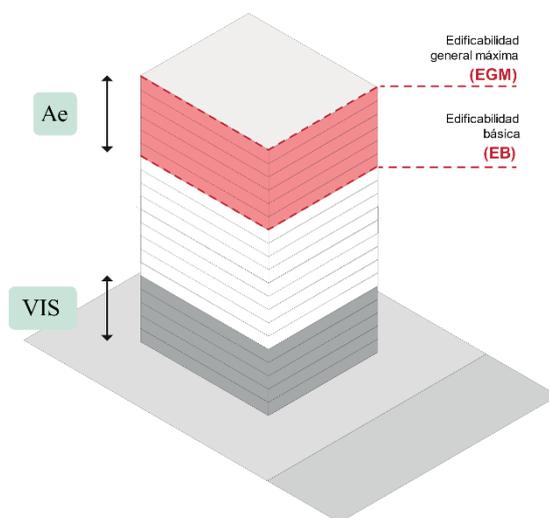


Gráfico 25: Concepto del área útil excedente y área útil construida de vivienda de interés social

La exoneración por vivienda de interés social será total, en los siguientes casos:

- Quando valor de exoneración a pagar por vivienda de interés social (Ex) sea igual o mayor a uno.
- Quando el área útil excedente en metros cuadrados (Ae) sea igual al área útil construida para la vivienda de interés social (VIS).

5. CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Fórmula para el cálculo de los beneficios en Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística

El cálculo de los beneficios generados en los planes parciales y unidades de actuación urbanística por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo por de la transformación de la clasificación del suelo, la modificación del uso del suelo, el cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad y/o el incremento de edificabilidad, se lo realizará aplicando cada uno de los elementos de la fórmula de la concesión onerosa de derechos que para el efecto han sido planteados.

Ámbitos de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

Ámbitos de aplicación:
- Transformación de la clasificación del suelo
- Modificación del uso del suelo
- Cambio del lote mínimo

$$B = V_{s(i)} \times A_e + V_{s(i)} \times I_{R(i)} \times A_{UV(i)}$$

(i) : El subíndice hace referencia al elemento de la fórmula que tiene una particularidad en su proceso de determinación, según el ámbito y el caso de aplicación de la concesión onerosa de derechos

Gráfico 26: Fórmula general para el cálculo de los beneficios

Donde:

B: Beneficios generados en los planes parciales y unidades de actuación urbanística.

V_{s(i)}: Valor del suelo

A_e: Área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 3: Concepto de área útil excedente (A_e).

I_{R(i)}: Índice de revalorización del suelo.

A_{UV(i)}: Área del lote.

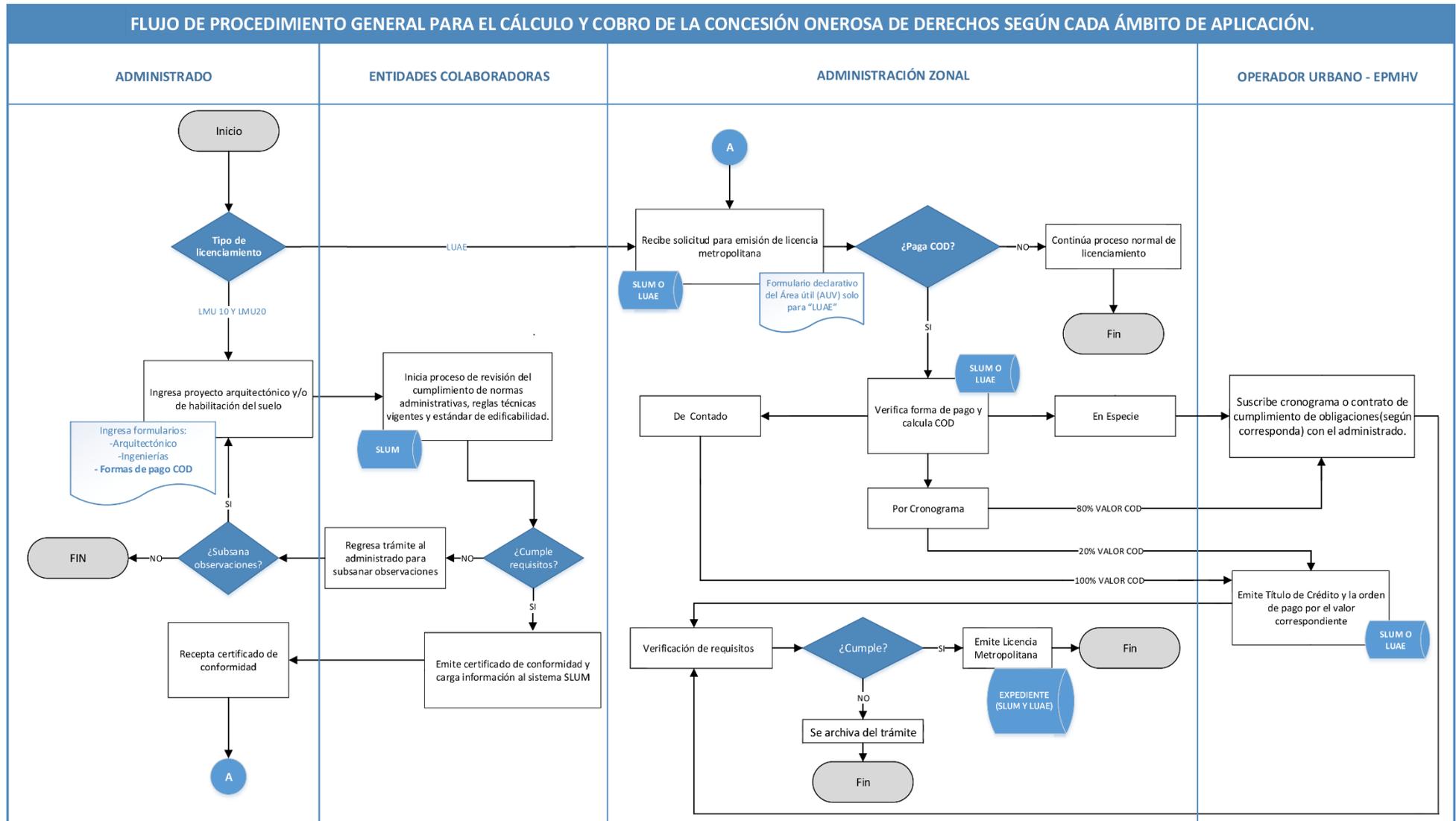
En consecuencia, los beneficios serán determinados a partir de la aplicación secuencial de la fórmula prevista en el presente anexo para cada ámbito y caso de aplicación, sin considerar en el cálculo el coeficiente de ponderación de pago (β).

El coeficiente de ponderación de pago (β) será excluido de la fórmula para el cálculo de los beneficios, por cuanto en los planes parciales y unidades de actuación urbanística el reparto equitativo de las cargas y beneficios se lo realizará en función de la metodología y parámetros definidos en la normativa correspondiente.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de realizar el cálculo del valor de los beneficios en las unidades de actuación urbanística mediante la metodología descrita en la presente sección.

6. FLUJO DE PROCEDIMIENTO GENERAL PARA EL CÁLCULO Y COBRO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS SEGÚN CADA ÁMBITO DE APLICACIÓN

El flujo general para el cálculo y cobro de la concesión onerosa de derechos según cada ámbito de aplicación, es el siguiente:



ANEXO NO. 02 DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN

El presente Anexo se refiere al Sistema de espacio público contenido en Título 1 "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", del Libro IV.1 "Del Uso de Suelo", del Libro IV "Eje Territorial", del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, siendo la categorización e identificación de los componentes y subcomponentes del sistema de espacio público, constituyen aspectos fundamentales para definir las directrices y condiciones por las cuales se gestionará y regulará el sistema.

1. NIVELES MULTI-ESCALA DE CATEGORIZACIÓN

La categorización del sistema de espacio público se desarrolla en cuatro niveles multi-escala en función de los componentes del sistema del espacio público, desde una escala general hasta una escala específica, y a su vez, se relaciona con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera:

- a) Nivel I: Grupos del sistema de espacio público
- b) Nivel II: Tipos de espacios del sistema
- c) Nivel III: Subcomponentes del espacio público
- d) Nivel IV: Mobiliario urbano
- e) Tipos de infraestructura (transversal)

1.1. NIVEL I: GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTE	NIVEL I	DEFINICIÓN
I. Espacio Público	Red Vial Cantonal Urbana	Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal.
	Red de Parques	Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y forma, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas. Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad . Entre menor superficie del parque posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.
	Red de Plazas	Se entiende por red de plazas al conjunto de áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmeración histórica. Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de caracter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.
	Red de Miradores	Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; así como a puntos de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.
	Áreas de revitalización y verde urbano	Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario. También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinados a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque. Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.

COMPONENTE	NIVEL I	DEFINICIÓN
II. Espacio Público Condicionado	Por su geografía o topografía	Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
	Destinado al servicio comunitario	Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial, como son mercados, casas comunales, conchas acústicas u otros que se encuentren determinados en la normativa nacional.
III. Espacio Complementario	Edificaciones	Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.
	Eje conector complementario	Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad. También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de conjuntos residenciales o propiedad horizontal.
	Parques complementarios	Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de un parque de cualquier escala, y que complementan a la red distrital de parques para el acceso público y disfrute de las personas.
	Plazas complementarias	Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red distrital de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.
	Áreas complementarias	Superficies del suelo o bienes públicos o privados que sirvan como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.
	Bienes afectados al servicio público instalados en el espacio público	Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos de uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad

Tabla 1: Categorización del sistema de espacio público. Nivel I-Grupos del sistema de espacio público y definiciones

1.2. NIVEL II: TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
I. Espacio Público	Red Vial Cantonal Urbana	Vía Expresa	Vial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel metropolitano.
		Vía Arterial	Vial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel zonal.
		Vía Colectora	Vial	Son las vías que por su forma o función permiten la conexión entre vías locales y arteriales sin perjuicio a que las vías locales estén conectadas directamente a vías de mayor jerarquía. Permiten la movilidad a nivel sectorial.
		Vía Local	Vial	Son el tipo de vía que permiten la movilidad a nivel barrial., tiene prioridad la circulación peatonal u otro tipo de movilidad sostenible o activa, y principalmente se conectan con las vías colectoras. Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h
		Vía local: Sendero	Vial	Camino peatonal y/o ciclístico irregular de superficie permeable que delimitan rutas.
		Vía local: Pasaje	Vial	Son pasos peatonales que permiten el flujo y desplazamiento al interior o a través de una manzana.
		Vía local: Escalinata	Vial	Son alternativas a la vía que, dado a las situaciones topográficas, conecta con escaleras.
	Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, red subterránea de transporte público, entre otros)	Vial	Son vías que constituyen la circulación de medios de transporte público masivo distinto al transporte terrestre por carretera, entre estas se incluyen las vías aéreo-suspendidas, que son áreas delimitadas y destinadas para sistemas de movilidad por cable, riel o suspensión aérea; las vías férreas, destinadas para sistemas de movilidad por ferrocarril, y redes subterráneas de transporte público.	
Red de Parques	Parque Metropolitano Ecológico	Verde	Parque con alto valor ecosistémico localizado dentro de áreas denominadas como bosques protectores, de conservación, preservación, intervención especial y recuperación natural, con una superficie mayor a 50 ha.	

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
		Parque Metropolitano Urbano	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie igual o mayor 5 ha, con uso intensivo.
		Parque Ciudad	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1 ha y hasta 5 ha. Su zona de influencia alcanza hasta 30 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
		Parque Vecinal	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 0,5 ha y hasta 1 ha. Su zona de influencia alcanza hasta 15 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
		Parque Cercanía	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1000 m2 hasta 5000 m2, que pretende un uso diario, por su cercanía genera sentido de pertenencia en la comunidad más próxima. Su zona de influencia alcanza hasta 5 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
		Parque de bolsillo	Naranja	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie menor a 1000 m2, puede ser un área resultante de una reforma geométrica en el espacio público, que, debido a sus dimensiones y forma, no llegue a cumplir la predominancia de áreas de vegetación urbana.
		Parque Lineal	Verde	Parque que se desarrolla longitudinalmente a lo largo de ejes naturales o construidos, generalmente es un borde de un río transformado en parque.
		Bulevar		Es un paseo amplio que sirve principalmente como corredor o conector para la movilidad peatonal. Se ubica en los laterales o al centro de la vía y por su ancho puede acoger diversas actividades recreativas, culturales, artísticas, entre otras.
		Parque Infantil	Recreativa	Es un espacio de recreación esencialmente para niños y niñas, con juegos infantiles de todo tipo y normalmente al aire libre.

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
	Red de Plazas	Mayor	Cultural	Es la plaza emblemático de alto valor simbólico por tener una relación directa en su entorno con edificaciones que son símbolos de poder del gobierno nacional y local, como la presidencia y alcaldía; y de carácter religioso con alto valor histórico.
		Central	Cultural	Es la plaza de un núcleo central de un Área Histórica Parroquial, con una superficie superior igual o superior a 1.000m ² .
		Menor	Naranja	Es la plaza que tiene una relación directa en su entorno con edificaciones de la administración pública u otro tipo que sean un punto de interés para los habitantes, con una superficie igual o superior a 1.000m ² .
		Plazoleta	Cultural	Es un área menor a 1.000m ² con iguales o similares características de una plaza
	Red de Miradores	Mirador urbano	Turística	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona urbana
		Mirador rural	Turística	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona rural
		Corredor o ruta de contemplación	Turística	Es un corredor o ruta para la contemplación del patrimonio natural y cultural
	Áreas de revitalización	Jardín urbano	Verde	Es un jardín que puede ser ornamental que posee beneficios ambientales y/o ecológicos.
		Jardín de lluvia	Azul	Es un área verde permeable y/o diseñada para la captación de agua lluvia, ubicadas en zonas inundables, zona llana y/o ladera.
		Huerto urbano	Verde	Área destinada al cultivo de plantas aromáticas, hortalizas, hierbas medicinales, frutales, a escala doméstica. Los huertos urbanos son una forma de promover la alimentación sana y sostenible.
		Cancha recreativa	Recreativa	Es un área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad.

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
		Área verde de conversión	Verde	Es un área verde destinada a la recreación, producto de la cesión obligatoria y gratuita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque. Una vez que se convierta en parque, será parte de la Red Distrital de Parques, y por tanto la categoría de área verde de conversión es de carácter temporal.
		Área gris de conversión	Cultural	Es un espacio ocioso urbana que no tiene una función o destino, con potencial de transformarlos en espacios activos para el uso y disfrute de la comunidad. Se los identifica para asignarle una función y re-categorizarlos dentro del sistema de espacio público, por tanto la categoría de área gris de conversión es de carácter temporal.
II. Espacio Público Condicionado	Por su geografía o topografía	Quebrada	Azul y verde	Accidente geomorfológico que consiste en una hendidura en el terreno con pendiente diversa que se caracteriza por tener bajo caudal, no es navegable, con abundante vegetación en estado natural. Posee alta biodiversidad.
		Río	Azul y verde	Un río es una corriente de agua que fluye desde su nacimiento hasta su desembocadura en otro río, lago o en el mar. En el borde su pendiente es variable, podría tener abundante vegetación en estado natural.
		Talud	Verde	Superficie inclinada que limita una vía u otro tipo de espacio público.
		Otros similares	Indeterminado	Otros similares a esta categorización
	Al servicio comunitario	Casa comunal	Cultural	Área cubierta para uso de la comunidad
		Mercado	de Comercio	Área cubierta para compra, venta o intercambio comercial de productos principalmente comestibles
		Espacio deportivo recreativo	Recreativa	Área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad. Ver la diferencia con cancha

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
		Balneario	Recreativa	Espacio destinado para actividades acuáticas recreativas.
		Otros al servicio comunitario	Indeterminado	Otros similares a esta categorización al servicio comunitario
III. Espacio Complementario	Edificaciones		Indeterminado	
	Eje conector complementario		Vial	
	Parques complementarios		Verde	
	Plazas complementarias		Cultural/Naranja	
	Áreas complementarias		Indeterminado	
	Bienes afectados al servicio público instalados en el EP		Indeterminado	

Tabla 2: Categorización del sistema de espacio público. Nivel II-Tipos de espacio público y definiciones

1.3. NIVEL III: SUBCOMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

Los subcomponentes del espacio público pueden estar presentes en distintos tipos de espacios, dependiendo de las condiciones formales y funcionales de cada uno. La identificación de los subcomponentes no es exclusiva, pudiendo identificarse otros tipos de subcomponentes en correspondencia del diseño de los distintos tipos de espacios públicos y espacios públicos condicionados. En el caso de espacios complementarios no se identificaron subcomponentes tipo, ya que la naturaleza de estos espacios determina sus subcomponentes en cada caso.

COMPONENTE DEL SISTEMA		ESPACIO PÚBLICO																
NIVEL I - GRUPOS		Red Vial Cantonal Urbana							Red de Parques									
NIVEL II TIPOS		Vía Expresa	Vía Arterial	Vía Colectora	Vía Local	Sendero	Pasaje	Escalinata	Vías especiales	Metropolitano Ecológico	Metropolitano Urbano	Ciudad	Vecinal	Cercanía	De bolsillo	Lineal	Bulevar	Parque Infantil
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFRAEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA																
Acera	Vial	•	•	•	•													•
Calzada	Vial	•	•	•	•													•
Parterre	Vial	•	•	•														
Redondel	Vial	•	•	•	•													
Isleta	Vial	•	•	•	•													
Carril exclusivo de transporte público	Vial	•	•	•														
Estacionamiento	Vial	•	•	•	•				•	•	•	•	•		•			
Puente	Vial	•	•	•	•	•	•		•									
Túnel	Vial	•	•	•	•	•	•		•									
Ciclovia	Vial	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•		•		
Sendero	Vial									•	•	•	•	•		•		
Área verde	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Jardín urbano	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Jardín de lluvia	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Cancha multiuso	Recreativa									•	•	•	•	•		•		
Cancha fútbol o similar	Recreativa										•	•						

Tabla 3: Nivel III-Subcomponentes del espacio público. Identificación y correspondencias multi-escala del componente Espacio público - 1

COMPONENTE DEL SISTEMA		ESPACIO PÚBLICO												
NIVEL I - GRUPOS		Red de Plazas				Red de Miradores			Áreas de revitalización					
NIVEL II TIPOS		Mayor	Central	Menor	Plazoleta	Mirador urbano	Mirador rural	Corredor o ruta de contemplación	Jardín urbano	Jardín de lluvia	Huerto urbano	Cancha recreativa	Área verde de conversión	Área gris de Conversión
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFRAEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA												
Acera	Vial							•						
Calzada	Vial													
Parterre	Vial													
Redondel	Vial													
Isleta	Vial													
Carril exclusivo de transporte público	Vial													
Estacionamiento	Vial					•	•							
Puente	Vial													
Túnel	Vial													
Ciclo vía	Vial													
Sendero	Vial							•						
Área verde	Verde	•	•	•	•	•	•	•						
Jardín urbano	Verde	•	•	•	•	•	•	•						
Jardín de lluvia	Verde	•	•	•	•	•	•	•						
Cancha multiuso	Recreativa													
Cancha fútbol o similar	Recreativa													

Tabla 4: Nivel III-Subcomponentes del espacio público. Identificación y correspondencias multi-escala del componente Espacio público - 2

COMPONENTE DEL SISTEMA		ESPACIO PÚBLICO CONDICIONADO								
NIVEL I - GRUPOS		Por su geografía o topografía				Destinados al servicio comunitario				
NIVEL II TIPOS		Quebrada abierta	Río	Talud	Otros similares	Casa comunal	Mercado	Espacio deportivo recreativo	Balneario	Otros al servicio comunitario
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFRAEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA								
Acera	Vial									
Calzada	Vial									
Parterre	Vial									
Redondel	Vial									
Isleta	Vial									
Carril exclusivo de transporte público	Vial									
Estacionamiento	Vial									
Puente	Vial									
Túnel	Vial									
Ciclovia	Vial									
Sendero	Vial	•	•							
Área verde	Verde									
Jardín urbano	Verde									
Jardín de lluvia	Verde									
Cancha multiuso	Recreativa									
Cancha fútbol o similar	Recreativa									

Tabla 5: Nivel III-Subcomponentes del espacio público. Identificación y correspondencias multi-escala del componente Espacio público complementario

1.4. NIVEL IV: MOBILIARIO URBANO

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
De ambientación	Luminaria	Eléctrica y energética
	Banca	NA
	Mesa	NA
	Juegos infantiles	Recreativo
	Juegos biosaludables	Salud
	Juegos en general	Recreativo
	Kiosko, o mobiliario para el comercio y servicio	De comercio
	Pileta	Recreativo
	Rampa	Vial
	Escultura	Cultural
	Mural	Cultural
	Maceta	NA
Vegetación urbana	Arbolado urbano en vía	Verde
	Arbolado urbano en espacio abierto	Verde
	Arbusto urbano	Verde
	Herbácea urbana	Verde
	Alcorque	Verde
	Jardinera	Verde
Salud e higiene	Baño público	Gris
	Basurero o papelera	Aseo e higiene
	Puntos limpios	Aseo e higiene
	Contenedores de residuos sólido, o de reciclaje	Aseo e higiene
Comunicación	Nomenclatura domiciliaria o de vías urbanas	Vial
	Señalética informativa, mapas de localización de lugares de interés	Turística
	Panel informativo de las condiciones ambientales como temperatura, contaminación del aire, otros.	Salud
	Cartelera pública	NA
	Buzón público	NA

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
	Reloj público	NA
	Teléfono público	Telecomunicaciones
	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con la comunicación.	NA
Transporte	Parada de bus convencional	Vial
	Parada de bus BRT	Vial
	Boca de Metro	Vial
	Estacionamiento de bicicletas	Vial
	Parquímetros	Vial
	Cargadores para vehículos eléctricos	Eléctrica y energética
	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con el transporte.	Vial
Dispositivos de control de tránsito/ señalización	Señalización horizontal	Vial
	Señalización vertical, incluido semaforización.	Vial
De Seguridad	Barandas	Vial
	Pasamanos	Vial
	Guardavías	Vial
	Cámara de video vigilancia	De seguridad
	Alarmas comunitarias	De seguridad
	Hidrantes	Gris
	Equipos contra incendios	Gris
Servicios	Armario o pedestal para la red de telecomunicaciones.	Telecomunicaciones
	Postes de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Antenas de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Ductería y manguera de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Pozos y tapas de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Cables aéreos y subterráneos de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Dispositivos de audio y sonido, y señal wifi	Telecomunicaciones
	Armario o pedestal para la red de eléctrica	Eléctrica y energética

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
	Postes para la red de eléctrica	Eléctrica y energética
	Torres de alta tensión para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Ductería y manguera para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Pozos y tapas para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Cables aéreos y subterráneos para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Rejilla	Gris
	Alcantarilla	Gris
	Otros.	NA
Publicidad	Vallas	NA
	Paneles	NA
	Paletas	NA
	Pantallas led	NA
	Otros.	NA

Tabla 6: Nivel IV-Tipos y elementos de mobiliario urbano

2. INFRAESTRUCTURA

Los diferentes tipos de infraestructura se relacionan de manera transversal con todos los niveles de categorización del sistema de espacio público y permiten mejorar su funcionalidad.

2.1. TIPOS DE INFRAESTRUCTURA VINCULADA AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
Vial	Es todo componente, subcomponente o elemento construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes y constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Verde	Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Azul	Es todo componente, subcomponente, elemento hídrico o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, uso eficiente, diseño urbano, manejo sostenible del drenaje urbano y saneamiento, adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático y contrarrestar la inequidad social y ambiental.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Naranja	Es todo componente o subcomponente del espacio público, donde convergen la cultura, la creatividad y el emprendimiento. Estos espacios son consideradas como Áreas de Oportunidad Económica, y se caracterizan por la alta aglomeración de actividades de producción cultural y creativa.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Recreativa	Es todo componente, subcomponente o elemento que fomenta la recreación activa y pasiva. También se considera dentro de este grupo a lo relacionado con el deporte recreativo.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Cultural	Es todo componente, subcomponente o elemento que permite las diversas prácticas y manifestaciones artísticas y culturales de las comunidades	Nivel II; Nivel III; Nivel IV

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
Turística	Es todo componente o subcomponente del espacio público, que se lo considera como un atractivo turístico	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
de Comercio	Es todo componente, subcomponente o elemento que forma parte de la cadena de suministro en el espacio público, desde la venta minorista local y los mercados de abastos.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
de Seguridad	Es todo componente, subcomponente o elemento que permite mejorar la percepción de seguridad ciudadana, y reduce el índice de actos delictivos en el espacio público.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
de Salud	Es todo mobiliario o elemento que permite acercar el servicio de salud en espacio público, o promover la actividad física saludable	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Gris	Es todo elemento instalado del sistema de alcantarillado y a las plantas de tratamiento de aguas como las presas, acueductos, tuberías, desagües y complejas redes de procesamiento del agua, y otros similares. En este grupo se incluyen los baños públicos.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
de Telecomunicaciones	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de telecomunicaciones.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Eléctrica y energética	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de la red eléctrica. Se incluye en este grupo a las fuentes de energías renovables o limpias de todo tipo.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Aseo e higiene	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio del aseo e higiene, parte de la gestión de desechos sólidos.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Administración pública	Es todo componente, subcomponente o elemento que de facilidades para la atención a la ciudadanía	Nivel IV: Mobiliario/elementos

Tabla 7: Tipos de infraestructura

3. CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público contendrá como mínimo los siguiente:

1. Definición de las actividades específicas permitidas según la categoría del sistema de espacio público, y los actos administrativos correspondientes para su autorización.

2. Definición de los órganos municipales responsables de la gestión y administración según el tipo de espacio, en concordancia a la categorización del sistema de espacio público, así como la definición de la responsabilidad para la emisión de las respectivas autorizaciones.
3. Identificación de mecanismos y/o modelos de gestión para la rehabilitación, construcción, mantenimiento y/o conservación de los componentes del sistema del espacio público.
4. Definición de procesos para la intervención y emisión de autorizaciones de actos sobre el sistema de espacio público.
5. Fórmulas de cálculo para la tasa o regalía, según el caso, o los responsables de su formulación y expedición.
6. Otros aspectos para la gestión y regulación del sistema de espacio público.

ANEXO NO. 03 PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DE REPLANTEO VIAL PARA DETERMINAR AFECTACIONES VIALES U OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE TODOS LOS TIPOS DE VÍAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito

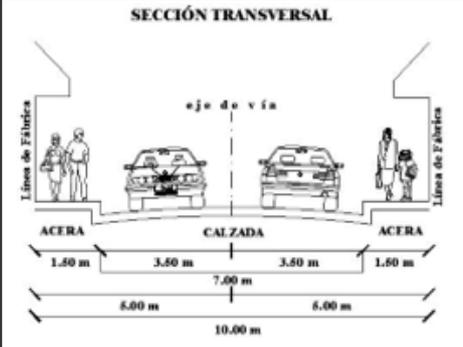
1. GENERALIDADES

1. El petionario presenta su solicitud en la entidad municipal según su competencia conforme se detalla a continuación:
 - a. A las Administraciones Zonales para vías locales urbanas y colectoras urbanas.
 - b. A la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para arteriales y expresas urbanas.

Para las vías de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha y del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el Administrado seguirá el procedimiento que establezcan para el efecto dichas Entidades.

2. Procedimiento técnico del ente municipal competente:
 - a) Para las vías de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se le asigna el trámite correspondiente a la unidad técnica de la dependencia municipal respectiva para que realice el análisis y la inspección "in situ";
 - b) Para todos los tipos de vías, los técnicos deberán registrar las coordenadas del eje vial y su respectiva sección transversal, replantear en sitio con GPS, Estación Total, u otros equipos de precisión y colocar referencias físicas (estacas), a efectos de determinar las afectaciones que se puedan producir a los inmuebles. La información a levantarse no sólo será del inmueble que es parte de la solicitud, sino que adicionalmente deberá levantar la información en un tramo de longitud de 100m a partir de los linderos del lote, con la finalidad de contar con los replanteos viales de todos los lotes colindantes al eje vial analizado.
 - c) Una vez replanteado el eje vial y estacado cada 20m., las Administraciones Zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas "EPMOP", según corresponda, procederán a determinar las afectaciones físicas que mantienen todos los inmuebles colindantes al tramo replanteado con base a las referencias físicas existentes que delimitan cada uno de los lotes, tales como: cercas vivas, cerramientos permanentes y otros similares de haberlo. Dichas afectaciones deberán registrarse en el sistema del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de todos los lotes afectados. Con esta

información emitirán el Informe Técnico de Replanteo Vial que debe sujetarse al modelo que se muestra a continuación:

INFORME DE REPLANTEO VIAL				
No.	AZQ-DGT-UTV-IRV-2020-027		Fecha:	D.M. Quito, 01 de abril de 2020
Gestión Documental No.: AZQ-DMGT-2020-0135-E				
DATOS DEL SOLICITANTE		DATOS DEL PROPIETARIO		
Nombre :		Nombre :		
No. C.C. o Pasaporte		No. C.C. o Pasaporte.:		
Correo electrónico		Correo electrónico		
Teléfono:		Teléfono:		
DATOS DEL PREDIO				
No. Predio:				
No. Clave catastral:				
Parroquia:				
Barrio/Sector:				
INFORMACIÓN VIAL				
Nombre	Sección total	Calzada	Aceras	
CALLE13-A (E9)	10.00 metros	7.00 metros	1.50 metros a cada lado	
INFORMACIÓN GRAFICA				
Inspección		Sección transversal calle 13-A (E9)		
				
DATOS TÉCNICOS				
Definición Vial:				
<ul style="list-style-type: none"> - De acuerdo a la hoja de trazado y regularización vial No. 33705, aprobada mediante informe de Concejo Metropolitano No. IC-96-415 de fecha 11 de noviembre de 1996. - Definición vial en base a MAPA PUOS-V2 aprobado en Ordenanza Metropolitana N° 0127 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 25 de julio del 2016. 				
Afectación Vial:				
<ul style="list-style-type: none"> - Norte: Calle Humberto Freire, ancho 10,00 metros. Línea de fábrica a 5,00 metros del eje vial; Afectación de 2,50 metros de profundidad por todo el frente del lote. 				
OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES:				
DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Y ANALIZADA				
Atentamente,				
Ing. XXXXXXXXX				
JEFE DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA				
Acción	Responsables	SIGLAS	Fecha	Sumilla
Elaboración	Ing.	UTV	02/03/2020	
Aprobación	Arg.	DGT	02/03/2020	

d) Se procederá a remitir al Administrado el informe técnico de replanteo vial

1.1. Requisitos para la Emisión de los Informes Técnicos de Replanteos Viales.-

1. Solicitud debidamente firmada por el peticionario en donde expresa su requerimiento del replanteo vial. Esta solicitud deberá contener al menos el número de predio, los datos de identificación del solicitante y deberá ingresarla a través del Sistema de Trámites en línea o el que esté vigente al momento.
2. Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del bien inmueble, que acredite que el solicitante es el propietario.
3. En caso de que la dependencia municipal requiera para su análisis del replanteo vial el plano aprobado del barrio, sector, lotización, subdivisión, urbanización o reestructuración parcelaria inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá ser requerido directamente a la institución metropolitana custodia de la documentación o a cualquier Entidad Pública, con base a lo establecida en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos LOOETA.

Nota: La Administración Zonal correspondiente o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP se abstendrán de exigir o de requerir otros documentos señalados