

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA Nro. 087 DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

LUNES 12 DE ABRIL DE 2021

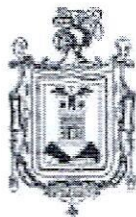
En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 09h09 del 12 de abril del año dos mil veintiuno, conforme la convocatoria Nro. 087 de 09 de abril de 2021, se lleva a cabo en la plataforma para reuniones virtuales "Teams" de Microsoft Office 365, la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal René Bedón.

Por disposición del presidente de la comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala virtual, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes señores concejales: Juan Carlos Fiallo, Mario Granda y René Bedón, quien preside la sesión.

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
TOTAL	3	2

Asiste la señora Concejala Blanca Paucar.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano; Shirley Ron, funcionaria de la Administración General; Ximena Villafuerte, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Vladimir Tapia, Viviana Figueroa, Jean Pierre Padilla, Sebastián Sandoval, María José Villalva, Ninike Celi, Karina Suárez, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Diego Pérez, funcionario de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Fernando Zamorano, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Edison Cuaical, funcionario de la Administración Zonal La Delicia; Jéssica Castillo, Israel Jiménez y Miguel Hidalgo, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; María Camacho, funcionaria de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; Sofía Pazmiño, funcionaria de la Administración Zonal Manuela Sáenz; Paúl Muñoz, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Diana Salazar, funcionaria de la Secretaría General del Seguridad y Gobernabilidad;



Curi Atuña y Diego Maldonado, funcionarios de la Administración Zonal Turística La Mariscal; Damaris Vallejo, funcionaria del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Marlon Ramírez, Zaira Chávez, Rogelio Echeverría y José Bermeo, funcionarios de la Administración Zonal Quitumbe; Verónica Cueva, funcionaria de la Administración Zonal Los Chillos; Milton Araujo, funcionario del Instituto de la Ciudad; Natalia Marín, funcionaria del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana; Sandra Hidalgo y Sergi Tamayo, funcionarios de la Secretaría General de Planificación; Jenny Pinto, Anita Espín, Mónica Vinocunga, Francisco Játiva, Adrián Sánchez y Cristina Martínez, funcionarios del despacho del Concejal René Bedón; Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del Concejal Fernando Morales; José Luis Velasco y Anabel Hermosa, funcionarios del despacho del Concejal Juan Carlos Fiallo; Susana Añasco, funcionaria del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo; Jaime Guerrero, funcionario del despacho del concejal Luis Robles; Diego Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Bernardo Abad; Gabriela Espín, funcionaria del despacho de la Concejala Soledad Benítez; Francisco Cevallos, funcionario del despacho del concejal Juan Manuel Carrión; Gonzalo Montalvo, funcionario del despacho del Concejal Orlando Núñez; Fanny Reyes, funcionaria del despacho del Concejal Juan Manuel Carrión; Carolina Velásquez y Johanna Vélez, funcionarias del despacho del Concejal Santiago Guarderas; Patricio Torres, funcionario del despacho del Concejal Mario Granda; Martín Terán, funcionario del despacho de la Concejala Andrea Hidalgo; Elvis Herrera, funcionario del despacho de la Concejala Luz Elena Coloma; Aracely Bastidas, funcionaria del despacho de la Concejala Blanca Paucar; Alejandro Montúfar, funcionario del despacho del Concejal Omar Cevallos.

Además, se registra la presencia de Samuel Byun, Jorge Heras y Said Flores, funcionarios de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.

Concejal Mario Granda: Solicita al presidente de la comisión que insista a las dependencias correspondientes en la emisión de los informes relacionados con el proyecto de ordenanza de La Mariscal, con el fin de que se incluya en un próximo orden del día. Adicionalmente, solicita que se incluya en un próximo orden del día el tema de la solución Guayasamín.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Indica que convocará una sesión extraordinaria el día jueves a las 15h00 para abordar los dos temas planteados por el concejal Granda.



Una vez constatado el quórum legal y reglamentario, por secretaría se procede a dar lectura al orden del día que se detalla a continuación:

Ingresar a la sala virtual de sesiones el señor Concejal Fernando Morales (09h10).

- 1.- Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 077, de 01 de febrero de 2021.
- 2.- Continuación de la tercera presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto.
- 3.- Cuarta presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto.

Concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Solicita que se tome votación sobre la aprobación del orden del día.

Por secretaría se procede a tomar votación del orden del día, el mismo que es aprobado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo presentes.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo			1		
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	0	1	0	0

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Primer punto:

- 1.- Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 077, de 01 de febrero de 2021.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, al no existir observaciones solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				



Abg. Eduardo Del Pozo			1		
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	0	1	0	0

La comisión resuelve: aprobar el Acta Nro. 077, de 01 de febrero de 2021.

Segundo punto:

2.- Continuación de la tercera presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Recuerda a los asistentes el procedimiento establecido para las presentaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo, indica que se dará la palabra a los señores concejales y a los asesores de despachos; y, en las tres últimas sesiones se permitirá la participación de los funcionarios e invitados.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Continúa la presentación del componente urbanístico y edificabilidades.

La presentación se adjunta al acta como anexo Nro. 1.

Sale de la sala virtual de sesiones el señor Concejal Fernando Morales (10h15).

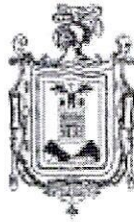
Tercer punto:

3.- Cuarta presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Realiza la presentación del estándar de edificabilidad y concesión onerosa de derechos.

La presentación se adjunta al acta como anexo Nro. 2.

Ingresa a la sala virtual de sesiones el señor Concejal Fernando Morales (12h15).



Concejal Mario Granda: Moción que se dé por conocido el informe presentado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Concejal Fernando Morales: Apoya la moción solicitando al proponente que se incluya en la misma que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda presente todos los elementos que durante la sesión se han requerido.

Concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Solicita que se tome votación sobre la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo			1		
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	0	1	0	0

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 087 de 12 de abril de 2021, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día sobre la "Cuarta presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto", **resolvió:** dar por conocido el informe presentado por usted en calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y solicitarle que presente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo todos los elementos que durante la sesión se han requerido.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, clausura la sesión siendo las 13h25.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
TOTAL	4	1



Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente por
RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.07.26
20:50:32 -05'00'

Dr. René Bedón
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE USO DE SUELO

DAMARIS
PRISCILA
ORTIZ
PASUY

Firmado digitalmente por
DAMARIS PRISCILA
ORTIZ PASUY
Fecha: 2021.07.27
00:14:34 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO (E)

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
TOTAL	4	1

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q	GC	2021-04-12	
Revisado por:	Samuel Byun	PGC	2021-04-12	

Anexo No. 1 y 2

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD/
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

QUITO
grande otra vez

Abril 2021

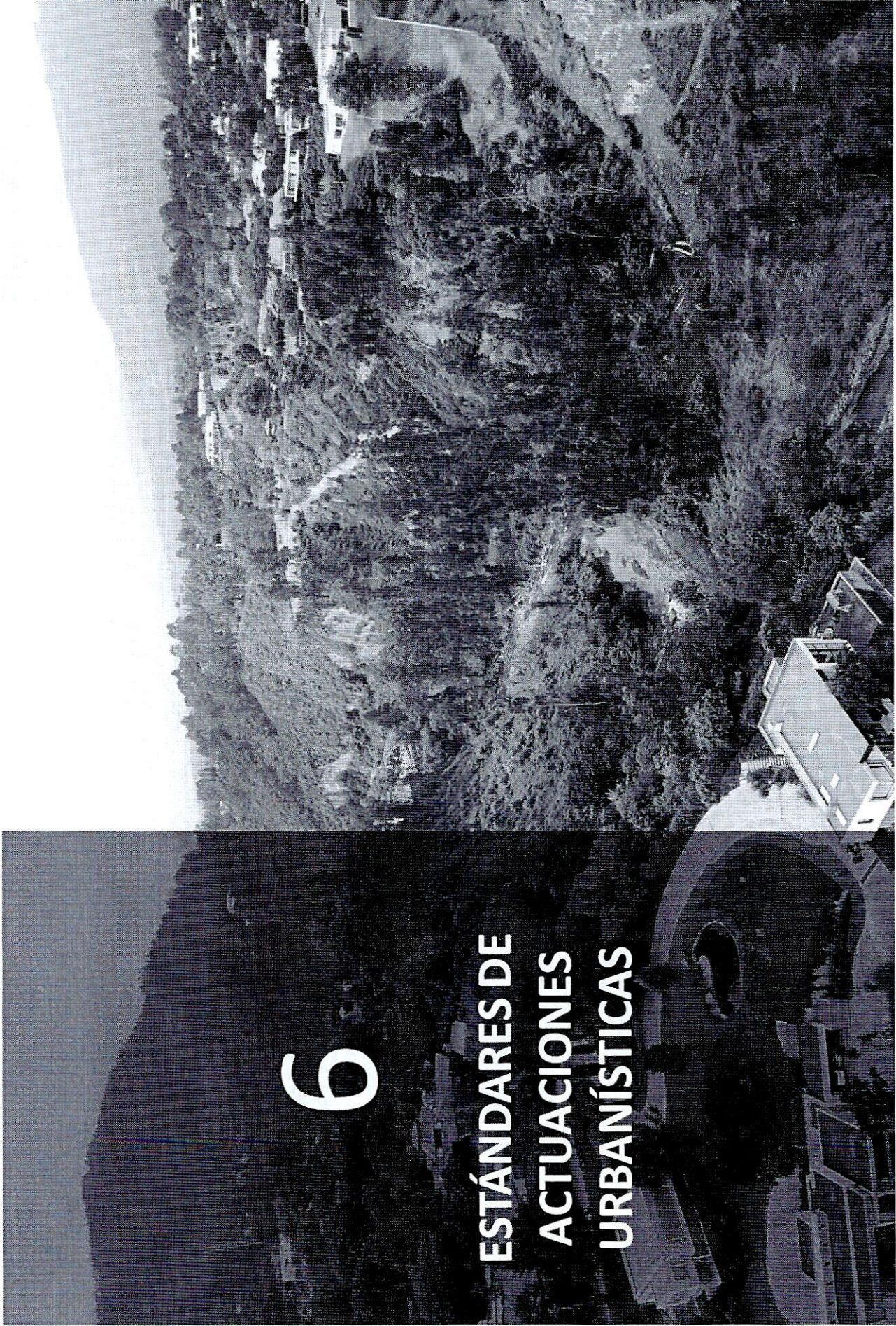
Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

6

ESTÁNDARES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Quito
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
Plan de Desarrollo



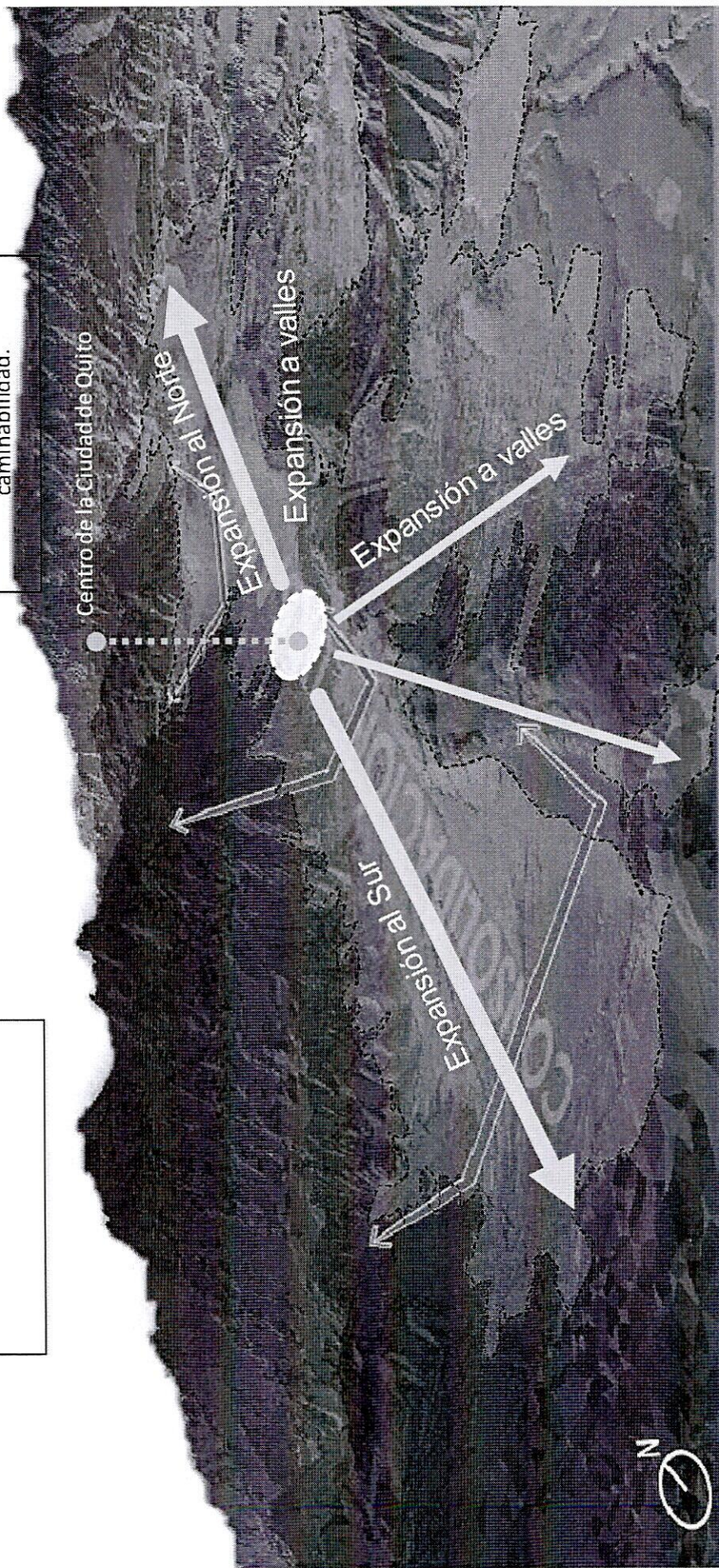
ANTECEDENTES

MORFOLOGÍA Y EXPANSIÓN

Consolidación urbana con expansión longitudinal y hacia los valles

SISTEMA INSOSTENIBLE DE MOVILIDAD

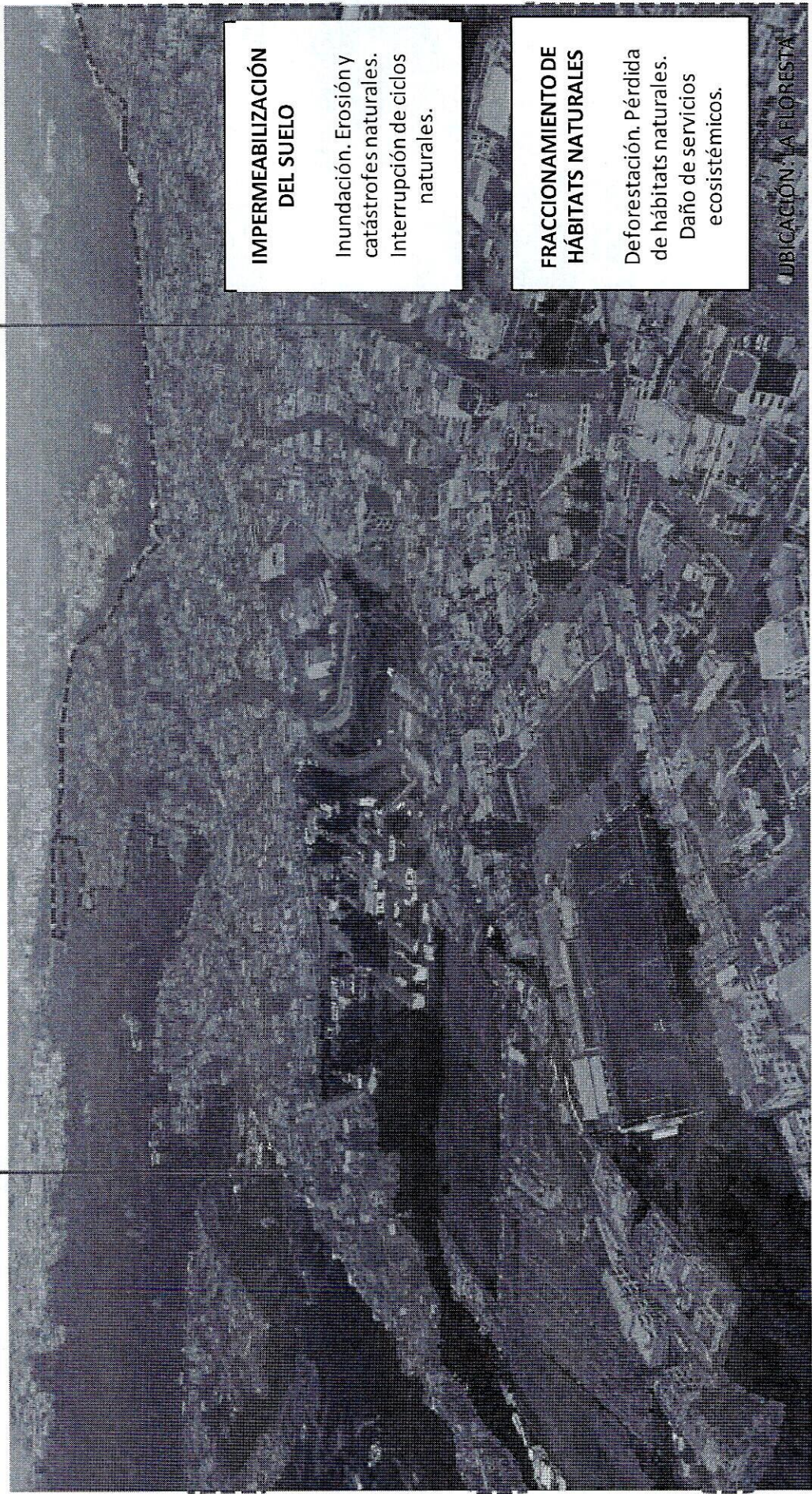
Uso masivo de vehículos particulares. Falta de infraestructura para la caminabilidad.



ANTECEDENTES

FRACCIONAMIENTO DE
HÁBITATS NATURALES

--- ZONAS IMPERMEABLES



IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO
Inundación. Erosión y catástrofes naturales. Interrupción de ciclos naturales.

FRACCIONAMIENTO DE HÁBITATS NATURALES
Deforestación. Pérdida de hábitats naturales. Daño de servicios ecosistémicos.

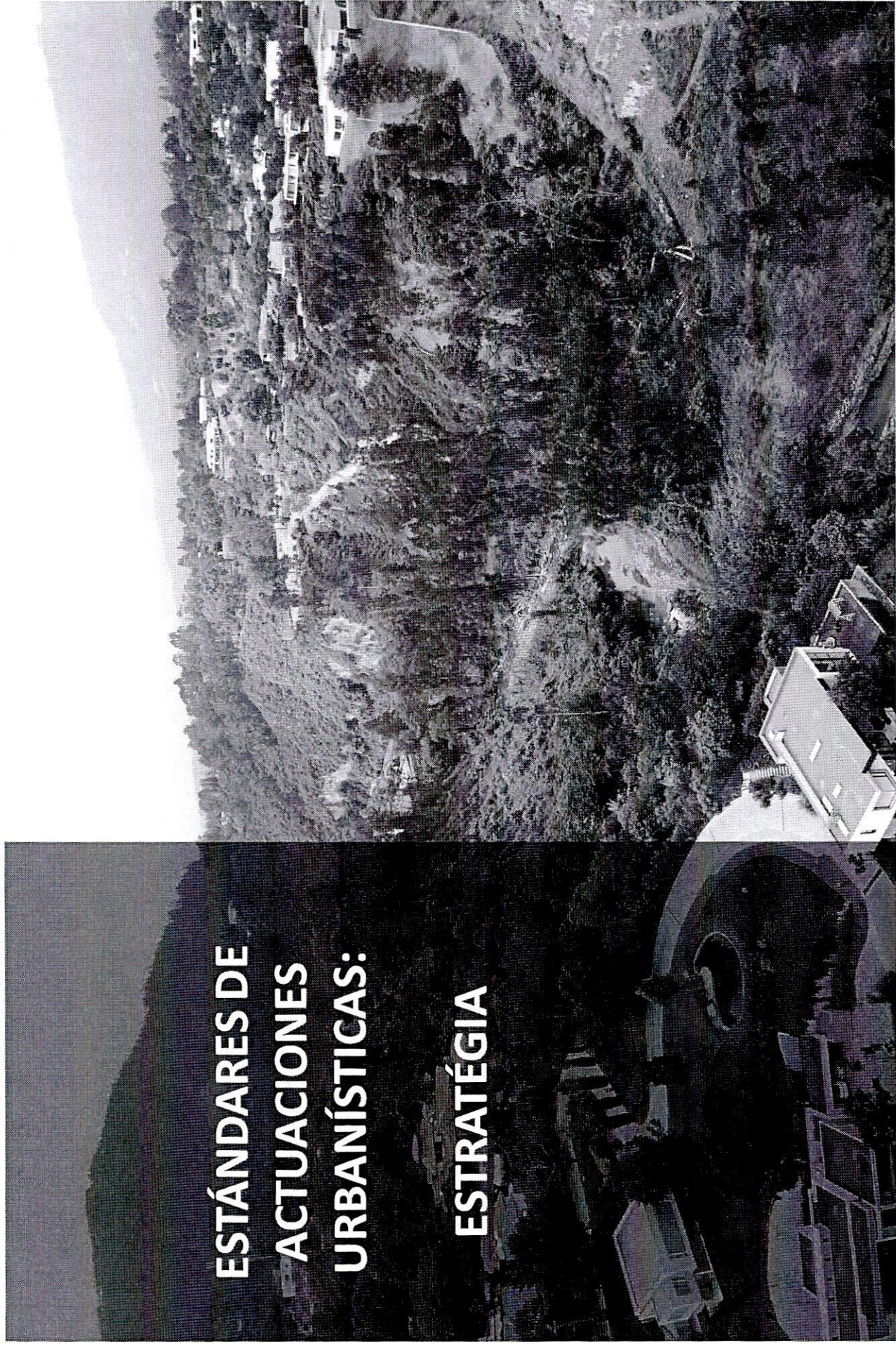
UBICACIÓN: LA FLORESTA

**ESTÁNDARES DE
ACTUACIONES
URBANÍSTICAS:**

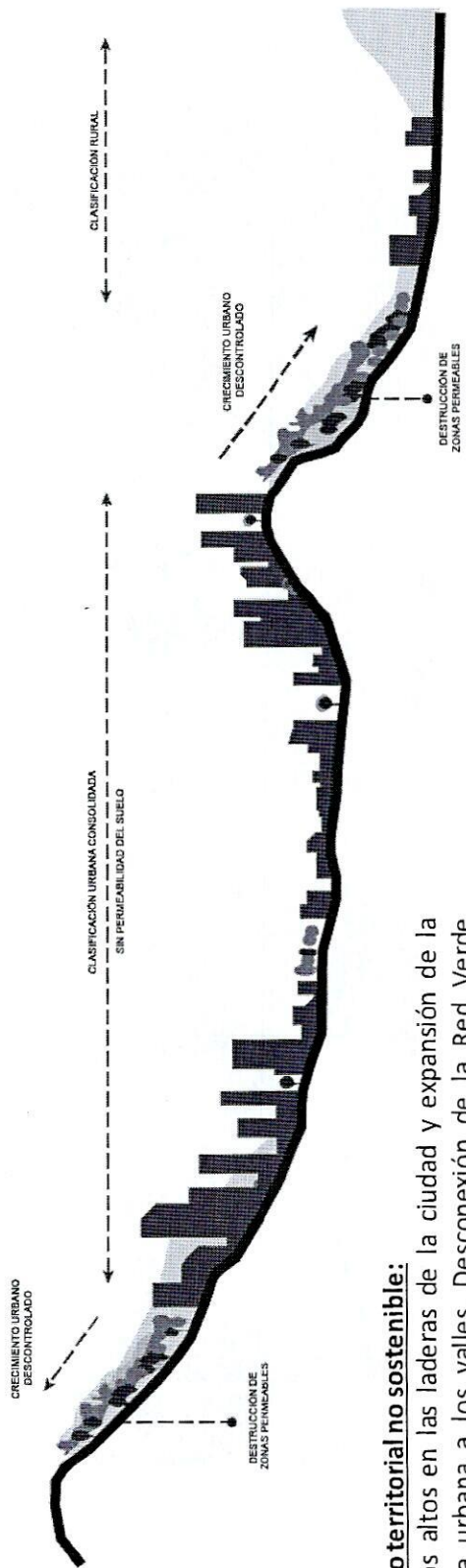
ESTRATEGIA

QUITO
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

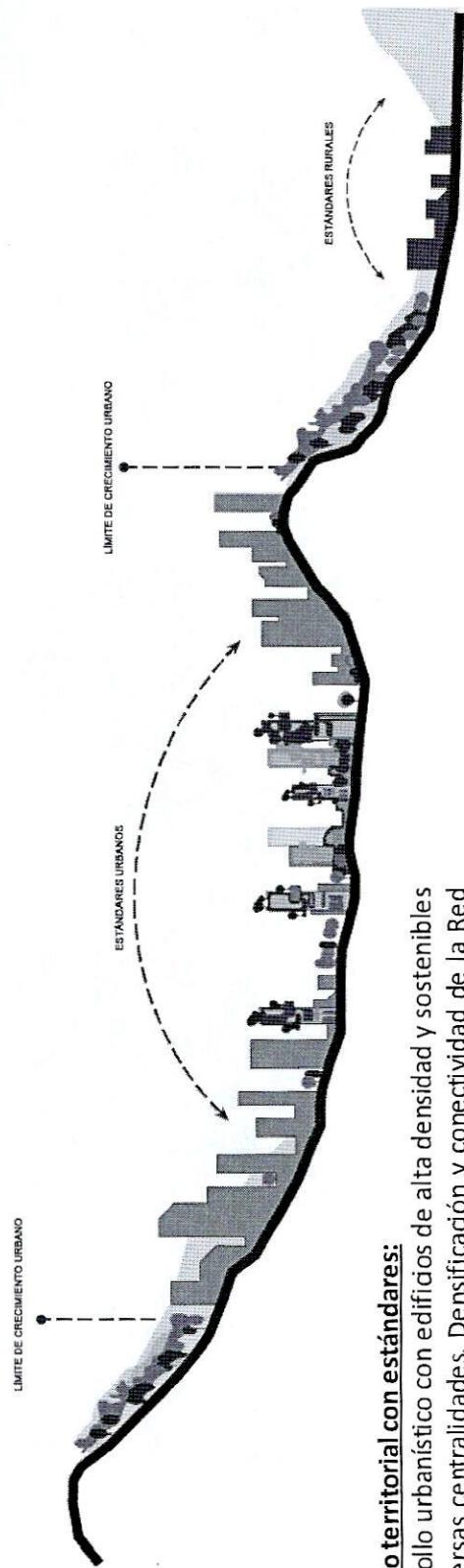


ESTRATEGIA



Modelo territorial no sostenible:

Edificios altos en las laderas de la ciudad y expansión de la mancha urbana a los valles. Desconexión de la Red Verde Urbana e impermeabilización del suelo en la meseta de la ciudad.



Modelo territorial con estándares:

Desarrollo urbanístico con edificios de alta densidad y sostenibles en diversas centralidades. Densificación y conectividad de la Red Verde Urbana y Natural. Caminabilidad. Permeabilización del suelo. Restauración de ciclos ecológicos.

ESTÁNDARES INSTRUMENTOS PARA LA HERRAMIENTA

En el **Art. 43 de la LOOTUGS** se establece:

Estándares urbanísticos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

ESTÁNDARES PARA EL DMQ

1. Edificabilidad
2. Infraestructura
3. Equipamientos
4. Vivienda Social
5. Espacio Público de Encuentro
6. Espacio Público de Conectividad
7. Protección del Paisaje

7

**ESTÁNDAR DE
EDIFICABILIDAD**

Quito
grande como ayer



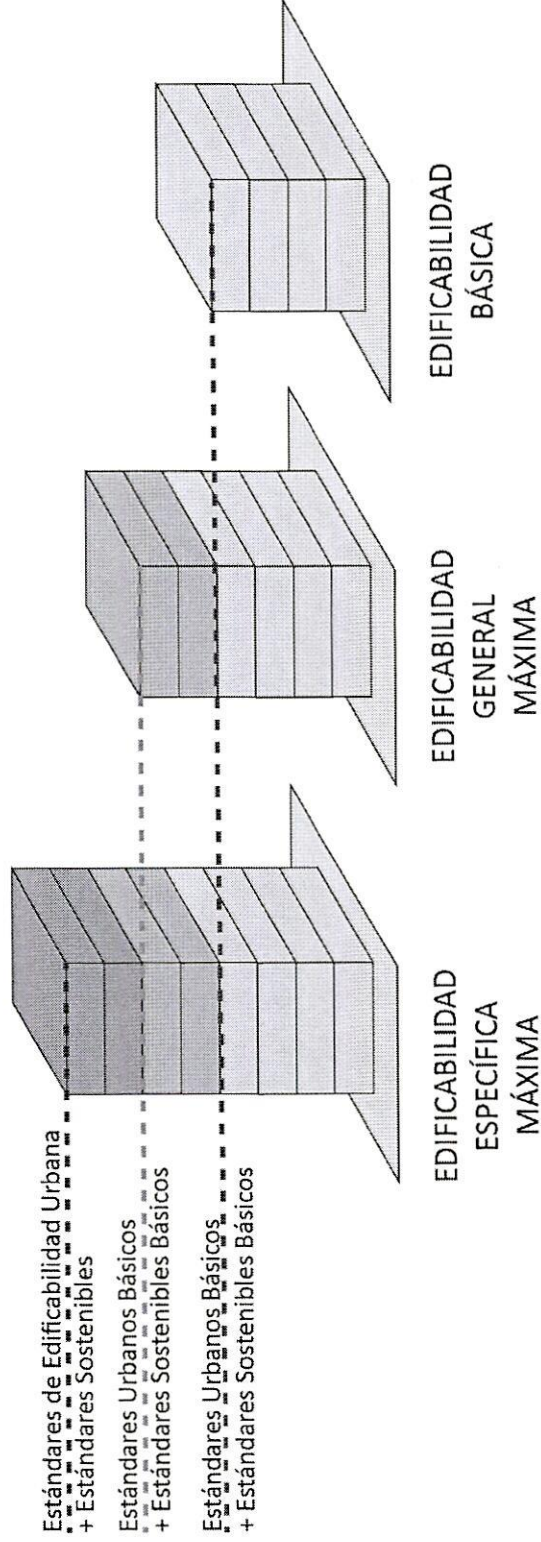
Secretaría de
TERRITORIO
Plan de Ordenamiento

EDIFICABILIDADES

TIPOS DE EDIFICABILIDADES

El Estándar de Edificabilidad está vinculado a las distintas edificabilidades a las que se puede acceder en el DMQ.

Se accede a mayor edificabilidad cuando se cumplen los estándares que aplican a la edificación.



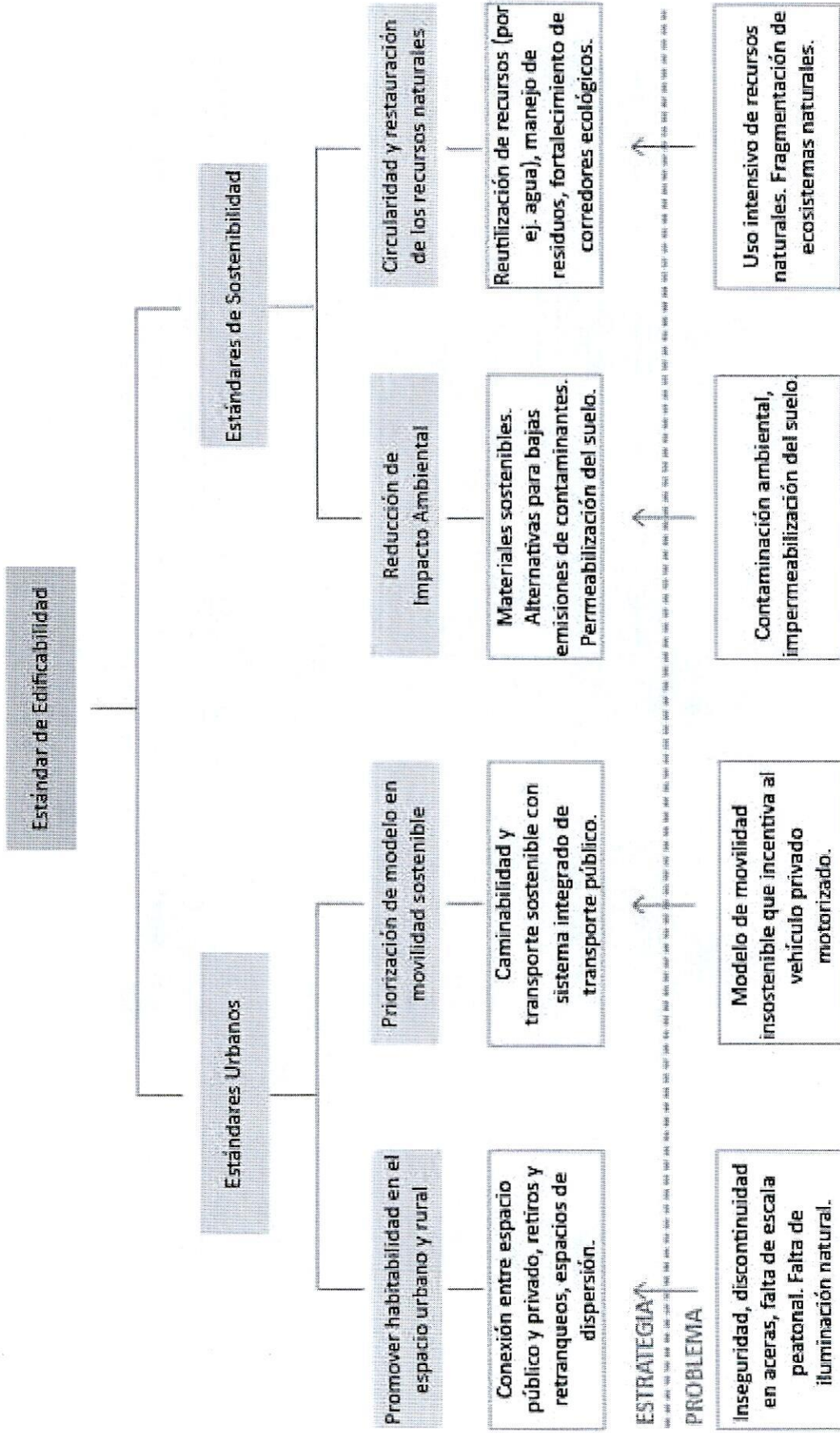
EDIFICABILIDADES - LOOTUGS

Art. 26 Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Art. 25 - La edificabilidad general máxima es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

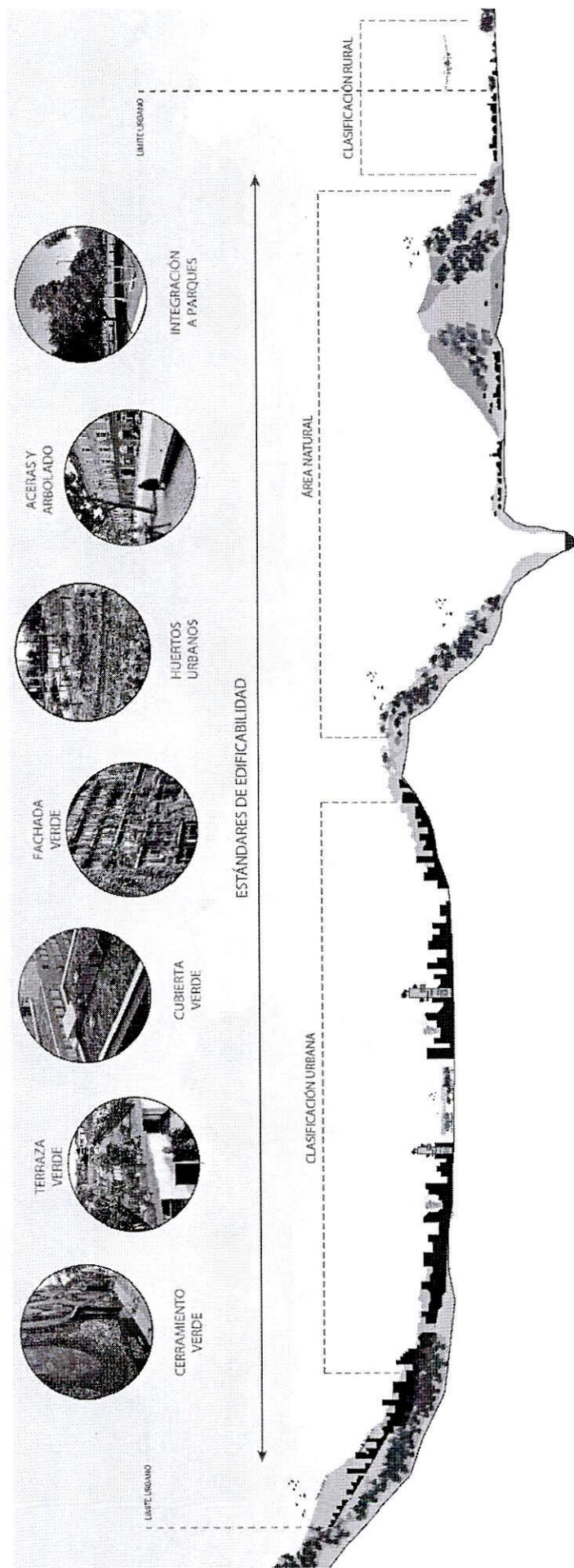
Art. 25 - La edificabilidad específica máxima es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

ESTRATEGIA DEL ESTÁNDAR

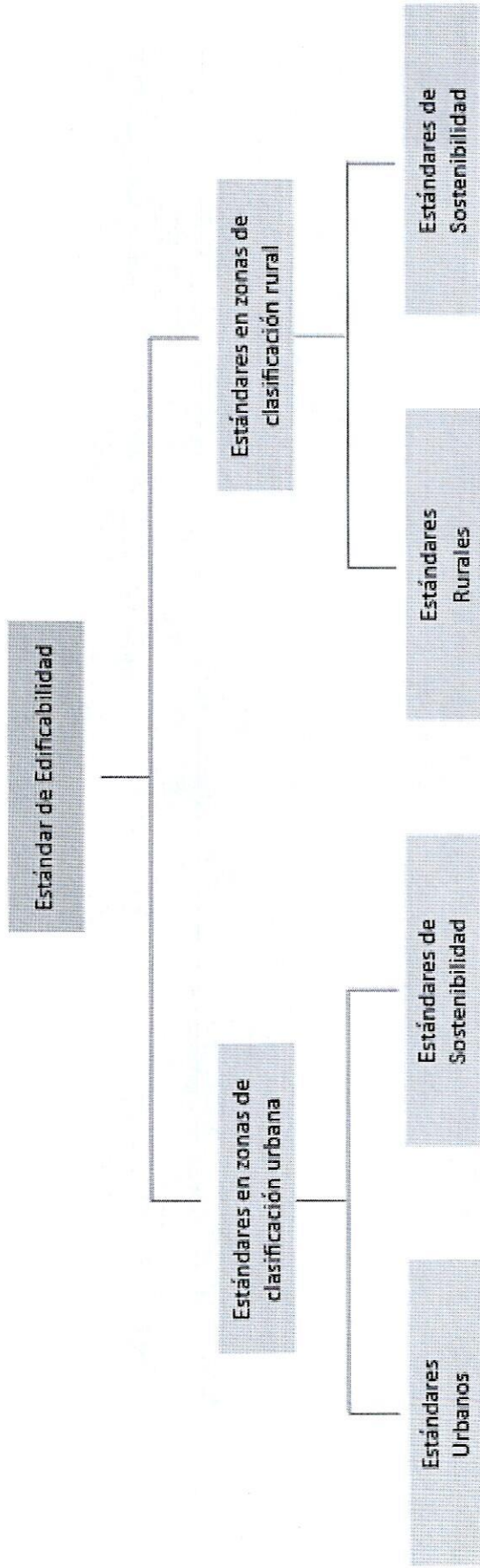


OBJETIVO DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

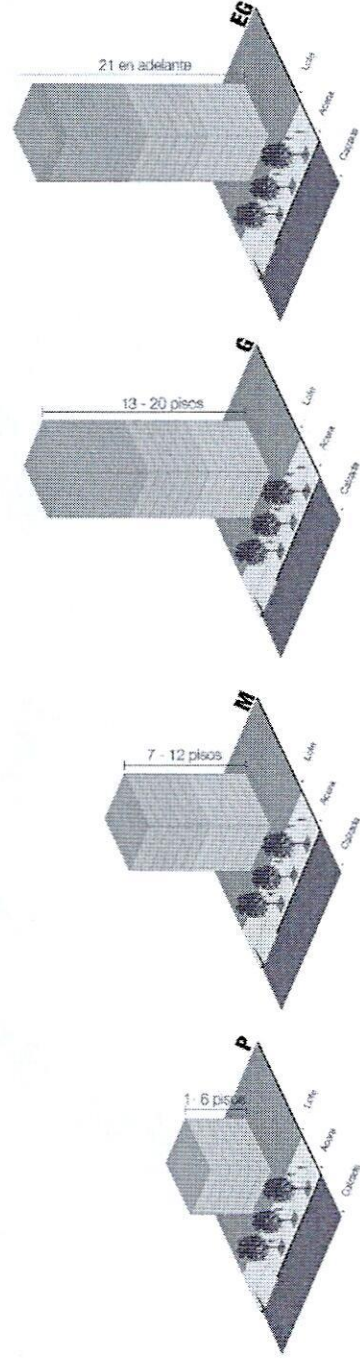
Objetivo: Establecer los estándares urbanos y de sostenibilidad para edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), con el fin de promover el desarrollo de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible, saludable, incrementando la calidad de vida para los ciudadanos.



ESTRUCTURA Y APLICABILIDAD DEL ESTÁNDAR



Estructura



**ESTÁNDAR DE
EDIFICABILIDAD:
METODOLOGÍA**

QUITO
grande y hermosa



Secretaría de
TERRITORIO
grande y hermosa

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN

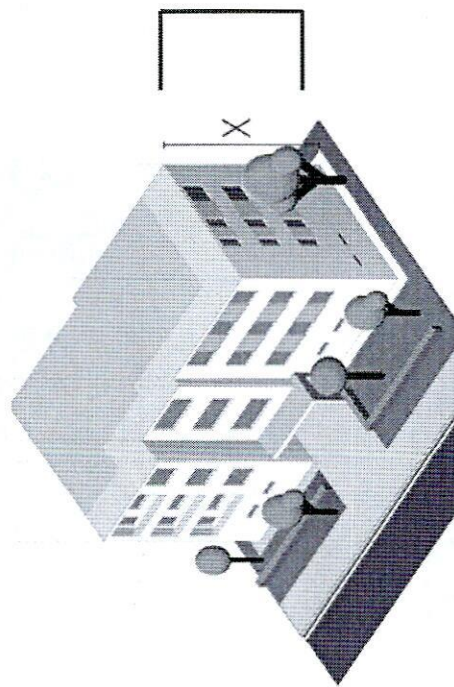
ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL

La aplicabilidad de los estándares dependen de la Edificabilidad a la que se aplica.

A mayor edificabilidad, mayor exigibilidad.

N/A



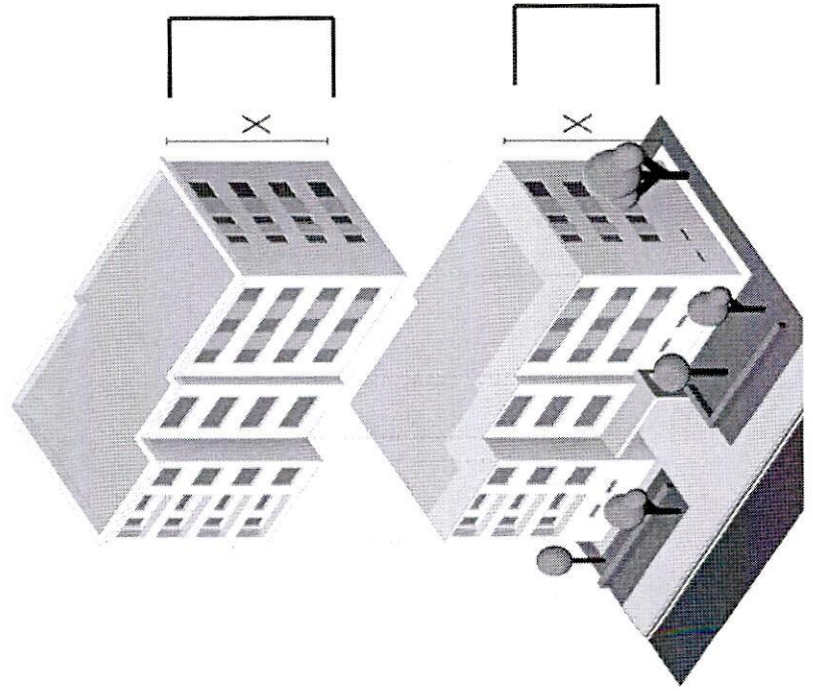
ESTÁNDARES MÍNIMOS

- PUGS: Edificabilidad Básica Art. 27 - LOOTUGS
- (A) Normativa de zonificación en PUGS
- (B) Estándares Sostenibles nivel Básico/Art. 43 - LOOTUGS

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



ESTÁNDARES NIVEL MEDIO

PUGS: Edificabilidad General Máxima

- (A) Estándares Urbanísticos e Indicadores / Art.43 – LOOTUGS
- (B) Estándares Sostenibles nivel Medio
- (C) Pago de la COD/ Art. 71-72 – LOOTUGS

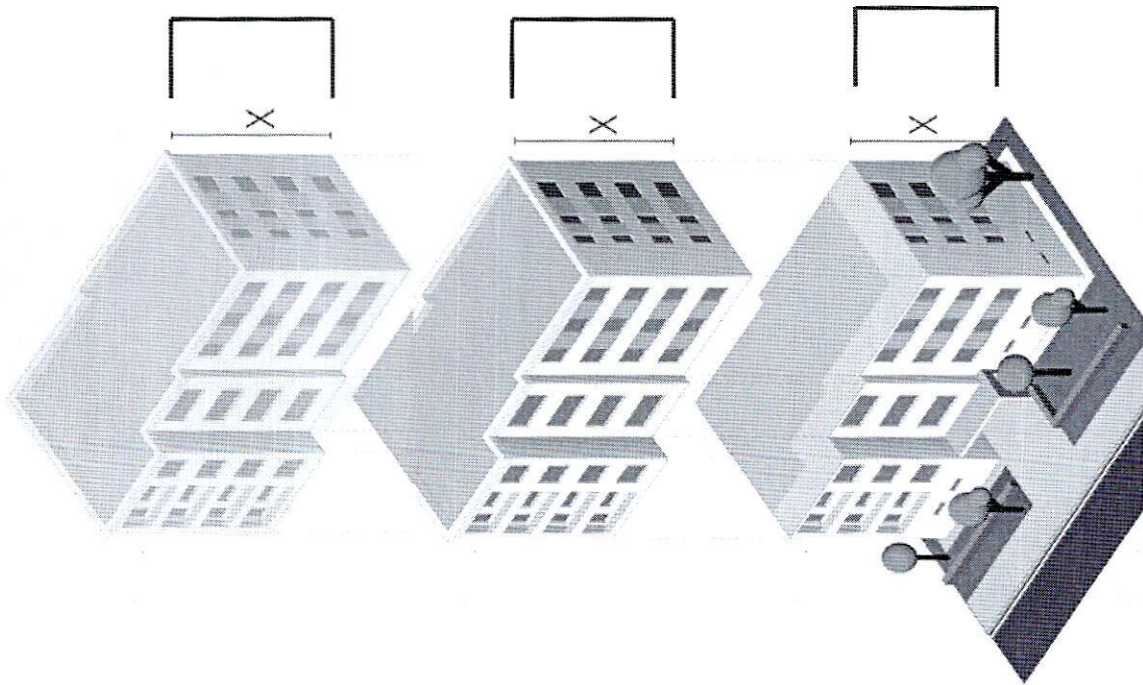
PUGS: Edificabilidad Básica Art. 27 - LOOTUGS

- (A) Normativa de zonificación en PUGS
- (B) Estándares Sostenibles nivel Básico/Art. 43 – LOOTUGS

N/A

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA



ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL

ESTÁNDARES MÁXIMOS = SISTEMA DE PUNTAJE

PUGS: Edificabilidad Específica Máxima

- (A) Estándares Urbanísticos / Art 43 – LOOTUGS
- (B) Estándares Sostenibles con puntajes
- (C) Pago de la COD/ Art. 71-72 – LOOTUGS

PUGS: Edificabilidad General Máxima

- (A) Estándares Urbanísticos e Indicadores / Art 43 – LOOTUGS
- (B) Estándares Sostenibles nivel Medio
- (C) Pago de la COD/ Art. 71-72 – LOOTUGS

PUGS: Edificabilidad Básica Art. 27 - LOOTUGS

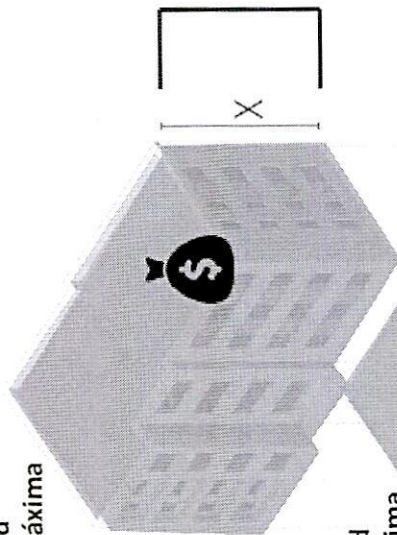
- (A) Normativa de zonificación en PUGS
- (B) Estándares Sostenibles nivel Básico/Art. 43 - LOOTUGS

N/A

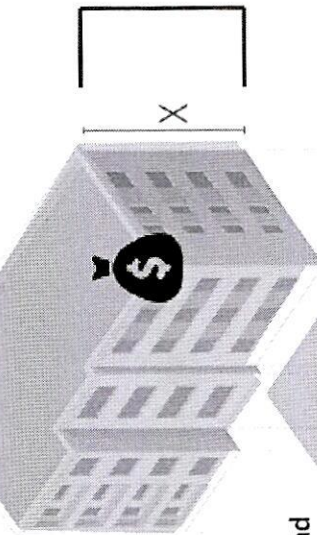
METODOLOGÍA DE APLICACIÓN

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA

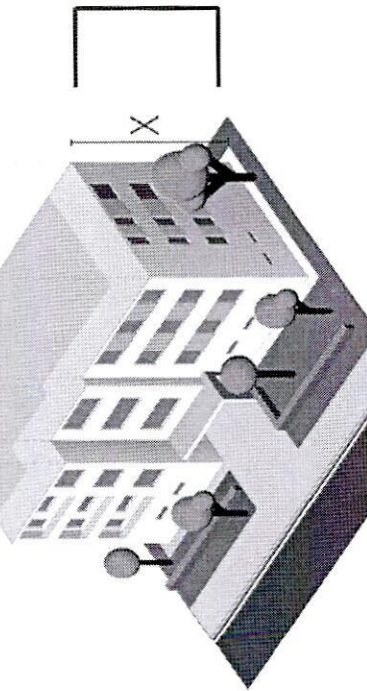
Edificabilidad Específica Máxima



Edificabilidad General Máxima



Edificabilidad Básica

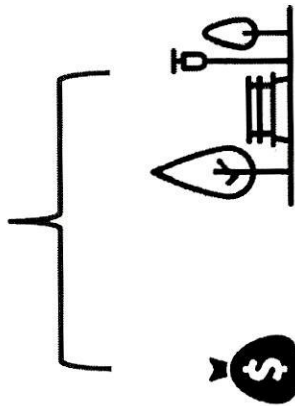


ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL

PUGS: Instrumento de Gestión del Suelo Art. 71-72 - LOOTUGS

El inmobiliario debe pagar al Municipio la compra de pisos adicionales

N/A



Pago en efectivo

Pago en especie

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN

ZONAS DE CLASIFICACION URBANA

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL

↑ La aplicabilidad de los estándares están condicionados al uso de suelo de la edificación.

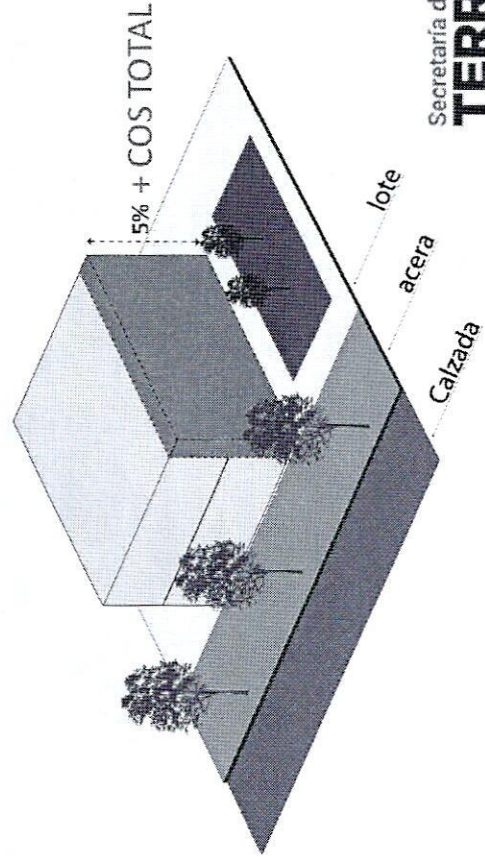
↑ Zonas de mayor valor ecológico tienen mayor exigibilidad.

↑ Se aumenta la exigibilidad con los estándares y se propone incentivar con un 5% de COS Total adicional, imputable a la COD del área util excedente.

↑ Los usos de suelo donde se aumenta el COS adicional son:

- Suelo de reserva (SR)
- Suelo Residencial Rural (RR)
- Suelo Residencial Rural Restrictivo (RRR)
- Suelo de Protección y Conservación Ecológica (PE)
- Suelo de Recurso Natural Renovable (RNR)

N/A



**ESTÁNDAR DE
EDIFICABILIDAD:**

**DESARROLLO DEL
ESTÁNDAR**

QUITO
grande como siempre



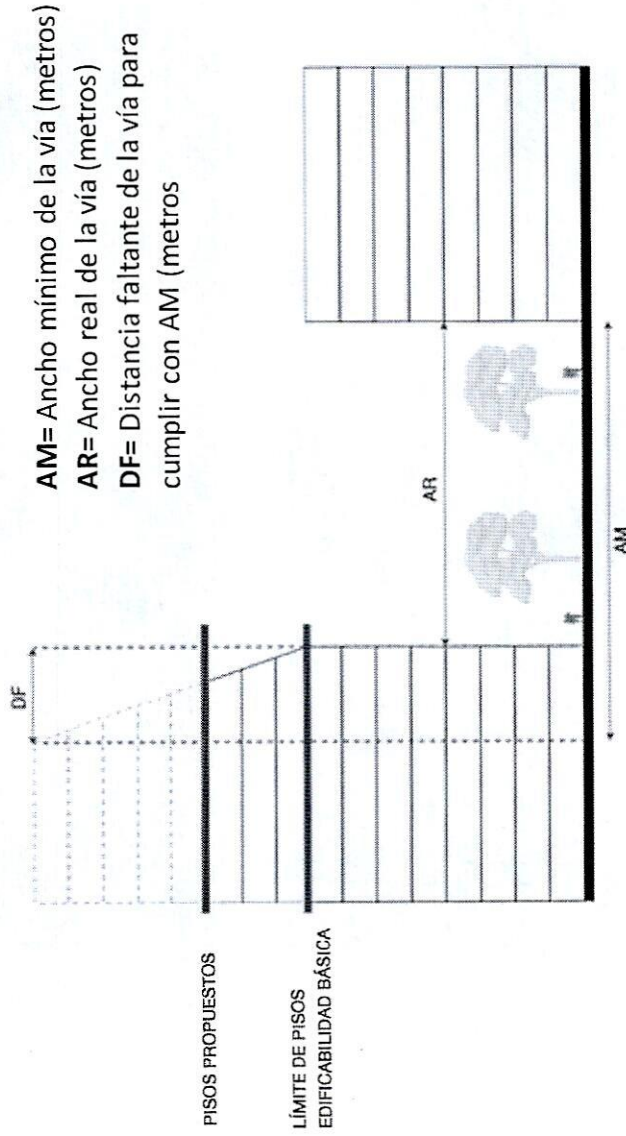
Secretaría de
TERRITORIO
promoviendo el desarrollo

ESTÁNDARES URBANOS Y RURALES

URBANOS Y ESPACIO PÚBLICO

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



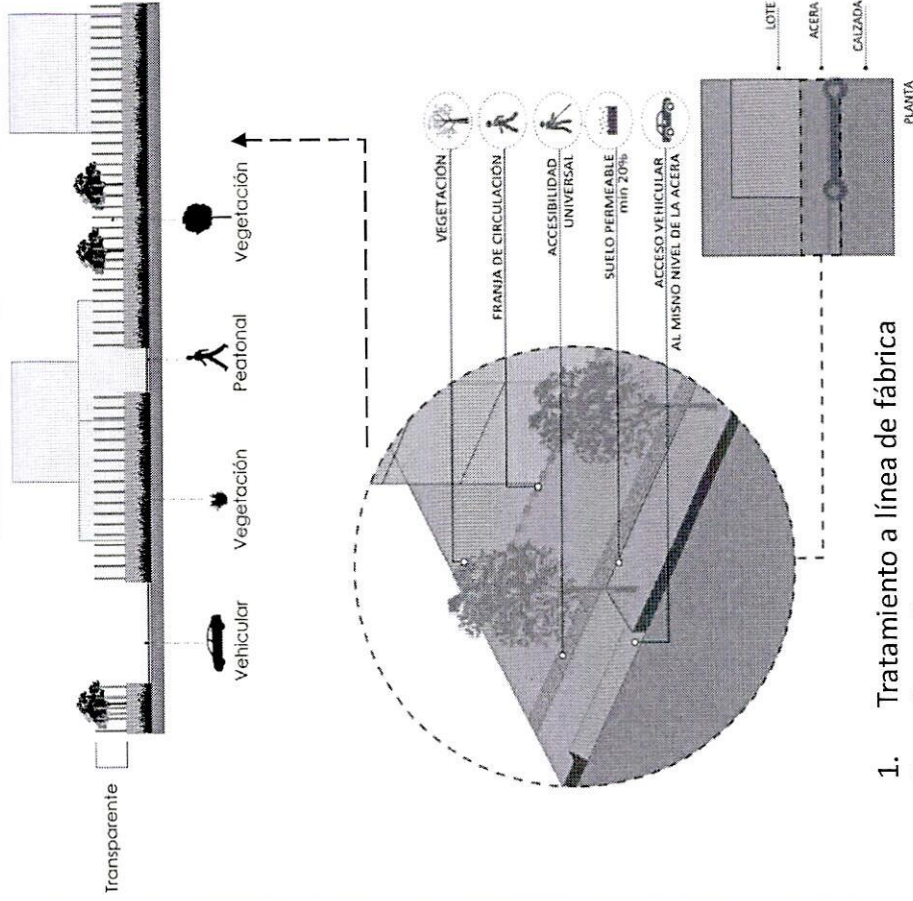
N/A

1. Retranqueos laterales y posteriores
2. Escala de edificaciones
3. Balcones y Terrazas
4. Tamaño de área habitante

ESTÁNDARES URBANOS Y RURALES

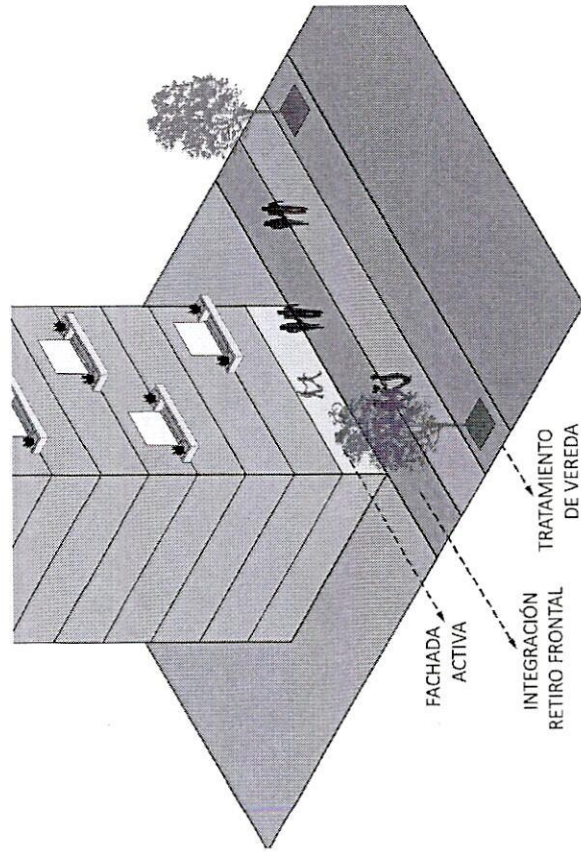
URBANOS Y ESPACIO PÚBLICO

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



1. Tratamiento a línea de fábrica
2. Cerramientos
3. Tratamiento de aceras

ZONAS DE CLASIFICACION URBANA

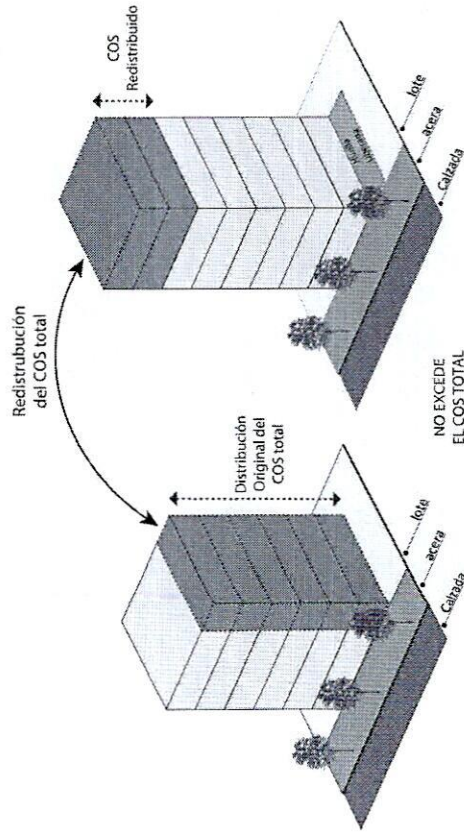


1. Tratamiento de aceras
2. Fachadas Activas
3. Lineamientos para muros ciegos
4. Integración de retiro frontal en planta a nivel de acera.

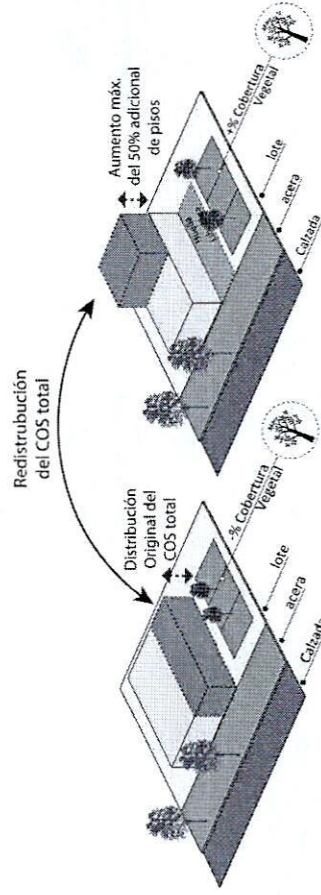
ESTÁNDARES URBANOS Y RURALES

REDISTRIBUCIÓN COS TOTAL

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA



1. Redistribución del COS

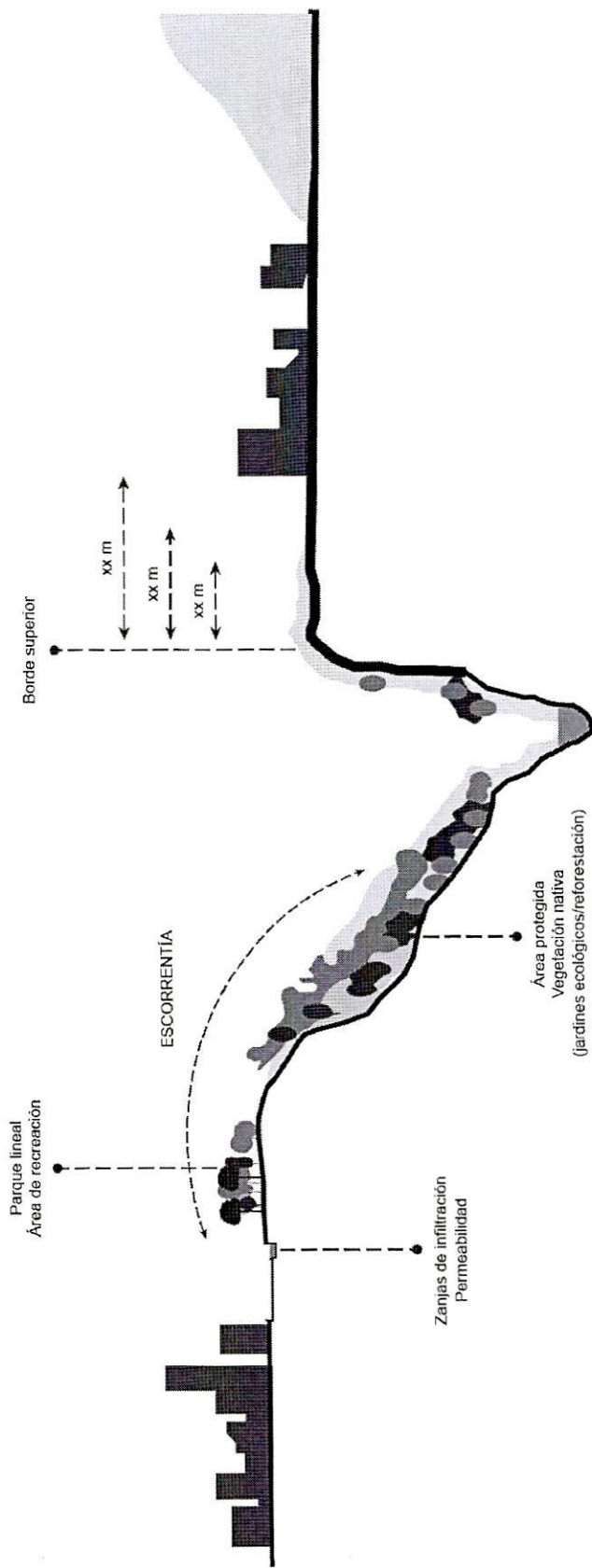


1. Redistribución del COS

ESTÁNDARES URBANOS Y RURALES QUEBRADAS

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA

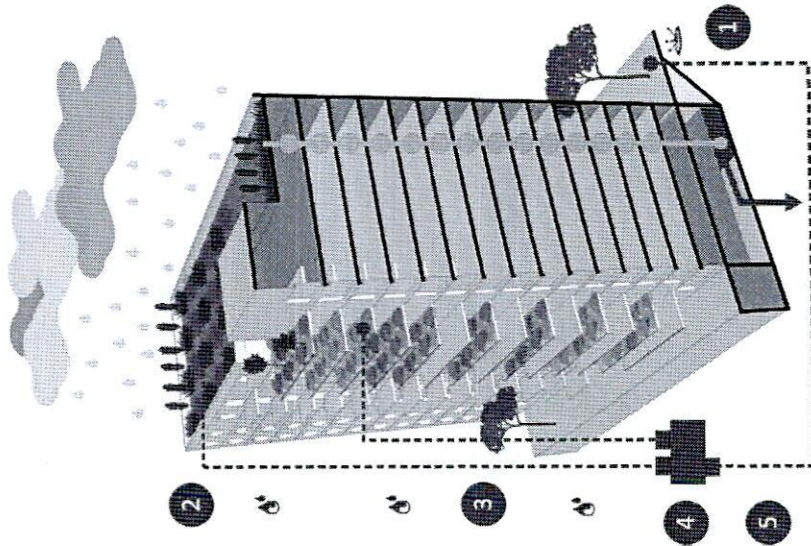
ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



1. Borde de quebrada.

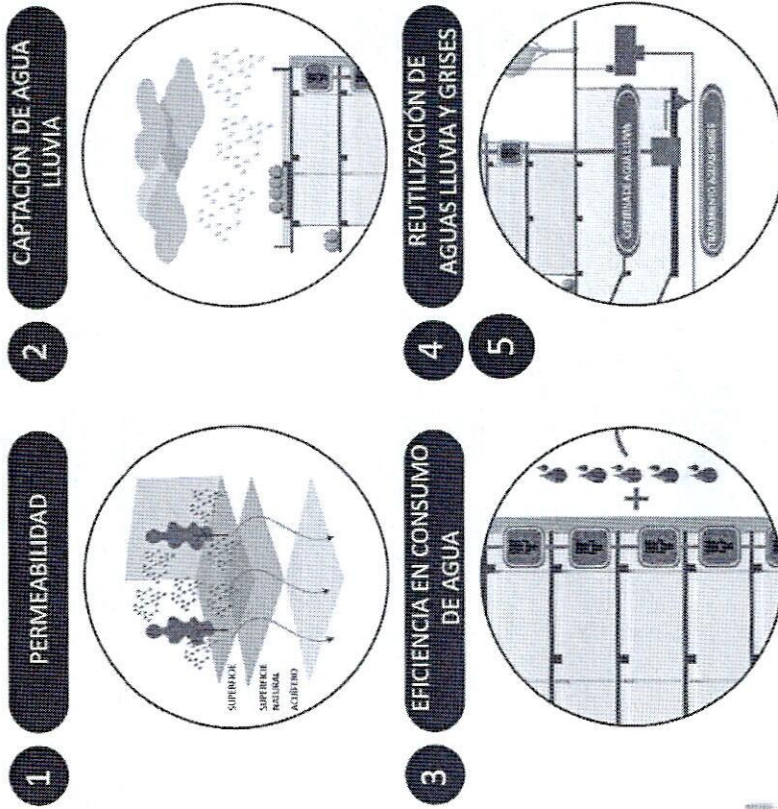
ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD AGUA

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA



1. Permeabilidad del suelo
2. Captación y retención de agua lluvia
3. Eficiencia en consumo de agua
4. Reutilización de agua lluvia y aguas grises
5. Tratamiento de aguas residuales

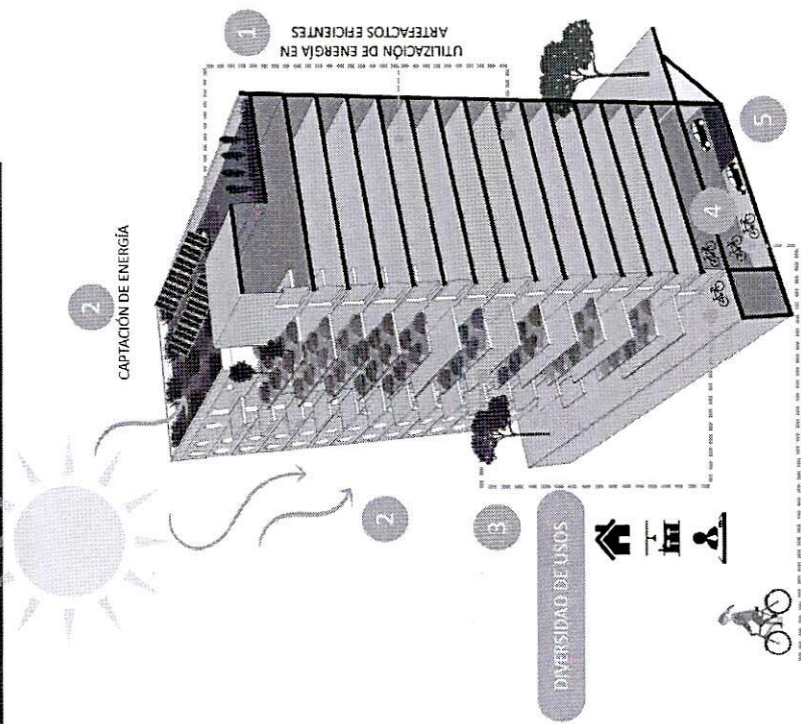
ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



1. Tratamiento de afluente de agua
2. Eficiencia y buenas prácticas en consumo de agua.
3. Recolección de agua lluvia.

ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD ENERGÍA

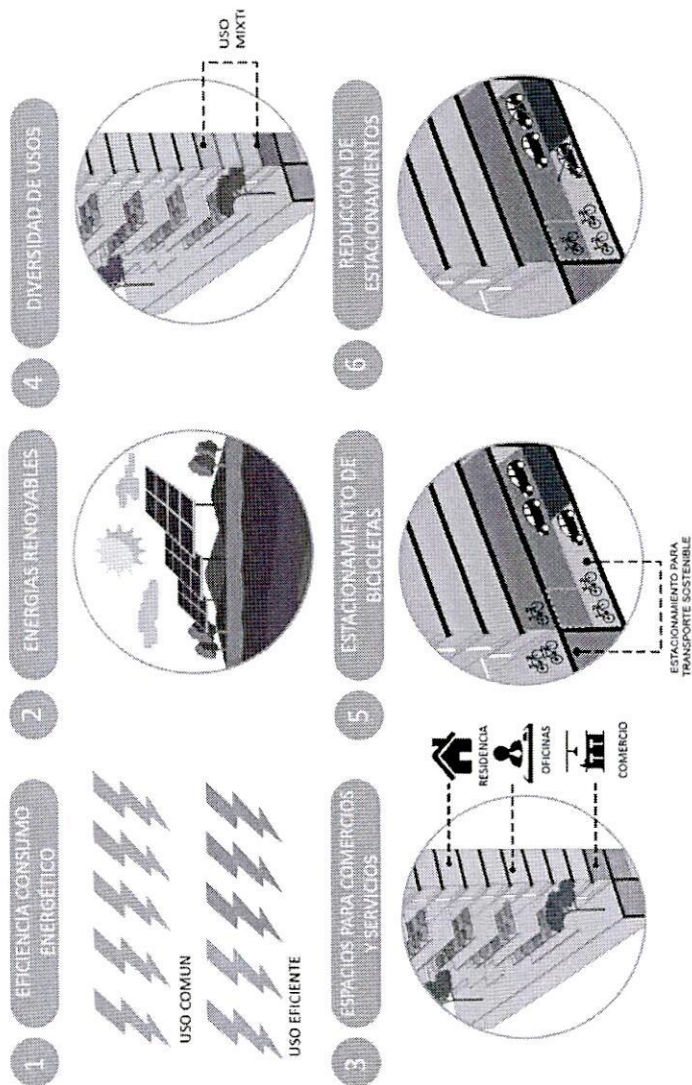
ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA



1. Consumo de energía del edificio
2. Eficiencia en el consumo de energía
3. Generación de energía in-situ
4. Consumo de energía relacionado a la movilidad
5. Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera
6. Diversidad de usos
7. Estacionamientos de bicicletas
8. Reducción del número de estacionamientos

quito
grande otra vez

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



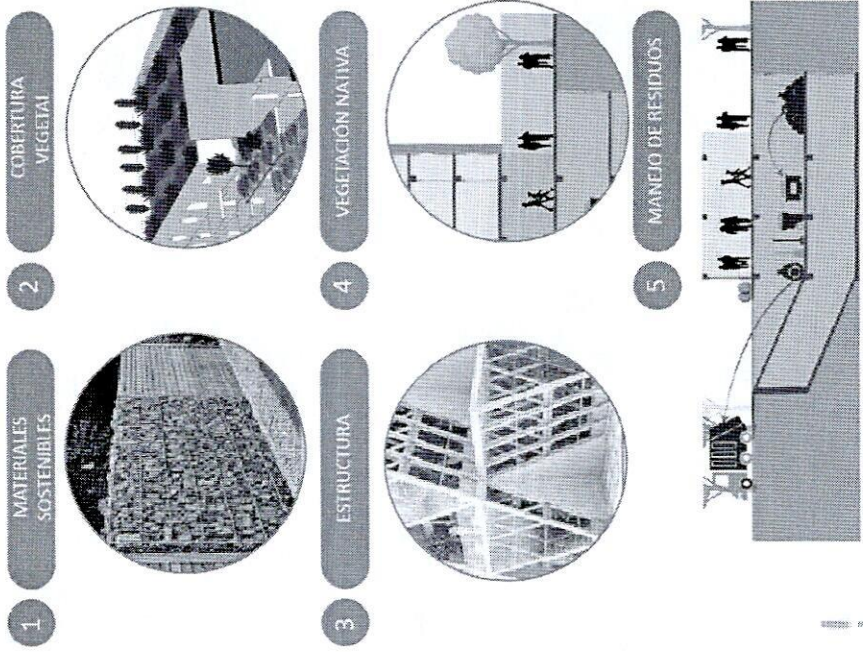
1. Eficiencia energética en iluminación artificial
2. Sistemas eficientes de calentamiento de agua

Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

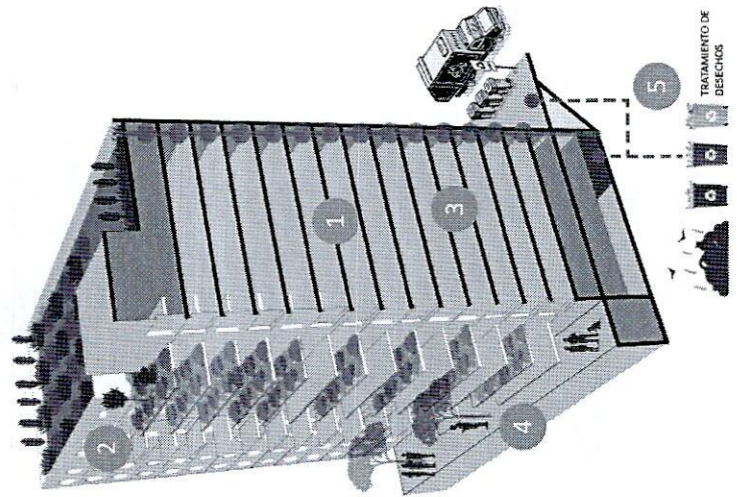
APORTES AMBIENTALES

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



1. Aportes tecnológicos
2. Materiales sostenibles
3. Cobertura Vegetal
4. Manejo de residuos

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA

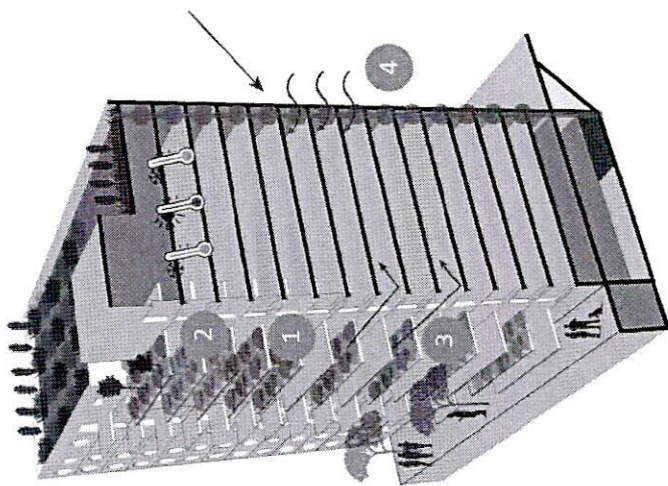


1. Aportes tecnológicos
2. Materiales sostenibles
3. Estructura
4. Cobertura Vegetal
5. Manejo de residuos

ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

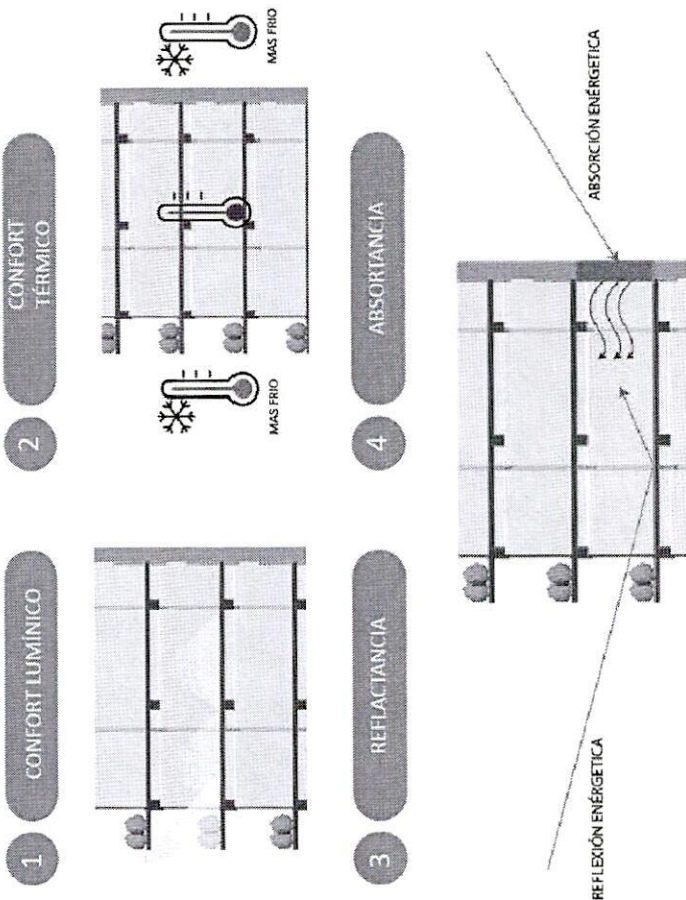
CONFORT

ZONAS DE CLASIFICACIÓN URBANA



1. Confort Lumínico
2. Confort Térmico
3. Reflectancia
4. Absortancia

ZONAS DE CLASIFICACIÓN RURAL



N/A

8

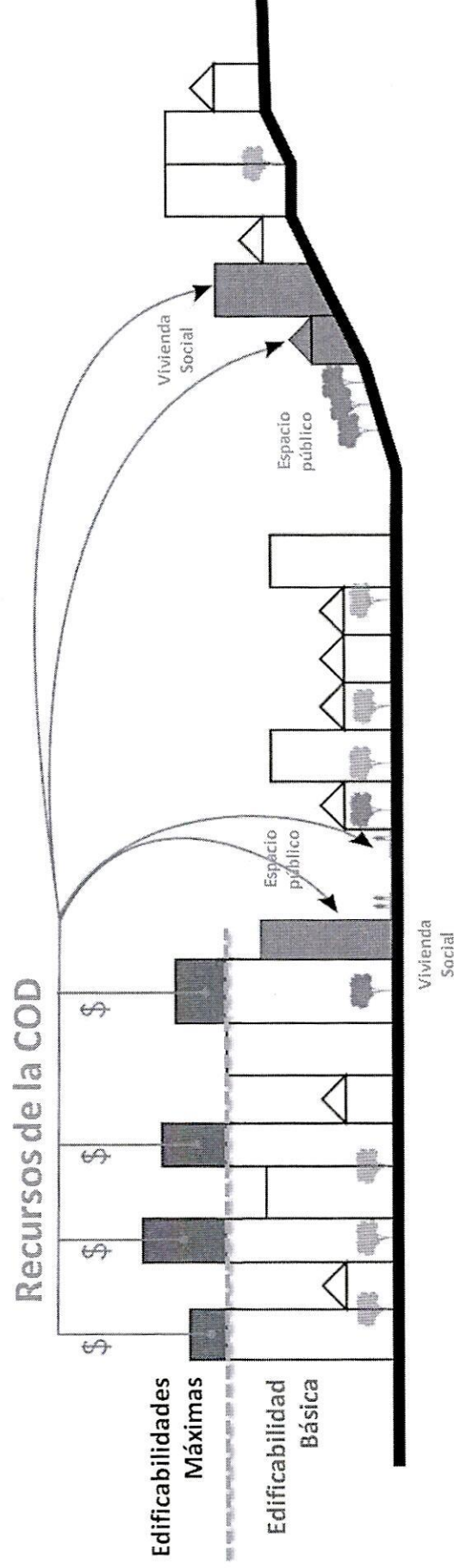
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO: CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)

QUITO
grande como ayer

Secretaría de
TERRITORIO
Planificación

Concesión Onerosa de Derechos (COD): Concepto

- a) Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano.
- b) Mecanismo de captura de plusvalía.
- c) Garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística.

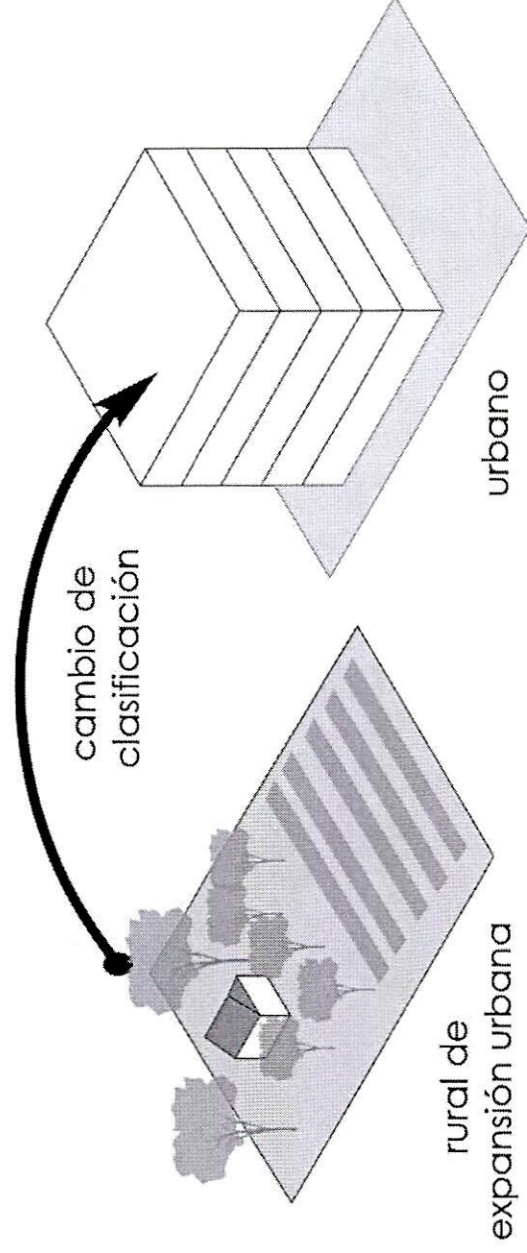


La aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) se desarrollará en tres diferentes ámbitos:

- i. Transformación de clasificación de suelo
- ii. Modificación de uso de suelo
- iii. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo:
 - a) El incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.
 - b) Incremento de edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).

i. Transformación de clasificación del suelo:

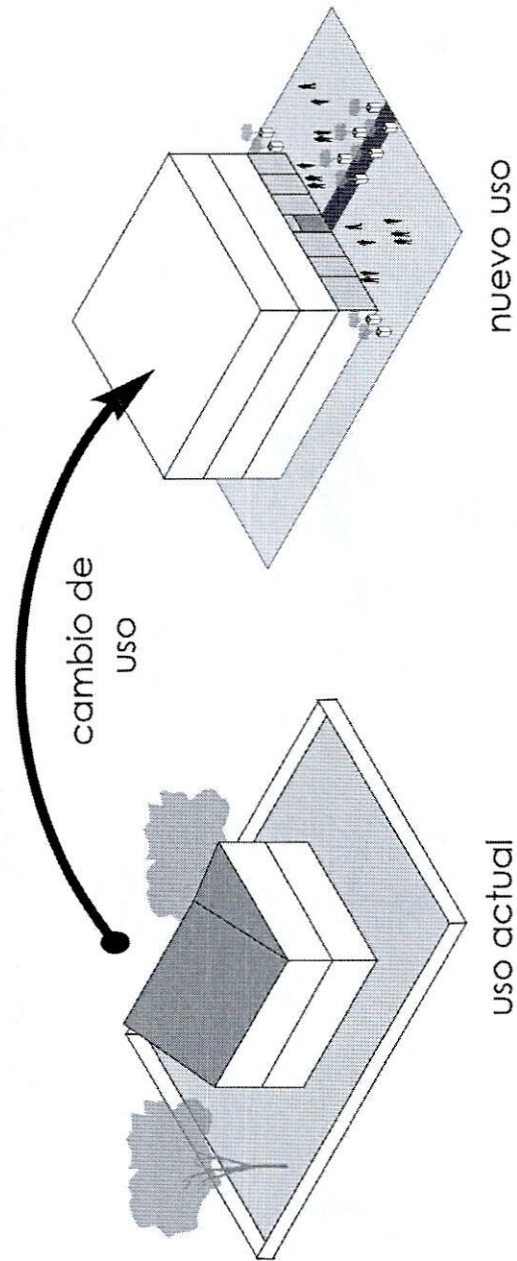
Se transforma el suelo rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana.



El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos (COD) será en función a la transformación de la clasificación del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo correspondiente.

ii. Modificación de uso de suelo:

se cambia su uso asignado por medio de los instrumentos complementarios de planificación, dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo.

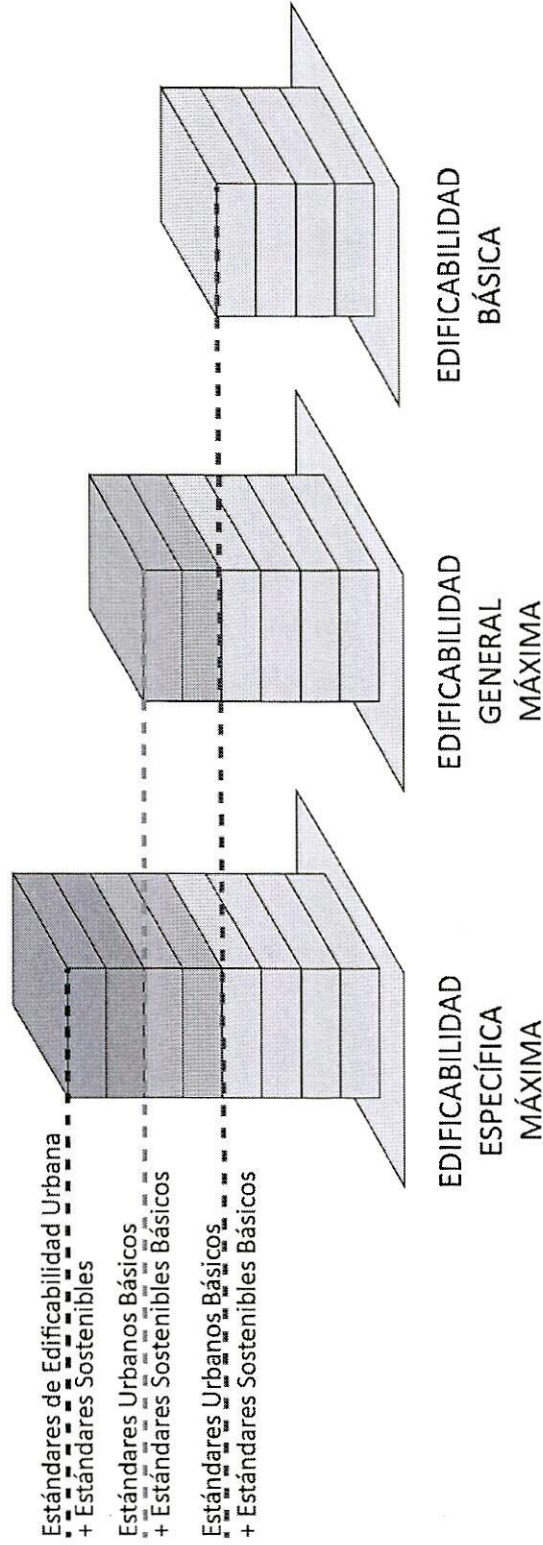


El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos (COD) será en función a modificación de uso del suelo.

iii. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo de uso de suelo:

- a) El incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.

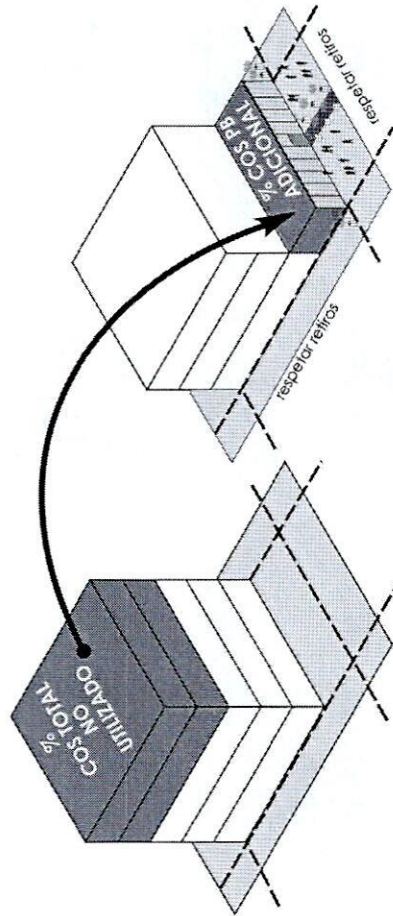
Sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignadas edificabilidad general máxima o específica máxima.



El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica.

- iii. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo de uso de suelo:
- b) Incremento de edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).

Los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público en suelo de clasificación urbana que incrementen edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).

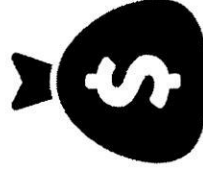
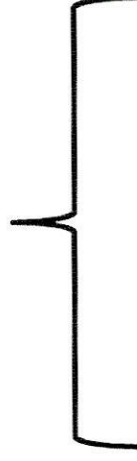


El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente del COS PB.

El pago de la COD deberá ser realizado por parte de los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados, aplicando las siguientes modalidades:

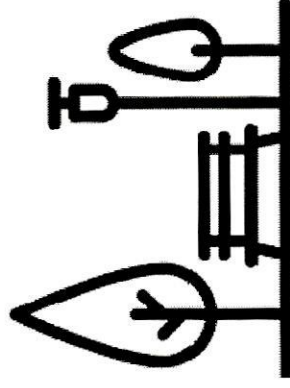
- a) Pago monetario al contado
- b) Pago por cronograma
- c) Pago en especie
- d) Pago mixto

Pago de la COD



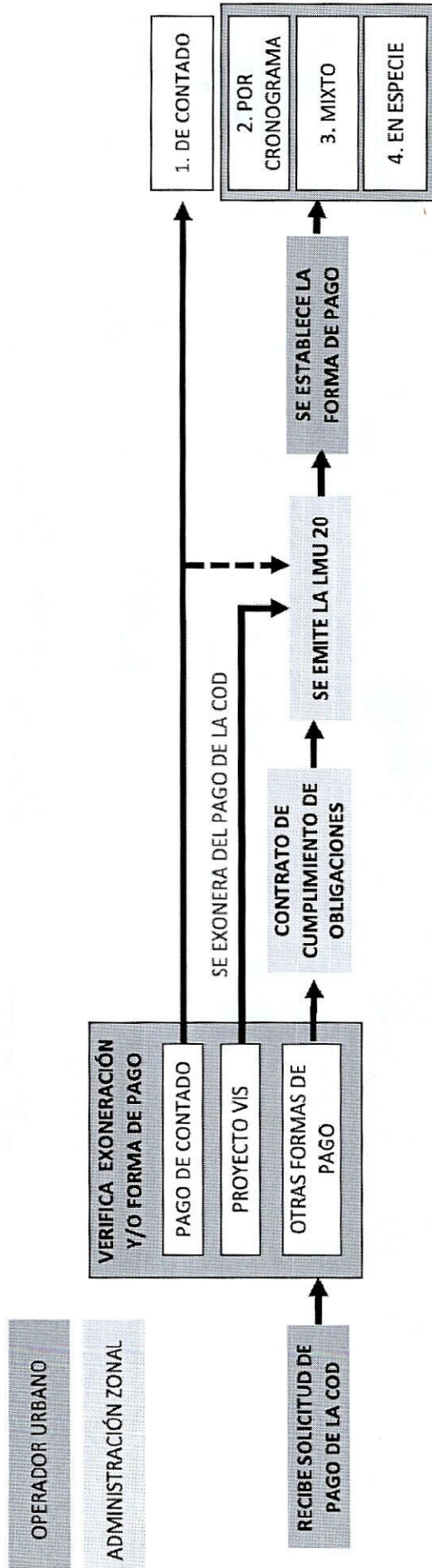
Pago monetario:

- Al contado
- Por cronograma



Pago en especie

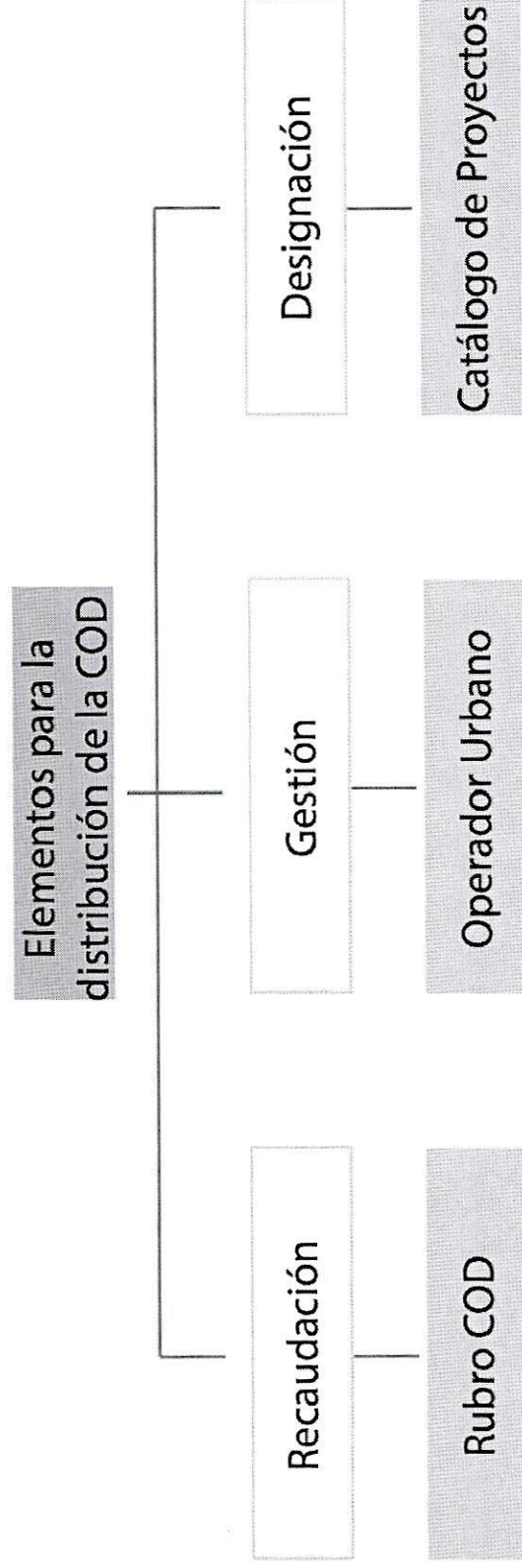
FORMAS DE PAGO DE LA COD
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)



RECURSOS DE LA COD
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)

Los recursos generados a través de la COD solo se utilizarán para:

- Infraestructura
- Vivienda adecuada y digna de interés social
- Equipamiento
- Sistemas públicos de soporte necesarios
- Gestión integral de desechos
- Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.
(Art.73, LOOTUGS)



Distribución territorial de la COD

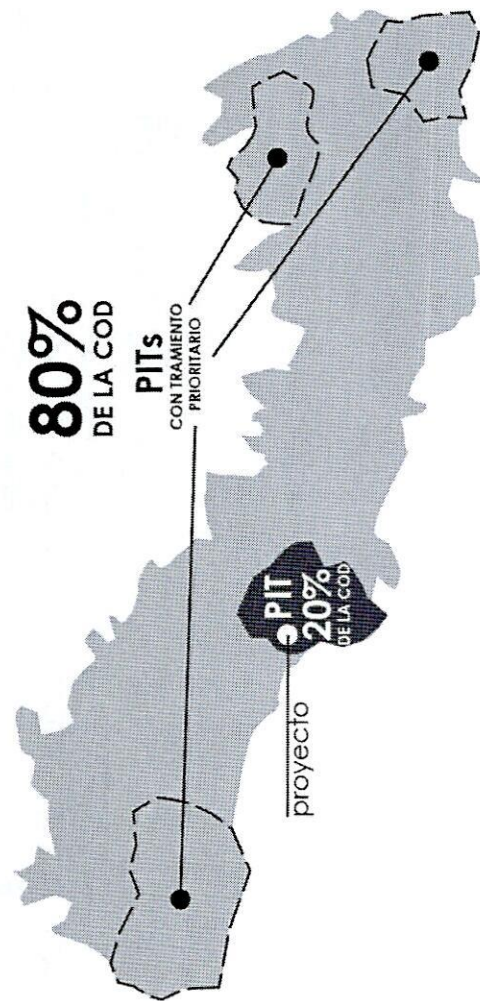
Mínimo el 80% de los recursos de la COD en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) con tratamiento prioritario:

PIT - tratamiento prioritario (urbano):

- Conservación
- Renovación
- Mejoramiento integral
- Mejoramiento gradual
- Protección urbanística

PIT - tratamiento prioritario (rural):

- Desarrollo
- Protección (reforestación y soberanía alimentaria)
- Ocupación sostenible
- Ocupación restringida



Operador Urbano

Entidad municipal encargada de:

- a) Gestión del suelo.
- b) Mecanismos de financiamiento para el desarrollo de proyectos urbanos e inmobiliarios de iniciativa pública, público-privada.
- c) Estructuración del **catálogo de proyectos** para el desarrollo urbano.
- d) Gestión de la intervención pública y de la articulación interinstitucional necesaria para la implementación del instrumento o actuación urbanística y de los demás mecanismos de gestión del suelo habilitados en la ley y en la normativa municipal vigente.

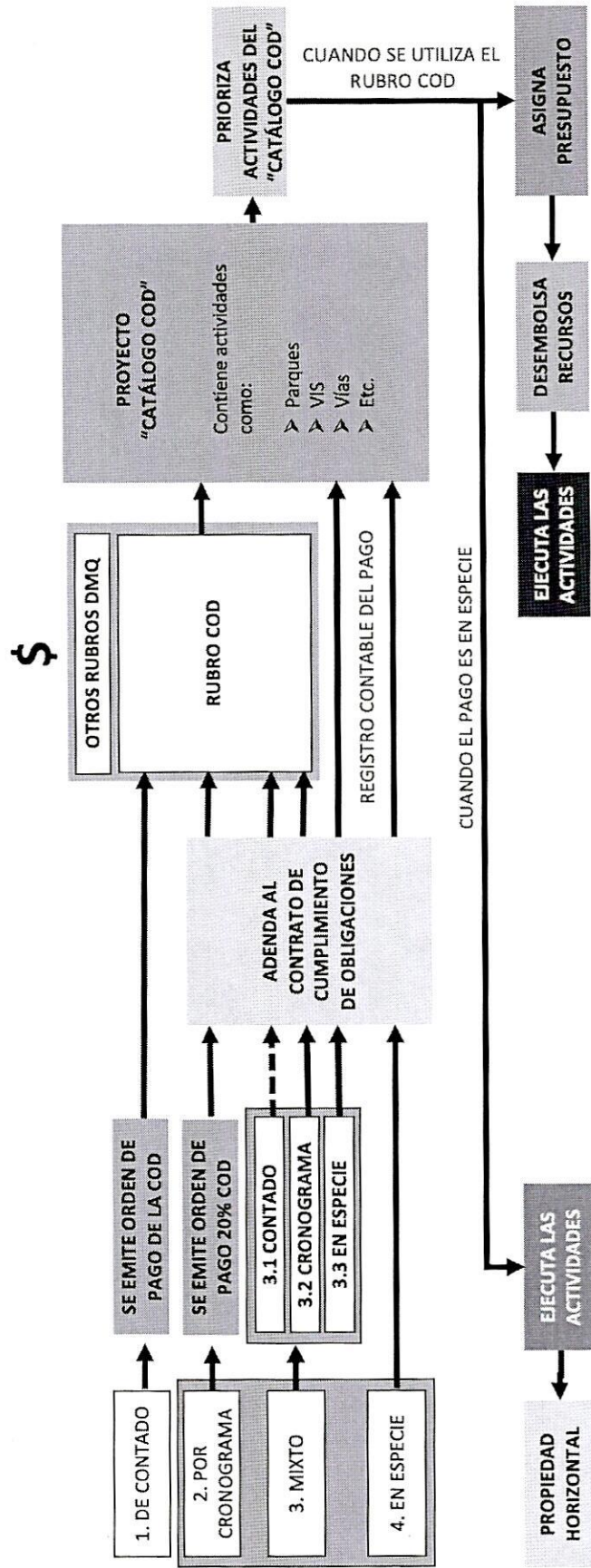
Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano

Los proyectos para el desarrollo urbano a ejecutarse con los recursos del rubro de la COD (monetario o pago en especie) serán seleccionados y priorizados bajo los siguientes lineamientos:

- 1) Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT).
- 2) Centralidades establecidas en el PUGS.
- 3) Ubicados en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) con tratamiento prioritario.

Los proyectos planificados por entidades municipales y a las empresas metropolitanas que cumplan con los lineamientos podrán ser parte del catálogo de proyectos.

DISTRIBUCIÓN DE LA COD CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)



9

FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

QUITO
grande como un rey

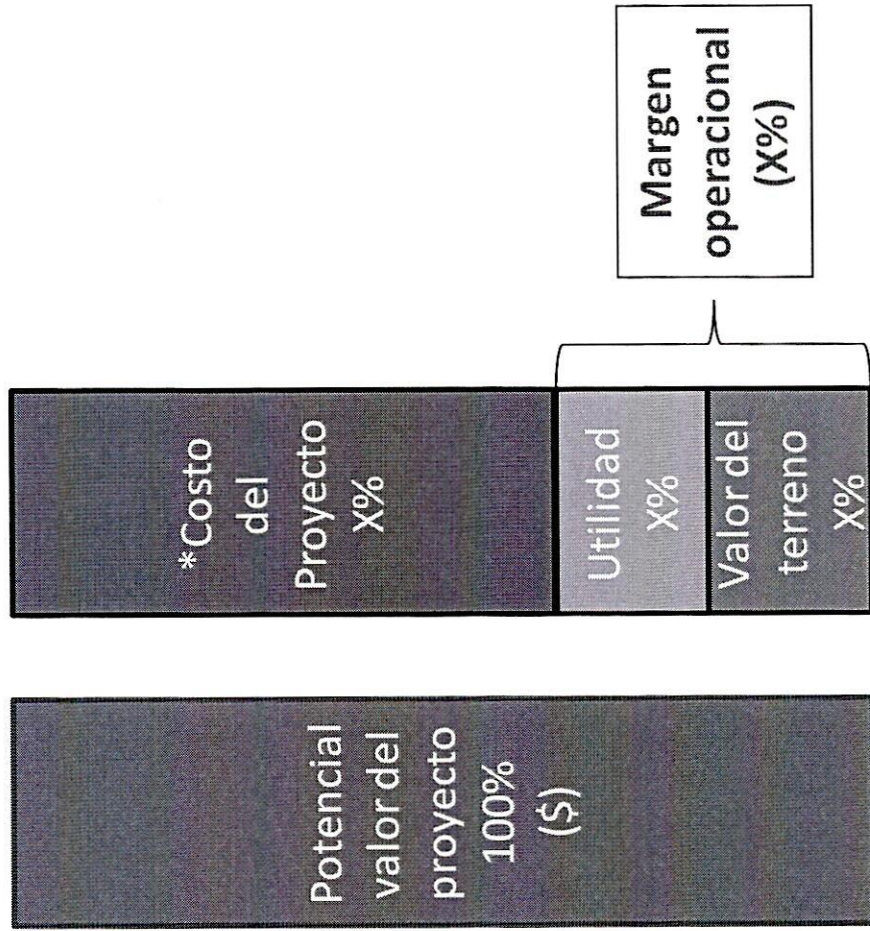
Secretaría de
TERRITORIO
Plan de Ordenamiento Territorial

MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MARCO TEÓRICO

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

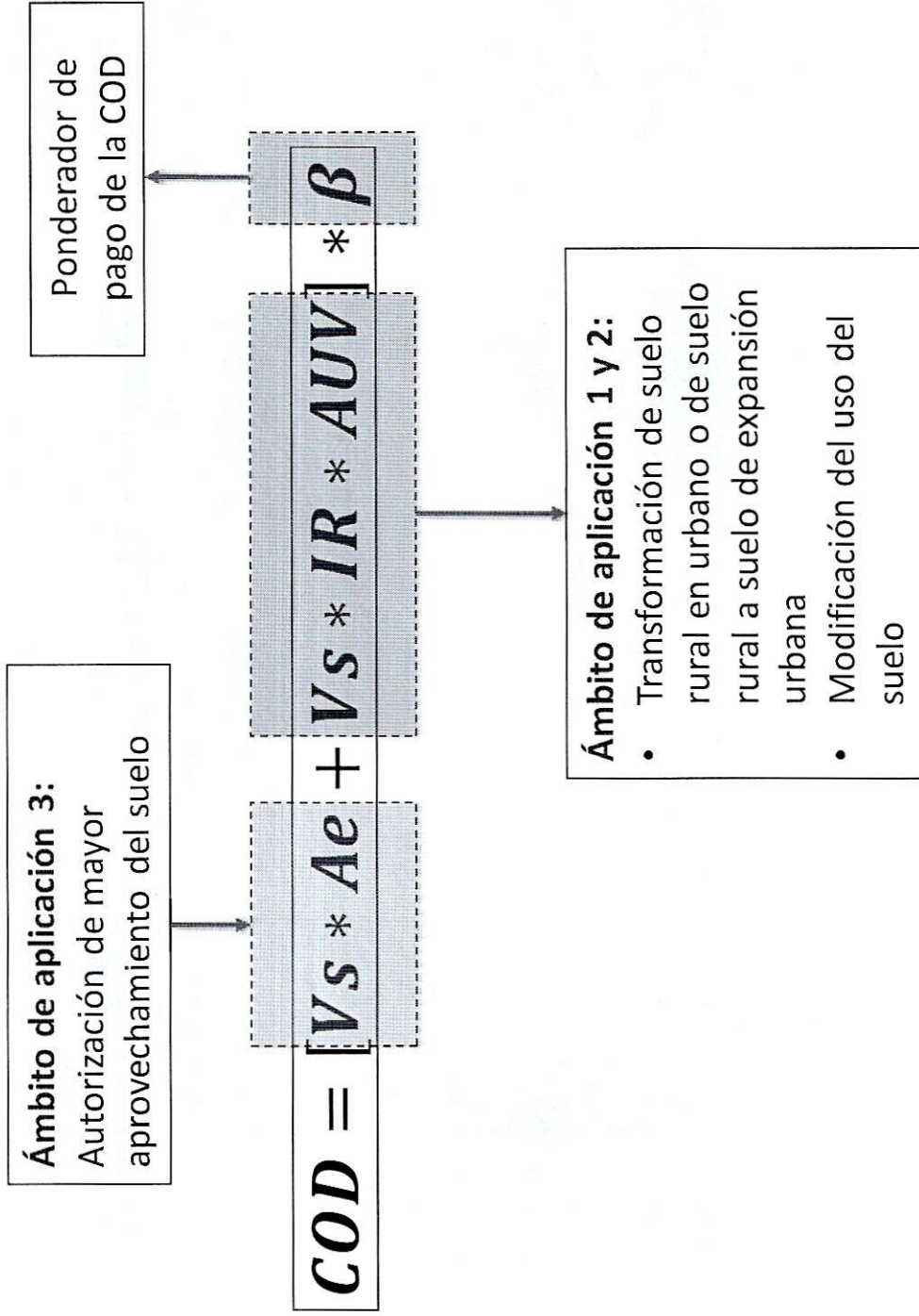
Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.



* Incluye costos financieros, de comercialización y ventas

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

FÓRMULA GENERAL



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Donde

COD : Concesión onerosa de derechos

Vs : Valor del suelo por m²

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.

Vc : Costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente

Fu : Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente

Ae : Área excedente a la asignada como edificabilidad básica

IR : Índice de revalorización del suelo por cambio en la clasificación o uso del suelo

AUV : Área útil vendible del terreno

Beta : Coeficiente de ponderación de pago

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
FÓRMULA GENERAL

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

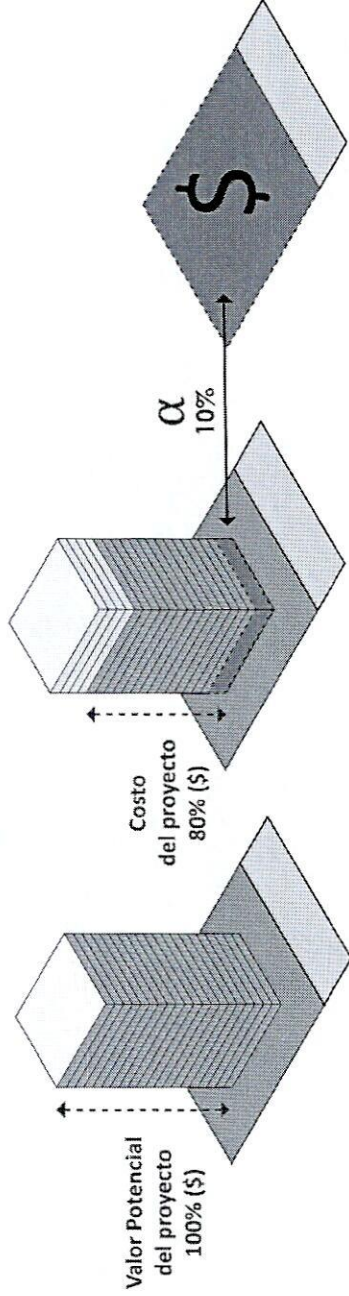
$$Vs := \alpha * Vc * Fu$$

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.

Estudios a nivel de Latinoamérica: alfa (α) en promedio representa entre el 10% y el 20% del valor potencial del proyecto.

Norma técnica de valoración DMQ: alfa (α) en promedio representa entre el 10% y el 17% del valor potencial del proyecto.

Estudio de caso (4.191 registros) Técnica econométrica “Modelo Hedónico de precios”: Base de datos para el DMQ del 2001 al 2014, alfa (α) en promedio representa entre el 7% y el 12% del valor potencial del proyecto.



Conclusión: Alfa (α) tomará un valor en el rango del 7% al 20%. Este valor deberá ser ajustado cada 2 años de acuerdo a variables macroeconómicas.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	?	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (? \times ?) \times ?$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
FÓRMULA GENERAL

$$V_s := \alpha * V_c * F_u$$

$$COD = [V_s * A_e + V_s * IR * AUV] * \beta$$

V_c : Costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente

CATEGORÍA DE ACABADOS	VALOR DEL IVA (USD/m ²)
CATEGORÍA A - Popular	0.00 < X <= 19.00
CATEGORÍA B - Económica	19.00 < X <= 70.00
CATEGORÍA C - Normal	70.00 < X <= 180.00
CATEGORÍA D - De Primera	180 < X <= 300.00
CATEGORÍA E - De Lujo	300 < X

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS											PISOS			
	ACABADOS											TIPO DE ESTRUCTURA			
	A		B		C		D		E		4-5		6-9		Más de 10
UP	UP-PH	UP	UP-PH	UP	UP-PH	UP	UP-PH	UP	UP-PH	UP	UP-PH	UP	UP-PH	UP	UP-PH
HORMIGON ARMADO	141	288	420	432	603	640	640	640	780	814	1.10	1.17	1.17	1.27	1.27
ACERO/METÁLICO	141	270	437	449	641	680	680	849	886	886	1.10	1.17	1.17	1.27	1.27
LADRILLO/BLOQUE	139	223	394	405	543	576	576	700	742	742	1.04	1.04			
ADOBE/TAPIAL	141	210	317	326	471	500	500	778	811	811	1.04				
MADERA	141	230	403	413	556	590	590	778	811	811					
PIEDRA	134	219	273	281											
CAÑA GUADUA	134	176	243	250											
CERCHA PORTICADA	186	186	258	265	375	398	398								

Conclusión: V_c es el costo del m2 de construcción que varía según las características constructivas de cada inmueble tales como el tipo de acabados, el tipo de estructura, el número de pisos y el tipo de propiedad (PH o UP).

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

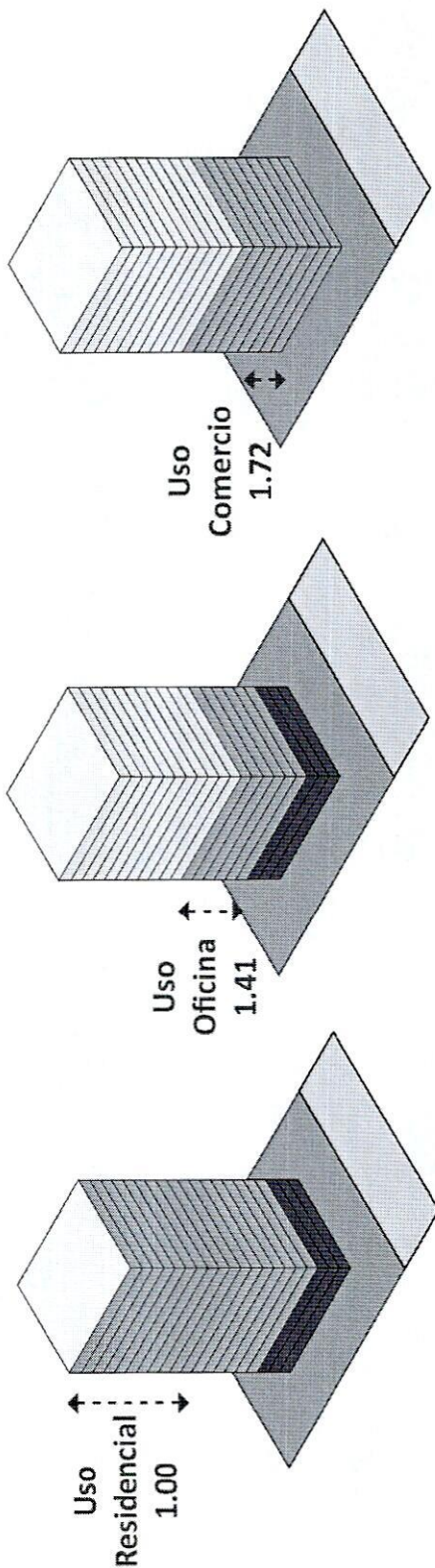
DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	?	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (886 \times 1,27) \times ?$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado ($Vc \times Fu$)	?	-
Fórmula: $Vc \times Fu$	$(886 \times 1,27) \times ?$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	AIVA = \$ 1.890 /m ²
Tipo de estructura	-	Acero/Metálico
Tipo de propiedad	-	PH
Vc no ajustado	\$886	-
Número de pisos	1,27	32 PISOS

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
FÓRMULA GENERAL

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

$$Vs := \alpha * Vc * Fu$$

Fu : Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente



Conclusión: Fu ajusta el costo de la construcción por metro cuadrado (Vc), de acuerdo con el uso o usos constructivos al que se destine la edificación. Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado, se toma el valor promedio ponderado.

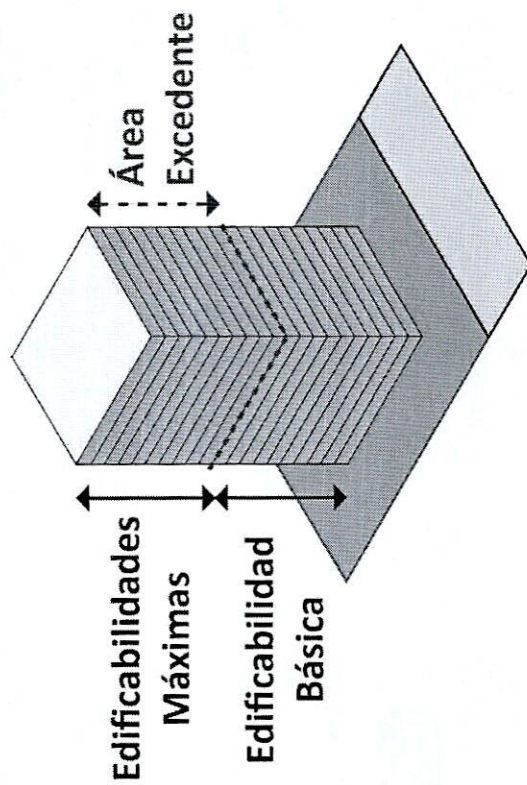
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	\$193,54	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado ($Vc \times Fu$)	\$1.935,38	-
Fórmula: $Vc \times Fu$	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	AIVA = \$ 1.890 /m2
Tipo de estructura	-	Acero/Metálico
Tipo de propiedad	-	PH
Vc no ajustado	\$886	-
Número de pisos	1,27	32 PISOS
c. Factor de uso (Fu)	1,72	Comercial

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
FÓRMULA GENERAL

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

Ae : Área excedente a la asignada como edificabilidad básica. Constituye el incremento de edificabilidad que requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo.



Conclusión: Cuando **Ae** sea mayor que cero, el propietario del suelo pagará la concesión onerosa de derechos en favor del Municipio.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

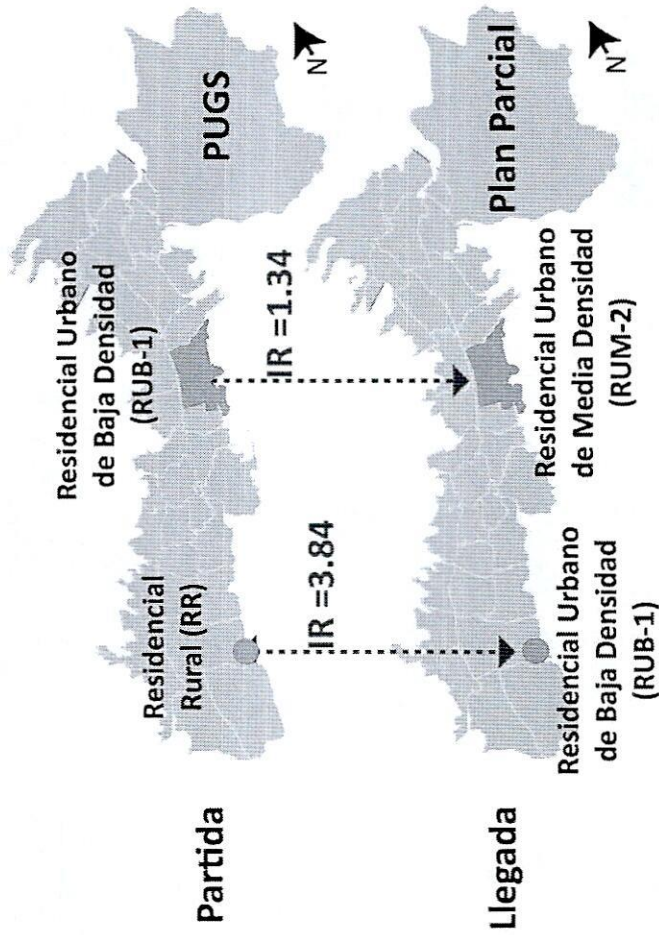
DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	\$193,54	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado ($Vc \times Fu$)	\$1.935,38	-
Fórmula: $Vc \times Fu$	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	AIVA = \$ 1.890 /m2
Tipo de estructura	-	Acero/Metálico
Tipo de propiedad	-	PH
Vc no ajustado	\$886	-
Número de pisos	1,27	32 PISOS
c. Factor de uso (Fu)	1,72	Comercial
ii) Área excedente (Ae) a la asignada como edificabilidad básica	14.255	-

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

FÓRMULA GENERAL

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

IR : Índice de revalorización del suelo por modificación de uso y/o transformación de la clasificación del suelo



Conclusión: IR será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
FÓRMULA GENERAL

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

IR : Índice de revalorización del suelo por modificación de uso y/o transformación de la clasificación del suelo

USO/TIPOLOGÍA DE LLEGADA (URBANO)	USO/TIPOLOGÍA DE PARTIDA (URBANO)																								
	Alto Impacto	Comercio Especializado	E	EB	EC	ECR	ED	EE	EG	ES	ET	Mediano Impacto	Múltiple	Protección Ecológica	Protección Urbana Patrimonial	RUA-3	RUA-4	RUB-1	RUB-2	RUB-3	RUB-4	RUM-2	RUM-3	RUM-4	
Alto Impacto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,25	0,00	1,33	0,00	1,75	3,07	0,00	0,00	2,38	1,75	0,00	0,00	1,78	1,09	0,00	0,00
Comercio Especializado	0,00	1,37	1,47	2,00	1,34	1,34	1,12	1,43	2,40	1,85	0,00	1,96	0,00	2,58	4,54	1,19	0,00	3,53	2,58	1,23	2,64	1,61	1,10	1,10	0,00
E	0,00	0,00	1,08	1,47	0,00	0,00	1,05	1,76	1,36	0,00	1,44	0,00	1,89	3,33	0,00	1,93	0,00	2,58	1,89	0,00	1,93	1,18	0,00	0,00	0,00
EB	0,00	0,00	0,00	1,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1,64	1,26	0,00	1,34	0,00	1,76	3,09	0,00	0,00	2,40	1,76	0,00	1,80	1,10	0,00	0,00	0,00
EC	1,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1,29	2,27	0,00	0,00	1,76	1,29	0,00	1,32	0,00	0,00	0,00	0,00
ECR	0,00	1,02	1,10	1,50	0,00	0,00	1,07	1,80	1,39	0,00	1,47	0,00	1,93	3,40	0,00	0,00	0,00	2,64	1,93	0,00	1,98	1,21	0,00	0,00	0,00
ED	0,00	1,22	1,31	1,79	1,19	1,19	1,27	2,14	1,65	0,00	1,75	0,00	2,30	4,05	1,06	0,00	0,00	3,15	2,30	1,10	2,36	1,44	0,00	0,00	0,00
EE	0,00	0,00	0,00	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68	0,00	1,37	0,00	1,81	3,18	0,00	0,00	0,00	2,47	1,81	0,00	1,85	1,13	0,00	0,00	0,00
EG	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,07	1,89	0,00	0,00	0,00	1,47	1,07	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00
ES	1,25	0,00	0,00	1,08	0,00	0,00	1,30	0,00	1,30	0,00	1,06	0,00	1,39	2,45	0,00	0,00	0,00	1,90	1,39	0,00	1,43	0,00	0,00	0,00	0,00
ET	0,00	1,36	1,85	1,99	2,72	1,81	1,52	1,94	3,26	2,51	2,66	1,04	3,50	6,16	1,62	1,34	0,00	4,78	3,50	1,67	3,58	2,19	1,50	0,00	0,00
Mediano Impacto	1,33	0,00	0,00	1,02	0,00	1,02	0,00	0,00	1,22	0,00	0,00	0,00	1,32	2,31	0,00	0,00	0,00	1,80	1,32	0,00	1,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Múltiple	0,00	1,30	1,78	1,91	2,61	1,74	1,46	1,86	3,13	2,41	2,56	0,00	3,36	5,91	1,55	1,29	0,00	4,59	3,36	1,60	3,44	2,10	1,44	0,00	0,00
Protección Ecológica	1,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,76	0,00	0,00	0,00	1,37	1,00	0,00	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Protección Urbana Patrimonial	3,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RUA-3	0,00	0,00	1,14	1,23	1,68	1,12	0,00	1,20	2,01	1,55	0,00	1,65	0,00	2,17	3,80	0,00	0,00	2,96	2,17	1,03	2,21	1,35	0,00	0,00	0,00
RUA-4	0,00	1,01	1,38	1,48	2,02	1,35	1,13	1,44	2,43	1,87	0,00	1,98	0,00	2,61	4,58	1,20	0,00	3,56	2,61	1,24	2,67	1,63	1,11	0,00	0,00
RUB-1	2,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RUB-2	1,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,76	0,00	0,00	1,37	0,00	0,00	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00
RUB-3	0,00	0,00	1,11	1,20	1,63	1,09	0,00	1,16	1,96	1,51	0,00	1,60	0,00	2,10	3,70	0,00	0,00	1,87	2,10	0,00	2,15	1,31	0,00	0,00	0,00
RUM-2	1,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,72	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	1,64	0,00	0,00	0,00	0,00
RUM-3	1,09	0,00	0,00	1,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1,49	1,15	0,00	1,22	0,00	1,60	2,81	0,00	0,00	2,19	1,60	0,00	1,64	0,00	0,00	0,00	0,00
RUM-4	0,00	0,00	1,24	1,82	1,21	1,21	1,02	1,30	2,18	1,68	0,00	1,78	0,00	2,34	4,11	1,08	0,00	3,20	2,34	1,11	2,39	1,46	0,00	0,00	0,00

Conclusión: IR será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

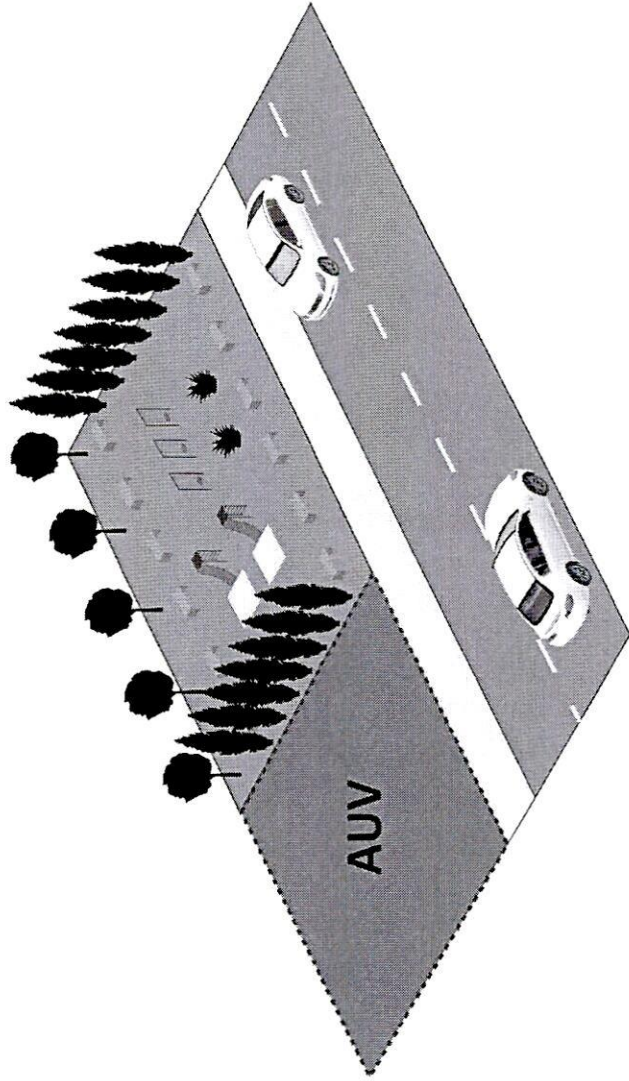
DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	\$193,54	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado (Vc x Fu)	\$1.935,38	-
Fórmula: Vc x Fu	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	AIVA = \$ 1.890 /m2
Tipo de estructura	-	Acero/Metálico
Tipo de propiedad	-	PH
Vc no ajustado	\$886	-
Número de pisos	1,27	32 PISOS
c. Factor de uso (Fu)	1,72	Comercial
ii) Área excedente (Ae) a la asignada como edificabilidad básica	14.255	
iii) Índice de revalorización del valor del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)	0	Se mantiene en RU3 (AZ Eugenio Espejo)

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

FÓRMULA GENERAL

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta \quad Vs := \alpha * Vc * Fu$$

AUV : Área útil vendible



Conclusión: AUV es el resultado de descontar de urbanizable las áreas verdes y de equipamiento públicas. Estas áreas son susceptibles de ser vendidas o sujetas a transferencia de dominio.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

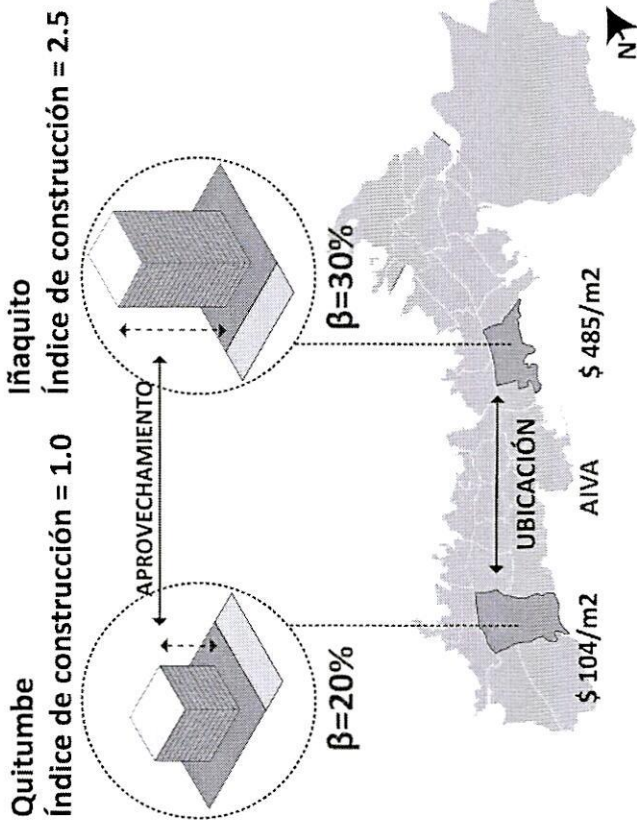
APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	\$193,54	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado ($Vc \times Fu$)	\$1.935,38	-
Fórmula: $Vc \times Fu$	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	AIVA = \$ 1.890 /m2
Tipo de estructura	-	Acero/Metálico
Tipo de propiedad	-	PH
Vc no ajustado	\$886	-
Número de pisos	1,27	32 PISOS
c. Factor de uso (Fu)	1,72	Comercial
ii) Área excedente (Ae) a la asignada como edificabilidad básica	14.255	-
iii) Índice de revalorización del valor del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)	0	Se mantiene en RU3 (AZ Eugenio Espejo)
iv) Área útil vendible (AUV)	2.197,53	-

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS FÓRMULA GENERAL

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

β : Coeficiente de ponderación de pago



Rango AIVA	Índice de Construcción (IC)	
	Mayor o igual a 1	Menor a 1
Mayor o igual a \$ 450 m2	0,30	0,26
Menor a \$ 450 m2	0,20	0,17

Conclusión: Beta (β) permite ponderar el cobro de la COD considerando la situación de aprovechamiento (IC) y la situación de ubicación geográfica (Rango AIVA) del predio.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA – CASO PRÁCTICO

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	VALORES	DETALLES
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	\$193,54	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0,10 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	10%	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado (Vc x Fu)	\$1.935,38	-
Fórmula: Vc x Fu	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	AIVA = \$ 1.890 /m ²
Tipo de estructura	-	Acero/Metálico
Tipo de propiedad	-	PH
Vc no ajustado	\$886	-
Número de pisos	1,27	32 PISOS
c. Factor de uso (Fu)	1,72	Comercial
ii) Área excedente (Ae) a la asignada como edificabilidad básica	14.255	
iii) Índice de revalorización del valor del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)	0	Se mantiene en RU3 (AZ Eugenio Espejo)
iv) Área útil vendible (AUV)	2.197,53	-
v) Valor de ponderación de pago (β)	0,30	-
Índice de construcción (IC)	6,49	Mayor a 1
Rango AIVA	\$1.890	Mayor a \$ 450 /m ²
<u>VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</u>	<u>\$827.664,57</u>	-
Fórmula: $[Vs \times Ae + Vs \times IR \times AUV] \times \beta$	$[193,54 \times 14.255 + 193,54 \times 0 \times 2.197,53] \times 0,30$	-

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
 RESULTADOS A NIVEL DEL DMQ SEGÚN PUGS

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

$$Vs := \alpha * Vc * Fu$$

VALOR DE ALFA (α)	PESO ESTIMADO DE LA COD EN LA UTILIDAD DEL PROYECTO	
	Mínimo	Máximo
Alfa = 20%	27%	47%
Alfa = 19%	25%	45%
Alfa = 18%	24%	43%
Alfa = 17%	23%	40%
Alfa = 16%	21%	38%
Alfa = 15%	20%	35%
Alfa = 14%	19%	33%
Alfa = 13%	17%	31%
Alfa = 12%	16%	28%
Alfa = 11%	15%	26%
Alfa = 10%	13%	24%
Alfa = 9%	12%	21%
Alfa = 8%	11%	19%
Alfa = 7%	9%	17%

En economía estable

En pandemia

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

COMPARATIVO ENTRE FÓRMULA PROPUESTA Y FÓRMULA ACTUAL – CASO PRÁCTICO

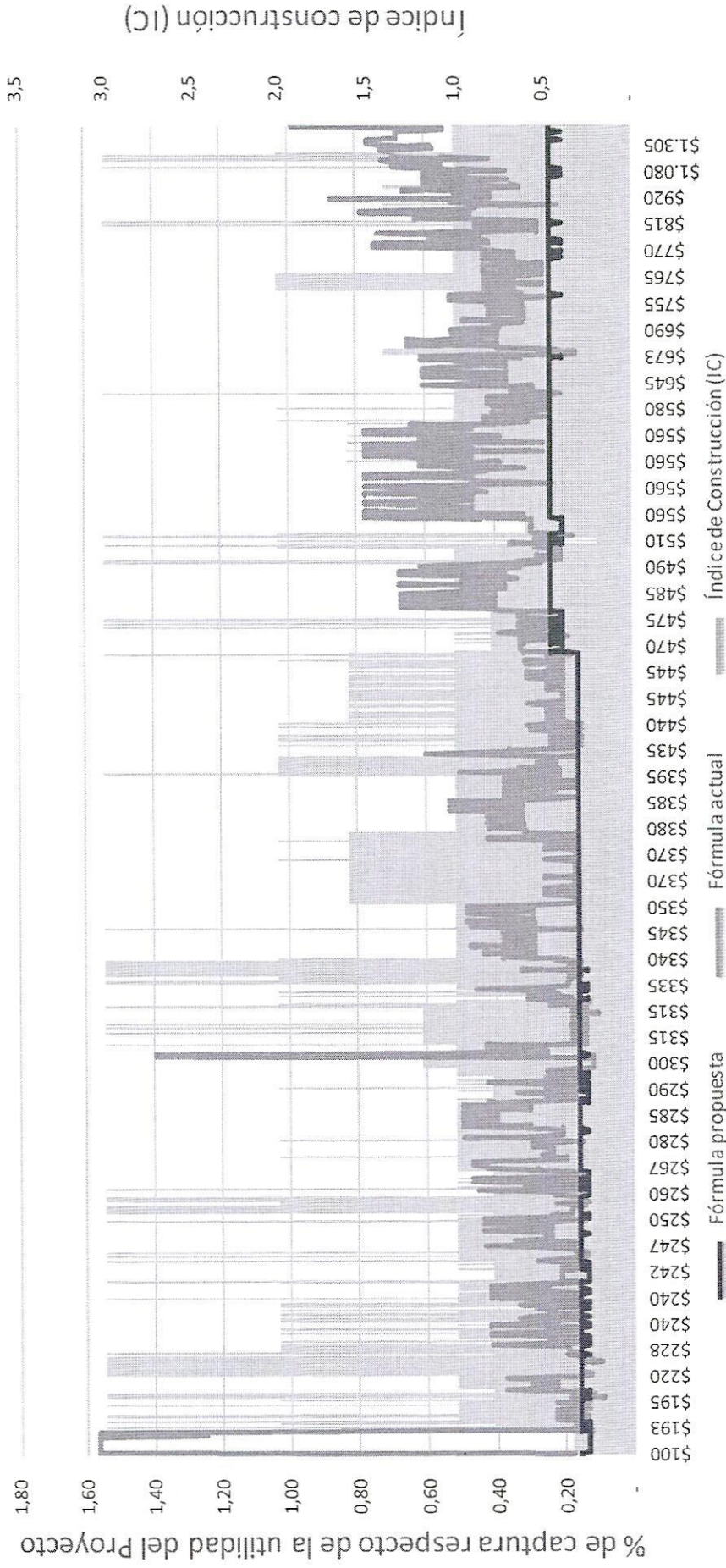
DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA FÓRMULA	En Pandemia	En economía en auge	Fórmula actual
i) Valor del suelo por m ² (Vs)	\$193,54	\$387,08	-
Fórmula: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	$0.20 \times (886 \times 1,27) \times 1,72$	-
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α)	<u>10%</u>	<u>20%</u>	-
b. Costo del m ² de construcción ajustado ($Vc \times Fu$)	\$1.935,38	\$1.935,38	-
Fórmula: $Vc \times Fu$	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	$(886 \times 1,27) \times 1,72$	-
Tipo de acabado de la construcción	CATEGORÍA E - De Lujo	CATEGORÍA E - De Lujo	-
Tipo de estructura	-	-	-
Tipo de propiedad	-	-	-
Vc no ajustado	\$886	\$886	-
Número de pisos	1,27	1,27	-
c. Factor de uso (Fu)	1,72	1,72	-
ii) Área excedente (Ae) a la asignada como edificabilidad básica	14.255	14.255	-
iii) Índice de revalorización del valor del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)	0	0	-
iv) Área útil vendible (AUV)	2.197,53	2.197,53	-
v) Valor de ponderación de pago (β)	0,30	0,30	-
Índice de construcción (IC)	6,49	6,49	-
Rango AIVA	\$1.890	\$1.890	-
VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	\$827.664,57	\$1.655.329,15	\$1.790.073,29

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

RESULTADOS AZEUGENIO ESPEJO

Con $\alpha = 10\%$ el peso estimado de la COD en la utilidad del proyecto oscila entre el 13% y 24%

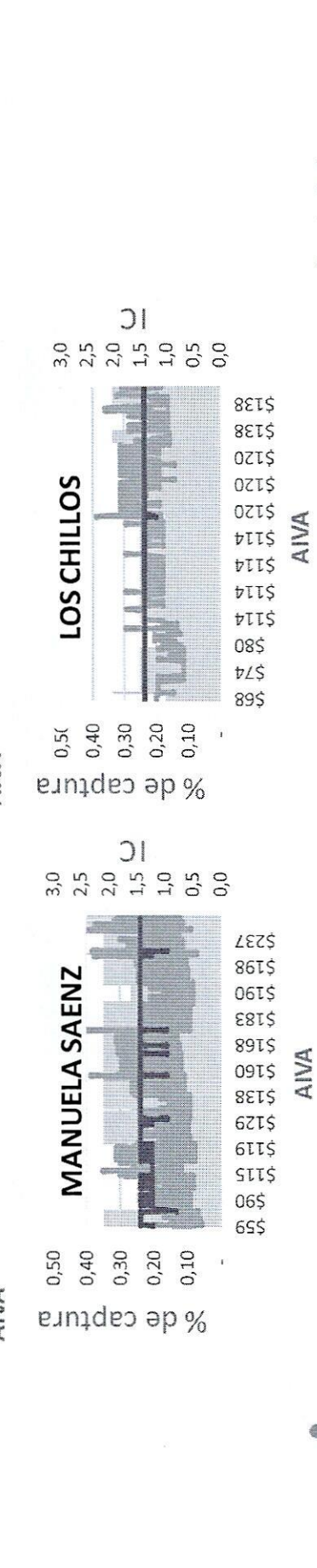
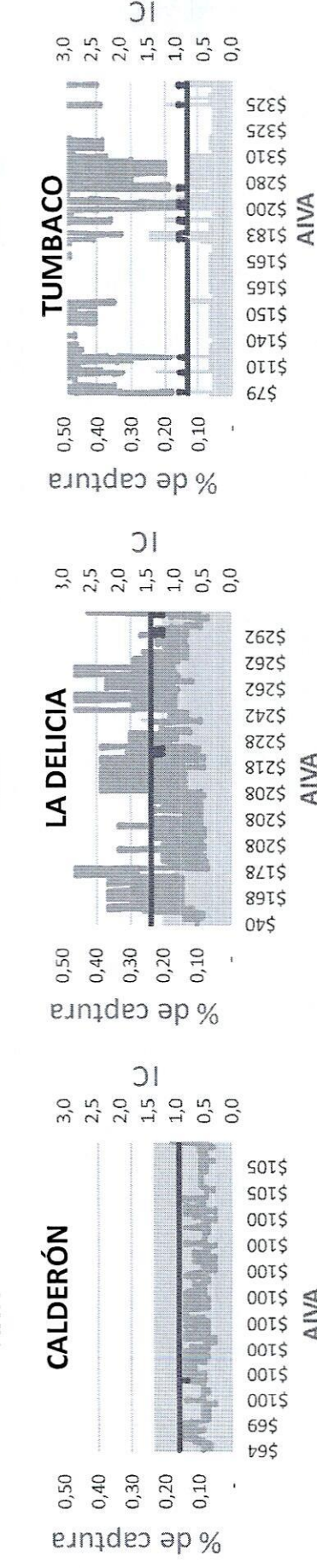
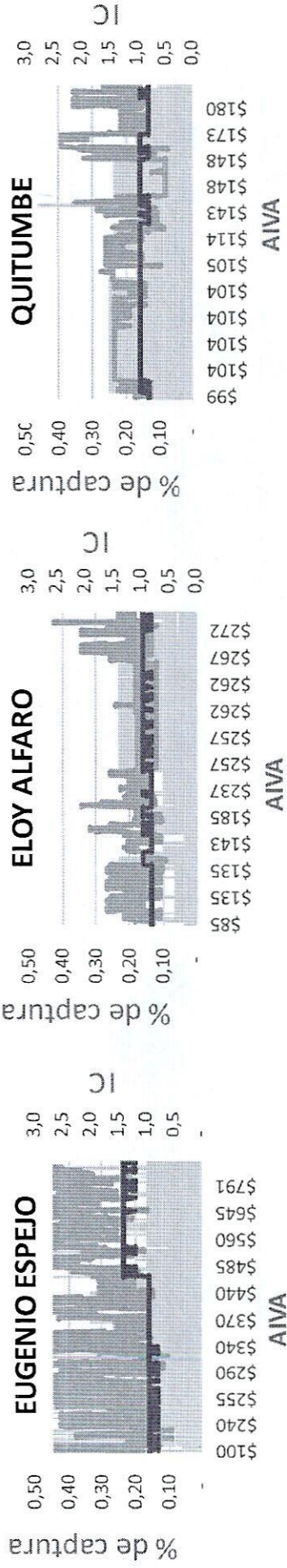
Con aprovechamiento del 100% de la dificultad General Máxima



Valor AIVA

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS RESULTADOS A NIVEL DEL DMQ SEGÚN PUGS

Con $\alpha = 10\%$ el peso estimado de la COD en la utilidad del proyecto oscila entre el 13% y 24%



An aerial, black and white photograph of a city, likely Mexico City, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. In the background, there are large, rugged mountains under a cloudy sky. The image is oriented vertically on the page.

¿PREGUNTAS?

GRACIAS

Dirección Metropolitana de
Desarrollo Urbanístico

Secretaría de Territorio, Hábitat y
Vivienda