

ANEXO NO. 01 DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

El presente Anexo se refiere al Capítulo VI: Instrumentos de Gestión del Suelo, Sección IV: Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano, Parágrafo I: Concesión Onerosa de Derechos del 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 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 de suelo, modificación de uso de suelo y/o mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

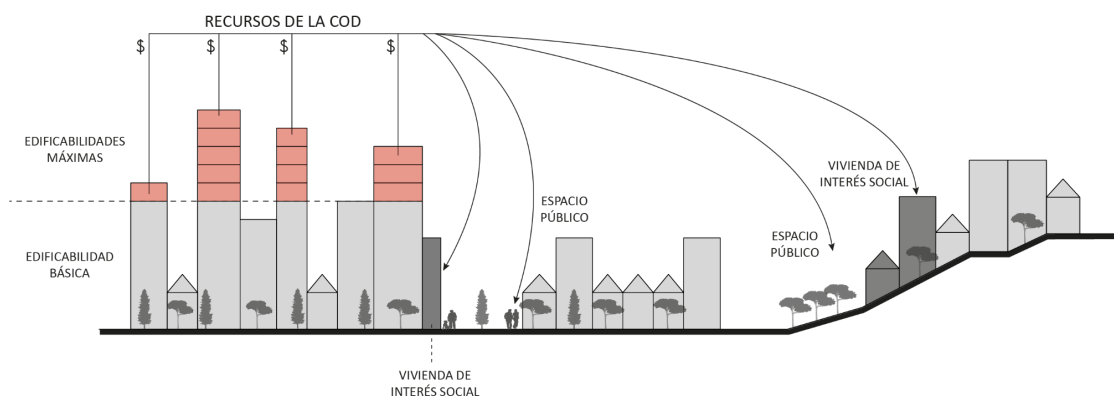


Gráfico 1: Concepto de la Concesión Onerosa de Derechos
Fuente: STHV

1.1. FÓRMULA GENERAL PARA EL CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - COD

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

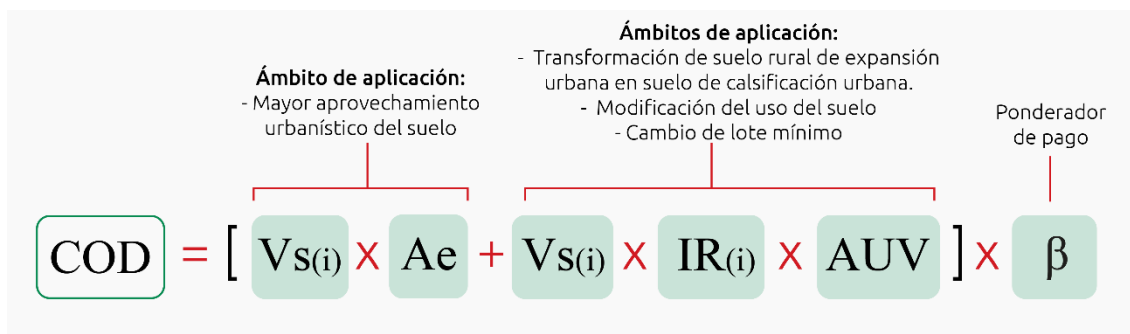


Gráfico 2: Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos
Fuente: STHV

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Vs_(i): Valor del suelo por metro cuadrado (m²).

Ae: Área 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.

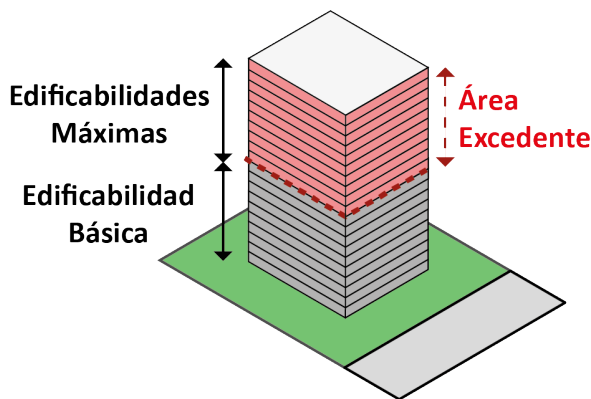


Gráfico 3: Concepto Área excedente (Ae)
Fuente: STHV

IR_(i): Índice de revalorización del suelo. El índice de revalorización del suelo será calculado para cada 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.

Los valores correspondientes al índice de revalorización del suelo se detallan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

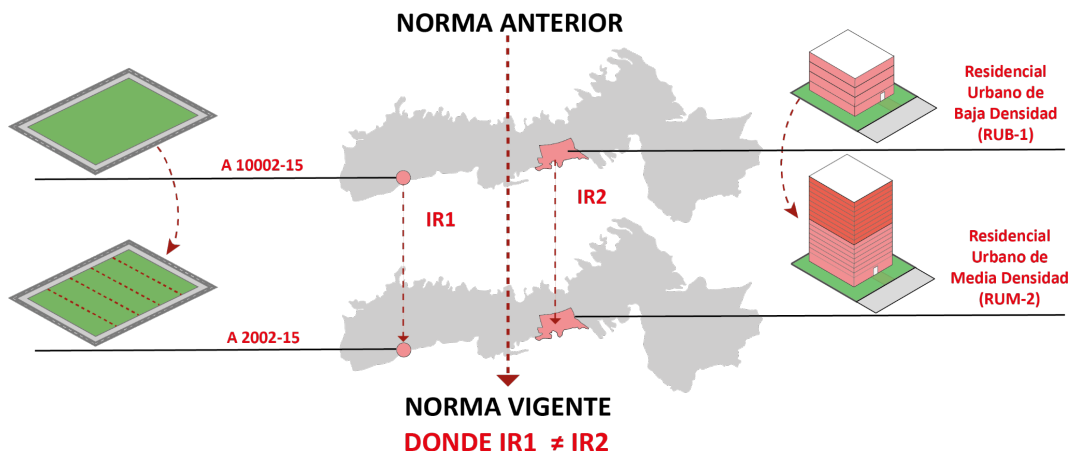


Gráfico 4: Concepto índice de revalorización del suelo
Fuente: STHV

Cuando el valor del índice de revalorización de la fórmula de la concesión onerosa de derechos sea igual a cero (0), producto de la transformación de clasificación y/o modificación de uso de suelo, el Concejo Metropolitano emitirá una resolución por medio de la cual se determinará los lineamientos para establecer el valor a ser utilizado.

AUV: Área útil

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
Fuente: STHV

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

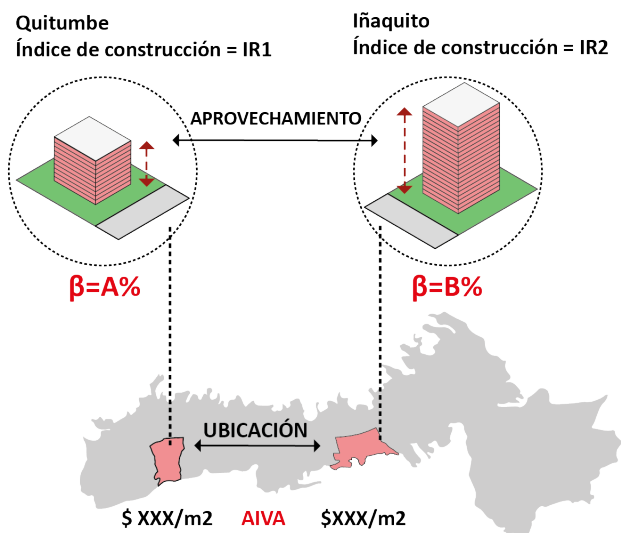


Gráfico 5: Concepto del coeficiente de ponderación de pago (β)
Fuente: STHV

En los casos en los que un lote registre más de un valor 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/O MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

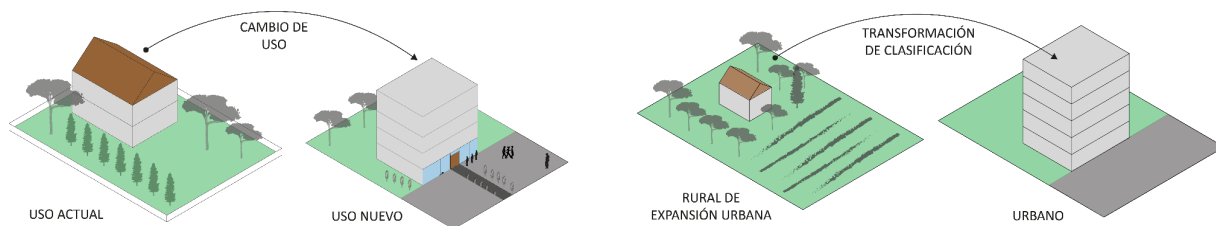


Gráfico 6: Concepto transformación de clasificación del suelo y/o modificación de uso del suelo
Fuente: STHV

El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y/o 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:

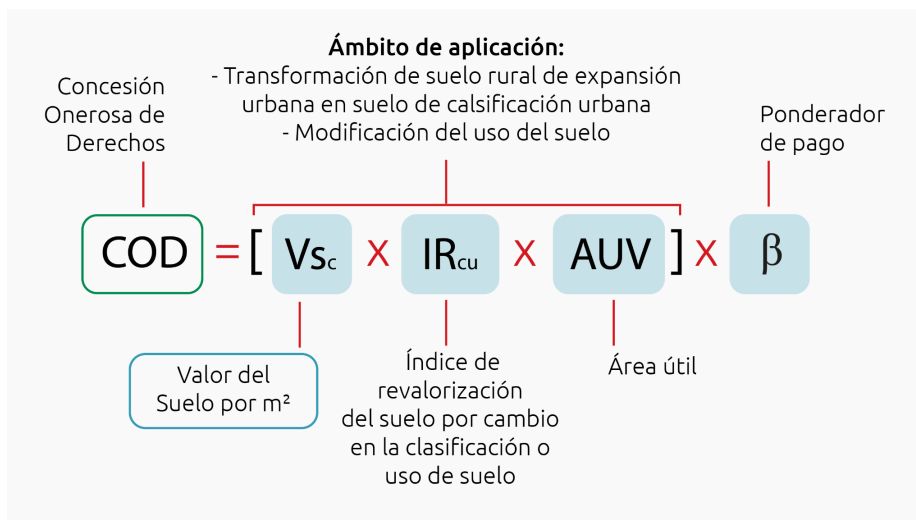


Gráfico 7: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y/o modificación de uso del suelo

Fuente: STHV

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

$$\text{Vs}_c = \alpha \times \text{Vc}_c$$

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

Fuente: STHV

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los “lineamientos para la revisión y actualización de alfa” establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que, por shocks exógenos y endógenos afecten a la economía nacional declaradas por la autoridad competente, exista la necesidad de actualizar el valor antes mencionado, éste podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

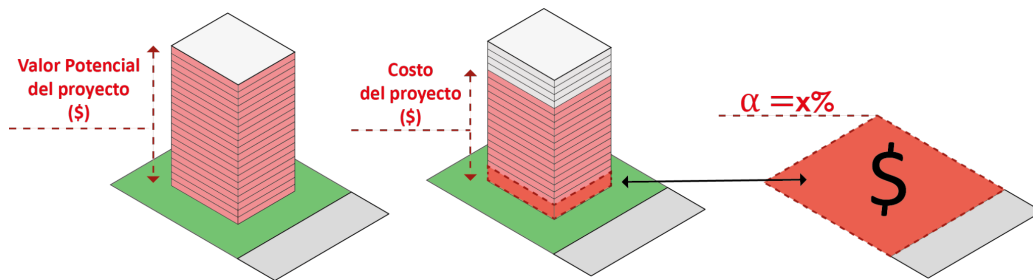


Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo
Fuente: STHV

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

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

El índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y/o modificación de uso del suelo será calculado para cada 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.

AUV: En el caso de propiedad horizontal es el área útil 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 útil de la unidad constructiva donde se desarrollará la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad.

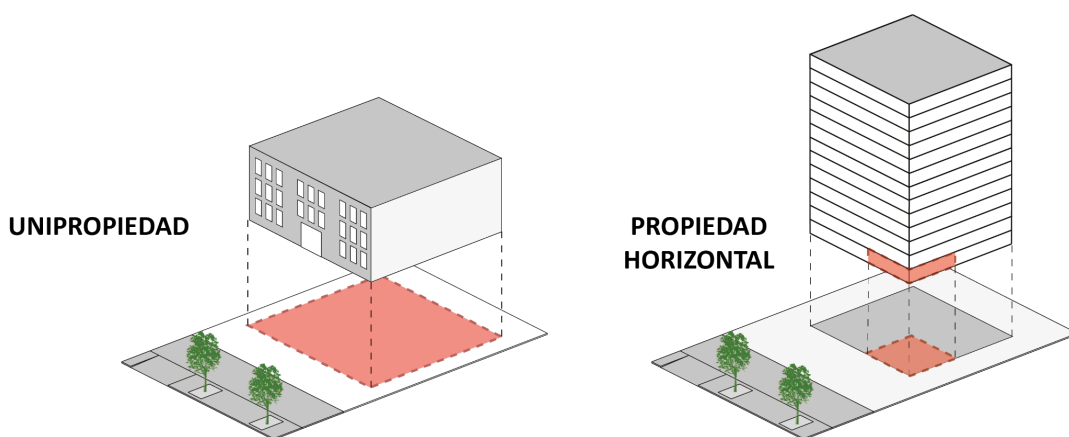


Gráfico 10: Concepto de área útil para unipropiedad y propiedad horizontal
Fuente: STHV

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 a través del incremento de edificabilidad

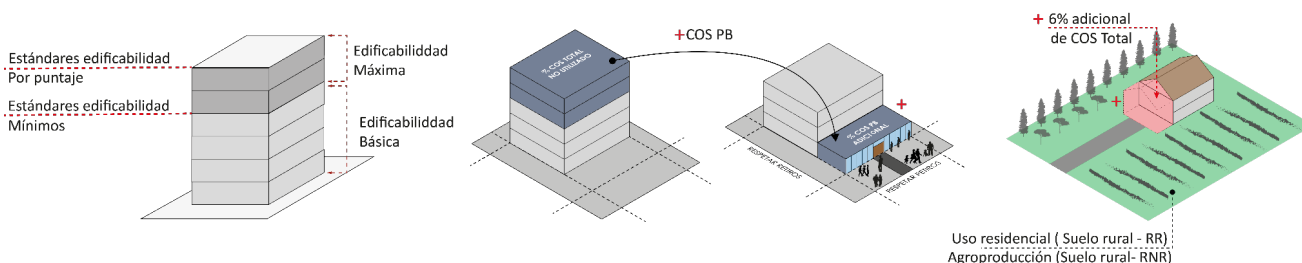


Gráfico 11: Concepto mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad
Fuente: STHV

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 planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano, (c) el incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural, 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

Ponderador de pago

$$COD = [V_s \times A_e] \times \beta$$

Concesión Onerosa de Derechos
Valor del suelo por m²
Área excedente

Gráfico 12: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad
Fuente: STHV

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

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

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

Gráfico 13: Fórmula del valor del suelo por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo

Fuente: STHV

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que, por shocks exógenos y endógenos afecten a la economía nacional declaradas por la autoridad competente, exista la necesidad de actualizar el valor antes mencionado, éste podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo. Ver Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.

V_c : Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, 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.

F_u : 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 de un promedio ponderado.

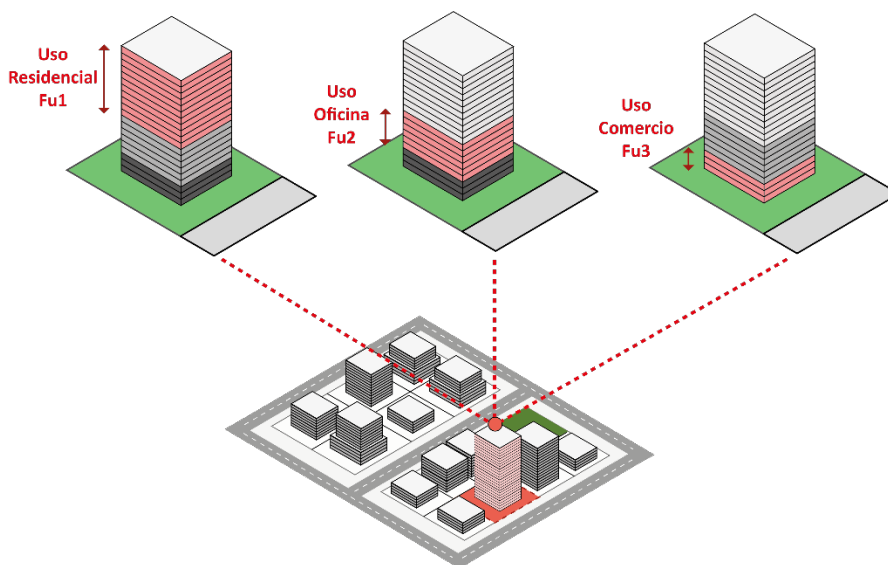


Gráfico 14: Concepto de factor de uso constructivo (F_u)

Fuente: STHV

Ae: Área 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 Área excedente (Ae)

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 a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad

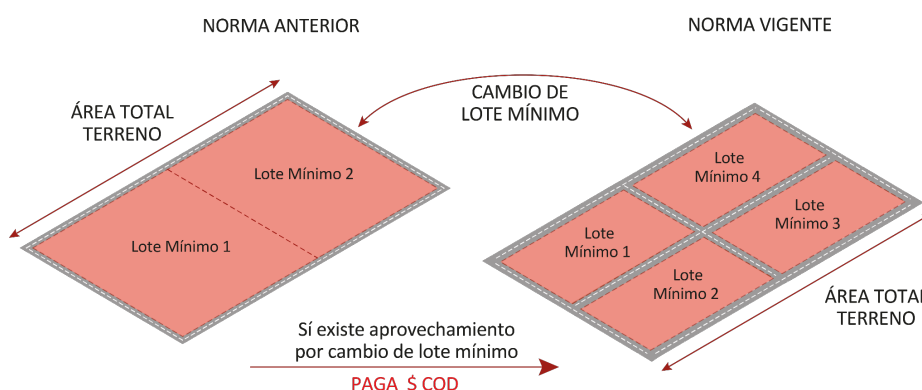


Gráfico 15: Concepto mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Fuente: STHV

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), se calculará siempre que:

- a) El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de los lotes fraccionados sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
- b) 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 normativa urbanística anterior.

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

$$\text{COD} = [\text{Vs}_a \times \text{IR}_{lm}] \times \beta$$

Concesión Onerosa de Derechos
 Valor total del suelo por m² que se obtendrá del avalúo catastral vigente

Ámbito de aplicación:
 Aprovechamiento urbanístico por cambio de lote mínimo

Índice de revalorización del suelo por cambio de lote mínimo

Ponderador de pago

Gráfico 16: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por aprovechamiento urbanístico por cambio del lote mínimo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Vsa: Valor total del suelo obtenido del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

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

El índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo será calculado para cada 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.

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 de uso del suelo

2.3.1. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del 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 simultánea mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

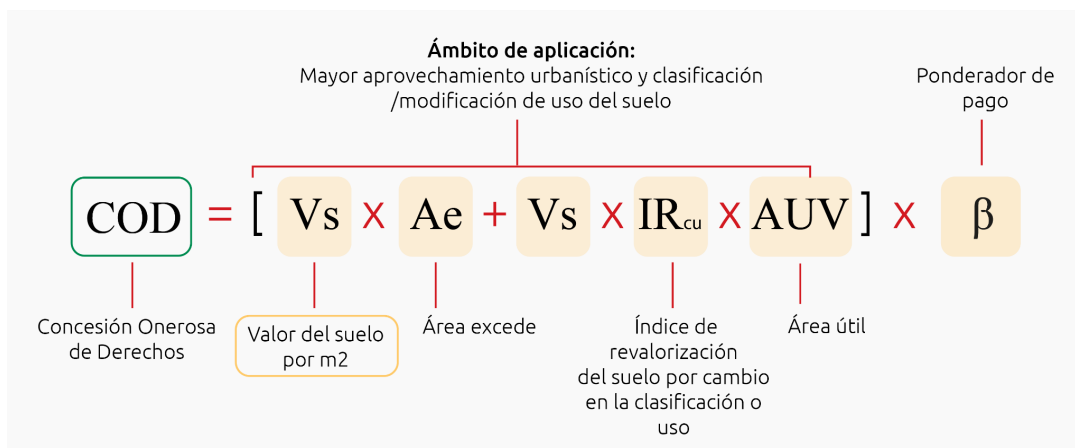


Gráfico 17: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

Fuente: STHV

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

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

Gráfico 18: Fórmula de valor del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

Fuente: STHV

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que, por shocks exógenos y endógenos afecten a la economía nacional declaradas por la autoridad competente, exista la necesidad de actualizar el valor antes mencionado, éste podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo. Ver Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.

Vc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, 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 tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m²) 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 de un promedio ponderado. Ver Gráfico 14: Concepto de factor de uso constructivo (Fu)

Ae: Área 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 Área excedente (Ae)

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación/modificación de uso del suelo.

El índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación/modificación de uso del suelo será calculado para cada 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.

AUV: Área útil en planta baja que se podrá construir en el terreno.

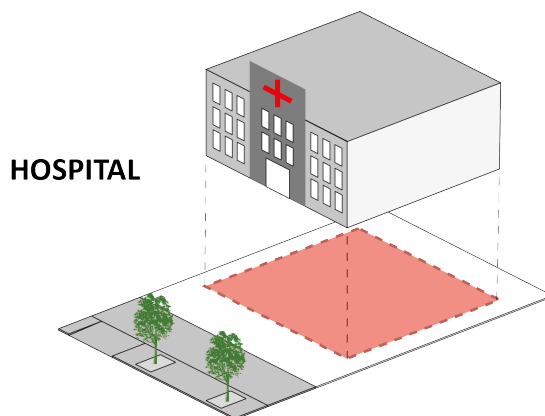


Gráfico 19: Concepto de área útil en planta baja
Fuente: STHV

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 a través del 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 lote mínimo

Ponderador de pago

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

Concesión Onerosa de Derechos
Valor del suelo por m2
Área excede
Índice de revalorización del suelo por cambio de lote mínimo
Área útil

Gráfico 20: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y cambio de lote mínimo
Fuente: STHV

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

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

Gráfico 21: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad y cambio de lote mínimo
Fuente: STHV

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que, por shocks exógenos y endógenos afecten a la economía nacional declaradas por la autoridad competente, exista la necesidad de actualizar el valor antes mencionado, éste podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo. Ver Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo.

Vc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, 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 tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m²) 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 de un promedio ponderado. Ver Gráfico 14: Concepto de factor de uso constructivo (Fu)

Ae: Área 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 Área excedente (Ae)

IRIm: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.

El índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad será calculado para cada 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.

AUV: Área útil en planta baja que se podrá construir en el terreno.

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 cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo, el valor de la concesión onerosa de derecho corresponderá a la aplicación secuencial de la fórmula para la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo.

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

Solicitud de forma de pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos

El administrado, posterior al cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de licencia metropolitana correspondiente, que le habilita para ejercer los nuevos derechos urbanísticos, ingresará al Operador Urbano la solicitud de la modalidad de pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos.

3.1. PAGO MONETARIO DE CONTADO

Es la modalidad de pago a través de la cual, una vez emitida la orden de pago por parte del Operador Urbano, el administrado efectuará el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades financieras autorizadas para el efecto.

En caso de que el administrado opte por realizar el pago de contado, el Operador Urbano emitirá la orden de pago por el valor total de la concesión onerosa de derechos.

Con las órdenes de pago emitidas, el administrado, en el plazo máximo de treinta (30) días, 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.

La Administración Zonal, una vez verificado el pago del valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos emitirá la licencia metropolitana correspondiente en favor del administrado.

3.2. PAGO POR CRONOGRAMA

Es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectuará el pago de contado de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos; y, suscribirá un contrato de cumplimiento de obligaciones por el ochenta por ciento (80%) del valor restante de la concesión onerosa de derechos.

En caso de que el administrado opte por realizar el pago por cronograma, éste deberá cancelar bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado, al menos el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos, y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Operador Urbano, por el porcentaje restante.

El pago del porcentaje restante será exigible después de doce (12) meses contados a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago tendrá un plazo máximo de doce (12) meses a pagarse en cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes trece (13).

En caso de mora en el pago de una cuota a partir del mes trece (13), se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el Operador Urbano verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

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 la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones por el porcentaje restante.

3.3. PAGO EN ESPECIE

Es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o actuación de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, se podrá realizar el pago de la diferencia mediante pago monetario de contado.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.

No serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie, éste deberá ingresar al Operador Urbano la petición formal del pago en especie y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Operador Urbano.

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, el administrado deberá suscribir un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por éste.

Para efecto de formalizar la modalidad de pago en especie, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) La entidad municipal encargada de suscribir el convenio de pago en especie es el Operador Urbano.
- b) El contrato contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras o actuaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto. Además, se establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio.

3.3.1. Condiciones de pago en especie

Cuando el pago por concepto de la concesión onerosa de derechos sea en especie, el administrado solicitará al Operador Urbano acogerse a una de las siguientes opciones:

- a) Ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho pago en el Polígono de Intervención Territorial ("PIT") en el cual se ejecute el proyecto arquitectónico; y, de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial ("PIT") con tratamiento urbanístico prioritario.
- b) Ejecutar el cien por ciento (100%) de dicho pago en los Polígonos de Intervención Territorial ("PIT") con tratamiento urbanístico prioritario, diferentes a aquel en el cual se ejecuta el proyecto arquitectónico.
- c) Cuando el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se genere dentro de los planes complementarios de planificación, el cien por ciento (100%) del pago en especie podrá realizarse dentro de la o las unidades de actuación urbanística contempladas en dichos planes.

3.3.2. Verificación de proyectos compatibles, notificación al administrado del proyecto asignado y suscripción del adendum de Convenio de cumplimiento de obligaciones

El Operador Urbano verificará la existencia de proyectos o sus respectivas fases en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano que sean compatibles con el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos y con la opción seleccionada por el administrado de acuerdo a lo descrito anteriormente.

En caso de existir proyectos o fases de proyectos compatibles con las condiciones para el pago en especie, el Operador Urbano notificará al administrado el proyecto asignado con su respectiva valoración.

3.3.3. Suscripción de adendum de Convenio de cumplimiento de obligaciones e inicio de ejecución del proyecto

Una vez notificado por el Operador Urbano, el administrado suscribirá el adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie, en el cual deberá especificarse las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto.

Suscrito el adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie, el administrado deberá iniciar con la ejecución del proyecto asignado y cumpliendo las condiciones técnicas determinadas en el contrato.

En caso de no existir proyectos o fases de proyectos compatibles con las condiciones antes mencionadas, el Operador Urbano notificará al administrado, el cual a su vez podrá optar por cualquier otra forma de pago diferente al pago en especie.

3.4. PAGO MIXTO

Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago de las descritas anteriormente.

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 más pago de contado
- b) Pago en especie más 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.

3.5. 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, será el Operador Urbano el responsable de la anulación de la misma y 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, según los casos.

Cuando el administrado solicite la anulación de la licencia correspondiente, siempre y cuando no se hayan iniciado las intervenciones constructivas correspondientes y previo informe del órgano responsable del control, será el Operador Urbano el responsable 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.