

INFORME TÉCNICO- JURÍDICO

ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Fecha:	18 de septiembre de 2022
--------	--------------------------

1. ANTECEDENTES

1.1 Competencia

El 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que “Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”.

La Disposición Transitoria Primera *eiusdem* establece: “En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”

Por su parte, la Disposición Final de la referida ordenanza señala: “La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”

Mediante Resolución No. 039-CUS-202 de 07 de abril de 2022, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria No. 141 de 07 de abril de 2022, solicitó: “...de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 13 de la Resolución No. C 074, la Procuraduría Metropolitana, Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Agencia Metropolitana de Control, Secretaría de Ambiente, Secretaría de Movilidad y Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, emitan los informes técnicos y jurídicos de pertinencia para el tratamiento de este proyecto normativo.”

En tal virtud, mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el referido Informe Técnico favorable al proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

La Comisión de Uso de Suelo en el informe No. IC-O-CUS-2022-058 del 06 de junio de 2022, menciona: “La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 149 ordinaria de 06 de junio de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” , y, con fundamento en los artículos 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate y resuelva lo pertinente respecto del proyecto de ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”

En Sesión No. 231 - Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el 05 de julio de 2022, se conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza mencionado.

El literal f) del artículo 13 de la Resolución No. C 074 de 8 de marzo de 2016, establece: “luego del debate correspondiente, la Secretaría General en un plazo máximo de 2 días, remitirá a la presidencia de la comisión una síntesis de las observaciones realizadas en el pleno, con identificación de sus autores. Dentro del mismo plazo, los concejales o concejalas y la ciudadanía o sus organizaciones, podrán hacer llegar a la presidencia de la comisión, por escrito, nuevas observaciones.

(...)

El presidente o presidenta de la comisión, en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria de la misma, incluirá en el orden del día, el procesamiento de tales observaciones y la elaboración del informe para segundo debate. (...)”

Con base en las consideraciones expuestas, se emite el siguiente informe técnico-legal, respecto de los cambios realizados en la propuesta de ordenanza, en función de las observaciones realizadas al mismo, en cumplimiento de la Resolución No. C 074 de 8 de marzo de 2016.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se ratifica en el Informe Técnico remitido con Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, respecto de aquellos puntos que no han sido modificados en la propuesta de ordenanza y sobre los que el presente informe no se refiere.

1.2 Base normativa

1.2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

El artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país...*”

El artículo 31, establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”

El artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza: “*26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*”

El artículo 226 determina: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”

De conformidad a los numerales 1, 2 y 7 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, son competencias exclusivas de los distritos metropolitanos autónomos: “1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;* 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;* 7. *Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

El artículo 409 de la Constitución prescribe: “*Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión.”*

El artículo 415 prevé: “*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...*”

1.2.2. LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo 2 establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las siguientes finalidades: “1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”*

El artículo 8, numeral 1 determina como facultades del Concejo Metropolitano: “*Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”*

El primer inciso del artículo 26, establece en su parte pertinente que: “*La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano.”*

1.2.3 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

El artículo 5 en su parte pertinente, prevé que: “*La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios,*

en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”

De acuerdo a lo previsto en el artículo 55, en concordancia con el 85 son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: “a) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...); g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”.*

El artículo 84, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: “c) *Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”*

1.2.4 CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

El artículo 49 establece: “*Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.”*

1.2.5 LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales tiene como objeto, conforme el artículo 2: “*...normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”;*

El penúltimo inciso del artículo 6 de la referida Ley, dispone: “*...la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales*

aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial”.

1.2.6 LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS)

El artículo 1 determina: *“Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”*

El numeral 6 del artículo 5 establece que el derecho a la ciudad comprende lo siguiente: *“a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”*

El artículo 6 *eiusdem* prevé: *“Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3. El derecho a la ciudad; 4. El derecho a la participación ciudadana; 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”*

El artículo 12 respecto de los instrumentos para el ordenamiento territorial señala: *“Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son: ... 3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...”*

El artículo 27 indica que *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados*

municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”

El artículo 44 define a la gestión del suelo como “...*la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*

De conformidad al artículo 47, los instrumentos de gestión de suelo son “...*herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión de suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial; 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo; 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano; 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.”*

El artículo 91 establece: “*A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial...; 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos...; 7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.”*

La Disposición Transitoria Quinta establece: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19...”*

1.2.7 REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

El artículo 6, prescribe: “*Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes*

sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”

2. DESARROLLO

2.1. Consideraciones generales del proyecto de ordenanza

Mediante Ordenanza No. 0172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, se expidió el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual fue reformado mediante Ordenanzas No. 0432 de 23 de septiembre de 2013 y No. 0210 de 12 de abril de 2018; y, posteriormente incorporado al Código Municipal.

El Régimen Administrativo del Suelo constituye la base normativa de los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, así como de la gestión, uso y aprovechamiento del suelo, los cuales son territorializados a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), publicada en el Registro Oficial, Suplemento, de 05 de julio de 2016, reemplaza la figura del PUOS, por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial), según lo establecido en el artículo 27 *eiusdem*, y mediante su disposición transitoria quinta establece la obligación de los GADs de adecuar los planes de desarrollo y ordenanzas correspondientes a lo establecido en la LOOTUGS.

En ese sentido, el Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021, aprobó la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, que “*APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.*”

La disposición transitoria primera *eiusdem*, dispone: “*En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.*”.

El PUGS contiene nuevas determinaciones normativas fundamentadas en la LOOTUGS, como los instrumentos de gestión de suelo (Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, instrumentos para regular el mercado de suelo, instrumentos de financiamiento del

desarrollo urbano, instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho), instrumentos de planeamiento (polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos), instrumentos de planificación urbanística complementarios cuando se requiera realizar un estudio pormenorizado respecto a un sector de la ciudad, para la propuesta y toma de decisiones en el ámbito de la planificación urbanística (plan maestro, planes parciales), clasificación de suelo, usos, y aprovechamiento urbanístico, en función de la complejidad del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, que modificaron las disposiciones normativas previstas en el Régimen Administrativo del Suelo vigente, que lo hacen obsoleto y desactualizado, lo que no permitiría la correcta aplicación del PUGS, es así que la necesidad de una actualización y revisión integral del Régimen Administrativo del Suelo se prioriza en el momento de la actualización de los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, con la aprobación de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021.

La propuesta de Ordenanza que sustituye el título I “Del Régimen administrativo del Suelo”, libro IV.1 “Del uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, se ha adecuado a las disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado el 13 de septiembre de 2021, y demás normativa nacional y metropolitana vigente, a fin de permitir la correcta aplicación del PUGS, y dotar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con norma actualizada que le permita mejorar su capacidad de ordenamiento y planificación territorial, gestión y aprovechamiento del suelo, considerando las particularidades del Distrito Metropolitano de Quito, como se evidenciará en el presente informe.

La presente propuesta de Ordenanza establece las normas generales de la competencia de uso y gestión del suelo, disposiciones sobre aprovechamiento urbanístico, los instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo, además de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe señalar que, el artículo 30 de la LOOTUGS señala: *“el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.”* En ese sentido, es necesario actualizar el Régimen Administrativo del Suelo, a fin de que tenga concordancia con las disposiciones de planificación a largo plazo, establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Por su parte, la disposición final de la ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021, señala: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”*

En tal virtud, se ha planteado el presente proyecto de ordenanza a fin de que el Plan de Uso y Gestión del Suelo entre en vigencia y pueda ser plenamente aplicable, al tener concordancia con el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.

2.1.1 Mesas de trabajo y capacitaciones.

La presente propuesta de Ordenanza ha sido desarrollada con base a la retroalimentación obtenida de las mesas de trabajo realizadas con varias instituciones municipales, academia y representantes de la silla vacía, desde el 19 de enero de 2022 al 2 de marzo de 2022 en función a lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de 12 de enero de 2022, y las mesas de trabajo desarrolladas con varias instituciones municipales, y representantes de la silla vacía, desde el martes 15 de marzo de 2022 hasta el miércoles 6 de abril de 2022 en función de lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de 14 de marzo de 2022.

Además, se realizaron mesas de trabajo con instituciones municipales, despachos de concejales, y representantes de la silla vacía, tal y como se demuestra de las actas de las reuniones que se adjuntan al presente informe, a fin de revisar las observaciones presentadas al proyecto de ordenanza en cumplimiento de la resolución No. C 074 de 8 de marzo de 2016, desde el día 04 de agosto de 2022 hasta el día 22 de agosto de 2022. Las mesas de trabajo se realizaron en función de 5 temáticas:

- A.** Generalidades/Ordenamiento Territorial/Instrumentos de planificación territorial/clasificación de suelo.
- B.** Aprovechamiento urbanístico: usos de suelo y edificabilidad.
- C.** Habilitación de suelo, edificación y trazados viales.
- D.** Instrumentos de gestión de suelo.
- E.** Instrumentos de planeamiento territorial, tratamiento y estándares urbanísticos/espacio público.

A su vez, se realizaron mesas de trabajo ampliadas de temáticas las cuales han necesitado de un mayor tiempo para su discusión, que se llevaron a cabo desde el día 26 de agosto hasta el

día 31 de agosto de 2022, con instituciones municipales, despachos de concejales y representantes de la silla vacía, tal y como se evidencia de las actas de las reuniones que se adjuntan al presente informe, respecto de las siguientes temáticas:

1. Planes Complementarios. (Iniciativa y elaboración de planes, escala de planes, propuesta de plan especial que modifique norma por orden de entidad nacional competente)
2. Edificabilidad y redistribución. (Tipos de edificabilidades, componentes de la edificabilidad, Redistribución COS PB (usos), Redistribución COS Total, Redistribución por segundo medio de egreso)
3. Morfología. (adosamiento en forma de ocupación aislada, pendientes, subsuelos y quebradas)
4. Instrumento de Financiamiento /COD. (antecedentes suelo creado, conceptos y metodología COD, ámbito y casos de aplicación, ejercicios de aplicación)

Además, se realizaron mesas de trabajo, desde el día 01 de septiembre de hasta el 7 septiembre de 2022, con varias instituciones municipales, y representantes de la silla vacía, tal y como se demuestra de las actas de las reuniones que se adjuntan al presente informe, para revisar las observaciones a la propuesta de “Regla técnica de aplicación del estándar de edificabilidad para suelo de clasificación urbano y Regla técnica de aplicación del estándar de edificabilidad para en suelo de clasificación rural”.

Cabe señalar que se han realizado capacitaciones a las entidades colaboradoras, instituciones municipales y administraciones zonales, desde el 18 de julio al 8 de agosto de 2022, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, Informe de Regulación Metropolitana, Regla Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad.

El análisis del presente informe técnico-legal se estructura por capítulos en función del contenido de la propuesta de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo.

2.2. Capítulo I: Generalidades

Respecto a la facultad de absolución de consultas, esta disposición se encontraba vigente desde la aprobación del Régimen Administrativo del Suelo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, incorporada al Código Municipal.

El alcance de la absolución de consultas por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es de carácter aclaratorio técnico, teniendo en cuenta que no es de su atribución la interpretación de las disposiciones normativas, atribución exclusiva del Concejo Metropolitano, conforme lo establece el artículo 3 del Código Civil, pues es el órgano al que

le corresponde ejercer la facultad normativa de conformidad a los artículos 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Además, le corresponde a la procuraduría la absolución de consultas que versen sobre la aplicación jurídica, en función de las atribuciones delegadas mediante Resolución A005 de 20 de mayo de 2019.

La absolución de consultas aclaratorias permiten entender la aplicación de los instrumentos de planificación, por lo tanto no producen efectos jurídicos individuales o generales sobre los administrados, y no implican aceptar o negar un trámite o procedimiento administrativo, ya que para eso existen otras instancias y entidades competentes. En ese sentido se ha establecido que las respuestas a las consultas aclaratorias no tendrán carácter vinculante.

Por otro lado, la propuesta de Régimen Administrativo del Suelo establece una temporalidad para la protección de autorizaciones de habilitación de suelo y edificación, en función a los principios establecidos en la LOOTUGS, y el artículo 39 del mismo cuerpo legal que la planificación urbana no confieren derechos adquiridos a los particulares y que la mera expectativa no constituye derecho.

A fin de garantizar los objetivos de la planificación territorial, se establece un tiempo de vigencia de la protección de autorizaciones de habilitación de suelo desde que fueron emitidas. En el caso de subdivisiones el tiempo de vigencia será el de la licencia o autorización de la habilitación de suelo conforme lo establece el artículo 1894 del Código Municipal vigente, mientras que en el caso de urbanizaciones será de 12 años contados desde la autorización de la urbanización, en relación con el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, según el artículo 30 de la LOOTUGS, ya que los proyectos de urbanización requieren de la construcción de obras de infraestructura, áreas verdes, vialidad, mitigación de riesgos, que serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las empresas públicas competentes, que pueden tomar ese tiempo para su ejecución.

A su vez, la protección a la edificación parte del reconocimiento del derecho otorgado por las correspondientes autorizaciones administrativas plasmadas en la licencias metropolitanas urbanísticas de edificación, de conformidad con lo determinado en el artículo 8 de la LOOTUGS. En ese sentido el tiempo de vigencia será el de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación de conformidad con el artículo 1920 del Código Municipal.

Respecto, del artículo sobre casos no previstos, se propone su eliminación, ya que una Resolución de Concejo Metropolitano no podría modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que solo puede ser modificado mediante plan parcial o la

actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se aprueban mediante ordenanza, conforme lo establecen los artículos 30 y 31 de la LOOTUGS.

En caso de que se presente un caso no previsto en la normativa metropolitana vigente, lo que corresponde es su regulación a fin de que tenga efecto *erga omnes*, caso contrario el Concejo Metropolitano crearía normas para casos concretos.

2.3. Capítulo II: Ordenamiento Territorial

En general en este capítulo se mejora la redacción con el fin de dar mayor claridad a la propuesta del Régimen del Suelo y se sintetizan algunos contenidos que se encuentran en normativa nacional y metropolitana.

En relación al Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística se establece de manera clara la correspondencia con los otros niveles de gobierno, incluidos los cantones colindantes puesto que debe haber una articulación en la planificación desde lo local, regional hasta el ámbito nacional, de esta manera se pueden lograr los objetivos territoriales locales en el marco de los objetivos nacionales o fortalecer los mismos. Adicionalmente la coordinación de la planificación en zonas limítrofes desde el planteamiento del Modelo Territorial Deseado hasta la determinación del modelo de ocupación y de las asignaciones normativas en los límites territoriales permitirán un desarrollo equitativo de los gobiernos locales que limitan con el Distrito Metropolitano de Quito, y del distrito en sí.

2.3.1 Instrumentos de Planificación Territorial

En la sección correspondiente a los instrumentos de planificación territorial, los cambios realizados son:

- ❖ Con respecto al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se elimina el causal que permite su actualización en razón de “mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el plan vigente”, debido a que este texto no define qué es una anomalía e irregularidad, por lo que no es objetivo y por lo tanto se puede prestar para diversas interpretaciones que podrían poner en riesgo la implementación de las políticas públicas planteadas para el DMQ, en base a objetivos distritales, y en articulación a los objetivos nacionales y a los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).
- ❖ En relación al Plan de Uso y Gestión del Suelo, se detalla que su componente urbanístico además de determinar el aprovechamiento urbanístico (uso y edificabilidad) deberá determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, y los estándares urbanísticos, que la LOOTUGS determina en su artículo 40 como instrumentos de planeamiento del suelo, y que son el sustento y justificación

del aprovechamiento urbanístico, y la forma en la que territorializan las políticas públicas (tratamientos).

- ❖ Con respecto a las actualizaciones de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se establecen instrumentos para aprobar estas actualizaciones con respecto a riesgos por ejemplo se refiere a la necesidad de contar con una ordenanza metropolitana aprobada que valide dicha actualización. Adicionalmente se determina que las restituciones por derechos adquiridos correspondientes a licenciamientos anteriores a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo no se consideran causales para modificación del componente urbanístico, sin embargo deberán estar debidamente identificadas para su aplicación para lo cual se emitirá un procedimiento específico.

2.3.2 Planes Urbanísticos Complementarios.

Se ratifica la tipología de los planes propuestos: maestro sectorial, zonal, parcial y especial en función del artículo 31 de la LOOTUGS.

Es necesario recalcar la diferencia entre instrumentos complementarios al ordenamiento territorial y los planes urbanísticos complementarios. En el primer caso estos son formulados por los distintos niveles de gobierno en procura de guiar las actuaciones públicas y son orientativos para las actuaciones civiles y privadas. Por su parte los planes urbanísticos complementarios generan normativa específica aplicable a todos los habitantes del Distrito metropolitano de Quito en base a lo determinado en los artículos 14 y 15 de la LOOTUGS.

La definición de las zonas de planeamiento delimitadas para la aplicación de un plan no excluye otras formas de delimitación y pertenencia como son parroquias, barrios y manzanas pues estas categorías pueden estar dentro del territorio a analizar en la propuesta de plan, sin embargo las unidades de planificación están determinadas en el artículo 32 de la LOOTUGS que determina: *“Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana”*.

En el párrafo de los Planes urbanísticos complementarios se realizaron los siguientes cambios:

- ❖ La responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios está determinada de acuerdo al tipo de plan. En ese sentido, los planes parciales de zonas especiales de interés (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Se incorpora al órgano encargado de la operación urbana debido a su competencia en el desarrollo de vivienda de interés social. Los planes parciales serán desarrollados por el órgano responsable del territorio del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la Administración Zonal

correspondiente. Se ha incorporado a la Administración Zonal para que permita la desconcentración en la elaboración de los planes parciales de acuerdo al COOTAD y al régimen municipal en referencia a la desconcentración en base al artículo 225 de la Constitución de la República.

- ❖ La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá contemplar de manera obligatoria el diagnóstico del área definida para la implementación del plan, así como garantizar la participación ciudadana conforme a la legislación nacional y metropolitana vigente y al instructivo para el desarrollo de planes urbanísticos complementarios realizado para el efecto.
- ❖ La divulgación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será responsabilidad del órgano proponente de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos y las metas planteadas en el plan.
- ❖ Se incorpora el contenido mínimo para planes maestros sectoriales, planes zonales, especiales y parciales con el objetivo de establecer los parámetros para el desarrollo del plan.
- ❖ El plan especial podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a la creación de estándares urbanísticos, vialidad dentro del área del plan, áreas de afectaciones, áreas de amenazas y riesgos, disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a la edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, conforme las solicitudes de las autoridades rectoras de cultura y ambiente.
- ❖ El alcance del plan parcial permite la modificación de los tratamientos urbanísticos con la excepción del tratamiento de conservación para precautelar las características ambientales y de patrimonio dispuestas en el PUGS y vinculadas con el modelo territorial deseado del PMDOT.
- ❖ Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, sin embargo, en todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece, debido a que las condiciones territoriales deben ser evaluadas de manera integral, adicionalmente, a partir del diagnóstico se podría modificar, de manera justificada, el área de desarrollo del plan.
- ❖ Se eliminan los tipos de planes parciales planteados en el PUGS: Plan parcial urbano de desarrollo, plan parcial urbano de mejoramiento, plan parcial urbano de renovación y potenciación; en su lugar se establece una tipología general, denominada plan parcial urbano en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado. El planteamiento de nuevos tipos de planes parciales urbanos serán los que se definan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. La eliminación de los mencionados tipos de planes responde a la necesidad de flexibilizar el planteamiento de tipologías en cada PUGS de acuerdo a la orientación del ordenamiento territorial que éste establezca. El ámbito de aplicación

del plan parcial urbano será en suelo urbano, de acuerdo a los tratamientos urbanísticos y deberán tener un área mínima de dos hectáreas. El contenido mínimo del plan parcial urbano está acorde a lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento.

- ❖ Se incorpora el ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social que aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaración de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana. La incorporación del ámbito de aplicación, facilita la operación de las zonas declaradas de interés social cuando no se requiera la modificación del aprovechamiento urbanístico o no responda a procesos de relocalización.

2.3.3 Proyecto Integral

Los Proyectos Integrales se fundamentan en los acuerdos municipales para la concreción de las estrategias planteadas y proyectos institucionales establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PMDOT, que permiten priorizar la ejecución en el espacio público, proyectos de movilidad y proyectos urbanos.

Estos proyectos se generan con el propósito de que la municipalidad pueda ejecutar los proyectos de escala urbano – arquitectónica, que pueden o no dar soporte a los planes urbanísticos complementarios, a través de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento del desarrollo urbano.

Los Proyectos Integrales no deben ser confundidos ni interpretados como Proyectos Urbanos Arquitectónicos Integrales (PUAE), los cuales podían modificar el aprovechamiento de uso y edificabilidad y complementariamente generan aportes urbanísticos, según el artículo 2505 del Código Municipal vigente; ni con Proyectos Urbanos Arquitectónicos (PUA) que únicamente se aplicaban para asignar datos de a predios con zonificación especial ZC a través de un análisis de las condiciones del entorno en áreas de promoción especial, según el artículo 2184 *eiusdem*. La naturaleza de los proyectos integrales es de promover y ejecutar mejoras de los sistemas públicos de soporte y pueden ser planteados de manera mixta o pública, pues podrían estar conectados al pago de la concesión onerosa de derechos a través del catálogo de proyectos.

De acuerdo a lo mencionado en este capítulo, se modifican e incorporan nuevos instrumentos de planificación territorial, además del PMDOT, se sustituye el PUOS por el PUGS y se modifican los Planes Urbanísticos Complementarios para fortalecer y articular el desarrollo

territorial del Distrito Metropolitano de Quito con la planificación del Gobierno central, precautelando el valor natural, social y cultural del hábitat tanto urbano como rural.

En la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo se evidenció la necesidad de detallar los planes parciales y crear nuevos planes urbanísticos complementarios que permitan el desarrollo ordenado y se enfoquen en la mejora del territorio enmarcando en los lineamientos establecidos en el PMDOT.

2.4. Capítulo III: Clasificación y subclasificación de suelo

En los párrafos de la clasificación de suelo se realizaron los siguientes cambios:

- ❖ Se aclara que se implantan actividades y no usos a desarrollar en el suelo. Además, no se profundiza en la explicación de la asignación de tratamientos, debido a que no corresponde al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Lo demás se mantiene.

Por lo demás se ratifica lo contenido en el informe técnico remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril.

En los párrafos de la subclasificación de suelo se realizaron los siguientes ajustes:

- ❖ Se incorpora la aclaración que para la definición del suelo urbano de protección se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos, para acentuar la existencia de normativa específica para relacionar el régimen de protección. Además, en el suelo rural de producción se simplifica la redacción para enfatizar en su vocación agroproductiva, que no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas. Finalmente, se limita el artículo a la consideración del avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles, pues no define la caracterización del suelo de producción como tal.
- ❖ En suelo rural, el principal ajuste se concentra en el suelo rural de producción, en el que se agrega la frase “esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas” para enfatizar el carácter productivo del suelo, en donde la urbanización es prohibida para preservar sus características agroindustriales. Además, se limita este artículo, debido a que la consideración del avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles no define la caracterización de suelo rural de producción.
- ❖ En suelo rural para aprovechamiento extractivo, se aclara que el suelo principal debe estar acorde a las actividades extractivas. En suelo rural de expansión urbana, se elimina la palabra “urbano”, ya que por principio aplica en suelo rural. Finalmente, en suelo

rural de protección se introduce el texto “para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable” para efectos de entender la existencia de legislación específica para el efecto.

2.5. Capítulo IV: Instrumentos de planeamiento

En todo lo no referido específicamente en este capítulo, se ratifica lo establecido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril con el que se remitió el Informe Técnico, en especial lo referente a los Polígonos de Intervención Territorial.

2.5.1 Tratamiento Urbanísticos

El artículo 42 de la LOOTUGS establece: “...*los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente*”.

Debido a la diversidad del Distrito Metropolitano de Quito respecto a la densidad poblacional y la cobertura de servicios públicos de soporte en suelo urbano y el potencial de protección y producción y la presencia de asentamientos humanos en proceso de consolidación en suelo rural, se desarrolló el análisis cuantitativo y cualitativo en cada polígono de intervención territorial en relación a la densidad poblacional, la existencia de asentamientos humanos regularizados o asentamientos de hecho, homogeneidad morfológica, características históricas, culturales o paisajísticas, deterioro físico-ambiental, si requiere intervención o dotación de infraestructura y/o equipamientos, si se encuentra en una zona de susceptibilidad alta o muy alta a una amenaza natural.

De manera paralela a las variables cuantitativas y cualitativas, se estableció un procedimiento para el análisis cartográfico de cada polígono de intervención territorial en relación a las características geomorfológicas y de morfología urbana (tejido, parcelario, trama vial, curvas de nivel y pendiente), territoriales (edificabilidad, sistemas públicos de soporte), económicas (LUAE-AIVAS), Asentamientos humanos (asentamientos regularizados y, de hecho), susceptibilidad a amenazas naturales y antrópicas.

Con estos antecedentes, se incorporan los siguientes tratamientos, que corresponden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito y se explican sus aportes y implicaciones territoriales:

Tabla 1. Nuevos tratamientos urbanísticos y su vinculación desde la clasificación del suelo

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEFINICIÓN
Urbano	Consolidado (Alto, Medio, Alto)	Potenciación	Creado por el Art. 42 LOOTUGS
		Mejoramiento Gradual	Creado por el Art. 42 LOOTUGS
		Protección Urbanística	Creado por el Art. 42 LOOTUGS
Rural	Protección	Ocupación Restringida	Creado por el Art. 42 LOOTUGS
	Producción	Ocupación Sostenible	Creado por el Art. 42 LOOTUGS
		Ocupación Restringida	Creado por el Art. 42 LOOTUGS

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022.

Los aportes y su implicación territorial de los nuevos tratamientos en suelo urbano consolidado son los siguientes:

- El tratamiento de Mejoramiento Gradual aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

Se designa a territorios que presentan requerimientos de intervención como mejora y mantenimiento en la cobertura de los servicios públicos de soporte y equipamientos. Se trata de zonas que han tenido un proceso acelerado de expansión, con altas densidades poblacionales, pero con carencias significativas en los servicios públicos de soporte.

El tratamiento de Mejoramiento Gradual tiene una alta predominancia en el suelo urbano consolidado del Distrito Metropolitano de Quito, principalmente en las parroquias del borde occidental, en la zona sur de la meseta central y en las cabeceras parroquiales norcentrales y nororientales.

- El tratamiento de Potenciación aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieran mejora en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores. Este tratamiento tiene la finalidad de fomentar la mixticidad de usos y la densificación poblacional.

Se establece para fortalecer los procesos de transformación de las zonas que tienen las condiciones para adaptarse a las nuevas demandas en relación a proyectos estratégicos como el Metro de Quito, extensiones BRT, entre otros.

El tratamiento de Potenciación se concentra en la meseta central, Ñaquito, Quitumbe, El Recreo, San Bartolo, La Magdalena, Ponceano y Amaguaña en el valle.

- El tratamiento de Protección Urbanística, aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.

Para la definición de los polígonos con el tratamiento de Protección Urbanística se tuvo como referencia la Declaratoria de Patrimonio Nacional del 6 de diciembre de 1984, El Título I “De las Áreas y Bienes Patrimoniales” del Libro IV.4 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y el inventario selectivo de bienes patrimoniales. Además, se encuentra relacionado con el tratamiento de conservación, principalmente determinando el núcleo histórico con tratamiento de conservación y el resto del polígono con tratamiento de Protección Urbanística, como es el caso de Chillogallo.

Estas zonas se caracterizan, no sólo por contar con bienes inventariados, sino también porque han adquirido un significado social y cultural que los hace representativos en su contexto, como Chimbacalle, La Magdalena, San Juan, La Mariscal y La Floresta.

Los aportes y su implicación territorial de los nuevos tratamientos en suelo rural son los siguientes:

- El tratamiento de Ocupación restringida con subclasificación de protección y producción tiene el objetivo de orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural y promover la producción agrícola. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento se evita la expansión y la densificación de los asentamientos humanos y se restringe el fraccionamiento de los lotes, la ocupación y edificabilidad.

Se encuentran en el cuadrante occidental de la parroquia de Conocoto, en el cuadrante oriental de las parroquias de Quitumbe y La Argelia, en ciertas parroquias de El Condado y San Antonio. Además, se encuentran en las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Calderón y El Condado.

- El tratamiento de Ocupación sostenible aplica en zonas que siendo rurales no presentan una producción agrícola intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma. El objetivo es regular la ocupación del suelo para promover el consumo y producción sostenible en el marco de la soberanía alimentaria.

Se encuentran en las parroquias noroccidentales como Pacto, Nono, Nanegal, Nanegalito, Guallea, La Merced, Puembo, Nayón y Alangasí.

En los párrafos de tratamientos urbanísticos para suelo rural se realizan los siguientes ajustes:

- ❖ La ocupación restringida en suelo de protección y en suelo de producción se unifican en un solo texto denominado ocupación restringida. La reestructuración del texto permite agrupar en un solo literal el objetivo de conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola, evitar la expansión y densificación de los actuales asentamientos humanos.

2.5.2 Estándares Urbanísticos

El artículo 43 de la LOOTUGS en referencia a los estándares urbanísticos, establece que *“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.”*

Adicionalmente, la disposición general primera del Reglamento de la LOOTUGS dispone que, complementariamente a las definiciones de la Ley, se utilizarán las definiciones descritas, que incluye estándares urbanísticos, los cuales se definen como: *“parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental 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. Los estándares son los mínimos para garantizar el derecho a la ciudad y la habitabilidad, por ejemplo estándares de espacio público, accesibilidad, densidades, etc.”*

En ese sentido, se propone que otros instrumentos de planeamiento, aprobados mediante Ordenanza Metropolitana, puedan establecer estándares urbanísticos, como la propuesta de Ordenanza de Vivienda de Interés Social que se encuentra en desarrollo en función de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, o la propuesta de ordenanza Verde- Azul, que se encuentran en desarrollo en cumplimiento de la Sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022 emitida por la Corte Constitucional del Ecuador. Es decir, el concepto de Estándar Urbanístico permite que pueda ser emitido mediante este tipo de instrumentos ya que se relacionan con el espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos.

Para complementar, la disposición transitoria Novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 establece: *“En el plazo de ciento cincuenta (150) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el ente responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará la propuesta de las normas técnicas de los estándares urbanísticos que las requieran, con el fin de dar inicio a las socializaciones correspondientes, previa su emisión un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo, unificando todas las normas y reglas técnicas en este cuerpo normativo.”*

El literal u) del artículo 87 del COOTAD establece que al Concejo Metropolitano le corresponde: *“Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones.”*

La referida disposición manda a desarrollar normas técnicas de los estándares urbanísticos; en ese sentido, se propone que mediante regla técnica, expedida por el Concejo Metropolitano, se especifiquen las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos que hayan sido aprobados, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores.

En el mismo sentido se establece que los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos:

- 1) Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- 2) Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación.
- 3) En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.

Esto se propone con la finalidad de que los estándares urbanísticos sean cumplidos en todas las condiciones, a fin de garantizar lo establecido en el artículo 43 de la LOOTUGS, y el efectivo cumplimiento de los estándares.

2.5.3 Estándar de edificabilidad

a) Justificación

El Plan de Uso y Gestión del Suelo incorpora en su componente urbanístico a los estándares urbanísticos, que incluyen el Estándar de Edificabilidad, el cual es desarrollado como apéndice del Plan.

La disposición transitoria novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021 establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará la propuesta de las normas técnicas de los estándares urbanísticos que las requieran.

Por su parte, la disposición transitoria décimo segunda de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001–2021 establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los apéndices que forman parte del PUGS.

El Estándar de Edificabilidad establece las condiciones a ser aplicadas para edificaciones en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural, los cuales son los ámbitos de aplicación del estándar.

Los lineamientos definidos en el estándar de edificabilidad, por su propia naturaleza, implican a criterios de aplicación que deben ser diferenciados para sustentar el estándar.

Bajo ese contexto, se desarrolla la regla técnica del estándar de edificabilidad para profundizar y diferenciar las consideraciones y condicionantes de aplicación para su operatividad.

b) Desarrollo

La regla técnica del estándar de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo operativiza la implementación del estándar al profundizar su contenido mediante:

- ❖ La diferenciación de las consideraciones de aplicabilidad de las condiciones que componen los estándares;
- ❖ La explicación y caracterización de las condiciones de los estándares;
- ❖ La definición de una línea base y la estandarización de procedimientos de cálculo;
- ❖ El desarrollo del sistema de puntaje y la asignación de valor específico a cada condición para determinar el aprovechamiento constructivo adicional, únicamente para suelo de clasificación urbana; y,
- ❖ La determinación y estandarización de medios de verificación para demostrar el cumplimiento de los estándares.

El estándar de Edificabilidad define concretamente dos ámbitos de aplicación: el suelo de clasificación urbana y el suelo de clasificación rural. Cada uno de estos ámbitos contiene estándares específicos a ser aplicados en su respectivo contexto en función de las características propias de cada territorio. En consecuencia, la regla técnica tiene consideraciones particulares en cada ámbito.

En ese sentido, cada uno de los estándares fue analizado bajo las consideraciones particulares de cada ámbito y poder diferenciar su aplicabilidad.

Simultáneamente se llevó a cabo un proceso de análisis técnico para determinar el contenido de la regla técnica para suelo de clasificación urbano y suelo de clasificación rural; y un proceso participativo y de levantamiento de información que permitió recopilar datos y retroalimentar sobre los avances que se tenían de la regla técnica del estándar.

c) Proceso participativo y de levantamiento de información

A partir de la aprobación de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021- Plan de Uso y Gestión de Suelo el 13 de septiembre del 2021 y en concordancia con la disposición transitoria décimo segunda del mencionado documento se inicia el desarrollo de las Reglas Técnicas del Estándar de Edificabilidad para suelo de Clasificación Urbano y Suelo de clasificación Rural respectivamente.

El proceso de construcción de las reglas técnicas se llevó a cabo a través de procesos participativos con mesas de trabajo, en las cuales se levantó información primaria, es decir, se realizaron comentarios y justificaciones técnicas sobre la aplicabilidad de los diferentes estándares y de sus condiciones.

El proceso participativo contó con instituciones municipales, representantes de la silla vacía, entidades colaboradoras, consultores, profesionales y especialistas en cada uno de los estándares desarrollados en esta regla técnica.

Las primeras mesas de trabajo, para el desarrollo de la regla técnica, se desarrollaron del 18 al 26 de octubre del 2021, con un total de 07 mesas, en las cuales se levantó información primaria sobre consideraciones generales, líneas base de diferentes estándares, requerimientos mínimos y procesos administrativos que se deben seguir. Estas mesas de trabajo se desarrollaron por temáticas que abarcaron varios estándares y por estándares particulares.

A continuación, se mantuvieron mesas de trabajo con los representantes de Silla Vacía y la agrupación de Constructores Positivos. La primera se realizó el 01 de mayo 2022 para tratar sus comentarios sobre el estándar, donde se revisaron y se obtuvo una retroalimentación sobre la aplicabilidad y condicionantes de todos los estándares. En la siguiente mesa de trabajo, realizada el 09 de junio del 2022, se expuso la propuesta inicial del sistema de puntaje, donde se obtuvieron comentarios técnicos relevantes para la construcción y ajustes de la versión final del sistema de puntaje.

Adicionalmente, se realizaron una serie de sesiones de capacitación a las entidades colaboradoras, instituciones municipales, despachos de concejales y administraciones zonales, desde el 18 de julio al 8 de agosto del 2022, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, Informe de Regulación Metropolitana, Regla Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad. Las capacitaciones sobre la regla técnica del estándar de edificabilidad se desarrollaron en un total de 22 sesiones, impartidas en dos jornadas diarias, una para los grupos de la mañana y otra para los grupos de la tarde, en las cuales se recopilaron observaciones a cada documento, las cuales se plasmaron en adecuaciones del texto propuesto.

Finalmente, se realizaron cinco mesas de trabajo del 01 al 07 de septiembre en las cuales se contó con la participación de los despachos de concejales, instituciones municipales, representantes de la silla vacía, entidades colaboradoras, y profesionales especialistas, en estas mesas de trabajo se revisaron comentarios, sugerencias, aportes y se solventaron dudas realizadas a una versión preliminar de las Reglas Técnicas "A" y "B". Dichas mesas de trabajo

se trataron con una establecida en la que se revisó comentario a comentario, se respondió con justificativos técnicos por parte de técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los representantes de las instituciones antes mencionadas explicaban las razones de cada uno de los comentarios, y, expuestos los puntos de vista de las partes, se decidía acoger, acoger parcialmente o no acoger los comentarios realizados. Los comentarios recibidos con sus respectivas respuestas fueron sistematizados en una matriz anexa al presente informe.

En función de este proceso participativo para la construcción de las condiciones de aplicabilidad de los estándares, con base en el Estándar de Edificabilidad anexo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, , la revisión e investigación bibliográfica y criterios técnicos han dado como resultado los documentos: *REGLA TÉCNICA "A": APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO* y *REGLA TÉCNICA "B": APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL*.

d) Proceso de análisis técnico

El estándar de edificabilidad determina los parámetros de cumplimiento de cada una de las condiciones que componen los estándares para suelo urbano y suelo rural. Estos parámetros requieren profundizar su explicación para poder ser aplicables por cada proyecto que se enmarque en el cumplimiento de las definiciones establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Consideraciones de aplicabilidad

Una de las principales explicaciones que requiere el estándar de edificabilidad, se refiere a la aplicabilidad específica de cada una de las condiciones de los estándares, dado que su naturaleza u objetivo no puede ser aplicable de manera universal a todos los casos.

Las consideraciones de aplicabilidad para estándares en suelo de clasificación urbana se diferencian de la de los estándares en suelo de clasificación rural, pese a tener un mismo principio.

Para los estándares en suelo de clasificación urbana se establecen tres consideraciones para especificar la aplicabilidad de las condiciones:

- ❖ El tipo de edificabilidad asignada al lote;
- ❖ La escala de la edificación propuesta; y
- ❖ El tipo de uso de la edificación.

Por su parte, para los estándares en suelo de clasificación rural se establecen tres consideraciones para especificar la aplicabilidad de las condiciones:

- ❖ La edificabilidad y el incremento del coeficiente de ocupación de suelo;
- ❖ El uso de suelo; y
- ❖ El tipo de uso de la edificación.

Bajo esas tres consideraciones en cada uno de los tipos de suelo, se desarrollaron dos matrices, una para suelo urbano y otra para suelo rural. Estas matrices se encuentran anexas al presente documento.

Tabla 2 . Matriz de aplicabilidad de estándares para suelo de clasificación urbana

No.	ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO	PEQUEÑA									MEDIA						GRANDE						EXTRA GRANDE					
		1-6 Pisos			500 m2			m2			7-12 Pisos			m2			13-20 Pisos			m2			21-40 Pisos			m2		
		V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E	V-H	C-O	E
1	Condicionantes según el ancho mínimo de vía	SI	SI	SI							SI	SI	SI				SI	SI	SI				SI	SI	SI			
2	Proyección de Asoleamiento para forma de ocupación Aislada (A)	SI	SI	SI							SI	SI	SI				SI	SI	SI				SI	SI	SI			
3	Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)	SI	SI	SI							SI	SI	SI				SI	SI	SI				SI	SI	SI			
4	Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.	SI	SI	SI							SI	SI	SI				SI	SI	SI				SI	SI	SI			
5	Fachadas activas en planta baja										SI	SI	SI				SI	SI	SI				SI	SI	SI			
6	Balcones y terrazas										SI	SI	SI				SI	SI	SI				SI	SI	SI			
7	Tratamiento de aceras	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
8	Lineamientos para muros ciegos en fachada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
9	Cerramientos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
10	Densidad Habitacional																SI						SI					
11	Borde de Quebrada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
12	Compensación del área de ductos de evacuación por incendio										SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
13	Redistribución del COS Total	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
14	Zanjas de Infiltración	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
15	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
16	Porcentaje de agua lluvia retenida	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
17	Reutilización de agua lluvia	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
18	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
19	Reutilización y tratamiento de agua grises y negras	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
20	Eficiencia en el consumo de energía	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
21	Generación de energía in-situ	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
22	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	SI	SI								SI	SI					SI	SI					SI	SI				
23	Diversidad de usos										SI	SI		SI	SI		SI	SI		SI	SI		SI	SI		SI	SI	
24	Estacionamiento de bicicletas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
25	Reducción del número de estacionamientos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
26	Materiales sostenibles										SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
27	Estructura	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
28	Gestión integral de residuos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
29	Planes de mantenimiento	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
30	Cobertura vegetal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
31	Aporte a los espacios públicos de recreación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
32	Reflectancia y absorción	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
33	Confort térmico	SI			SI			SI			SI			SI			SI			SI			SI			SI		
34	Confort lumínico										SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Tabla 3. Matriz de aplicabilidad de estándares para suelo de clasificación rural

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL	Suelo de Reserva (SR)				Residencial Rural (RRR)				Residencia Rural Restringido (RRR)				Protección Ecológica (PE)				Recurso Natural Renovable (RNR)			
	V	A	E	AP	V	A	E	AP	V	A	E	AP	V	A	E	AP	V	A	E	AP
1 Cerramientos.	SI	SI			SI	SI			SI	SI			SI	SI			SI	SI	SI	SI
2 Tratamiento de aceras.	SI	SI			SI	SI			SI	SI			SI	SI			SI	SI	SI	SI
3 Borde de Quebrada.	SI	SI			SI	SI			SI	SI			SI	SI			SI	SI	SI	SI
1 Zanjas de infiltración					SI															
2 Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
3 Recolección de agua lluvia.					SI															SI
4 Tratamiento del efluente de agua.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
5 Eficiencia energética en iluminación artificial.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
6 Materiales sostenibles.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
7 Gestión de residuos de la construcción.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
8 Gestión de residuos en la edificación.	SI	SI			SI	SI	SI		SI	SI	SI		SI	SI	SI		SI	SI	SI	SI
9 Compostaje.					SI															SI
10 Cobertura Vegetal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
11 Vegetación Nativa	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
12 Huertos de autoconsumo.					SI															SI

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Cada matriz permite detallar y organizar los estándares de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo para su aplicación, dentro de una perspectiva general. A partir de estas matrices generales, se desplegaron los cuadros de aplicabilidad específica para cada uno de los estándares.

Línea base y la estandarización de procedimientos de cálculo

El estándar de edificabilidad determinó lineamientos y condiciones para y cumplir por cada estándar. Varias de estas condiciones se fundamentan en el cumplimiento de un límite, mínimo o máximo, o la comparación de dos escenarios en los que se demuestre una mejora frente a la implementación de estrategias tradicionales.

Por lo cual, para ese tipo de condiciones y estándares, es necesario determinar claramente una línea base que sirva de punto de comparación o punto de partida para todos los proyectos que los apliquen y verificar el cumplimiento de los requerimientos.

Así mismo, varios estándares, con línea base o no, requieren puntualizar un procedimiento de cálculo estandarizado para todos los casos, lo que facilita tanto el trabajo del administrado para presentar la información, y de las entidades revisoras al recibirla.

Predominantemente, los estándares con línea base establecida se concentran en los estándares sostenibles, tanto en suelo urbano como en suelo rural.

Sistema de puntaje

El estándar de edificabilidad determinó condiciones con las cuales se asigna puntaje para determinar el posible incremento del aprovechamiento constructivo que permite la edificabilidad general máxima. Pese a que el estándar determinó estas condiciones para los estándares en suelo de clasificación urbana y rural, el Plan de Uso y Gestión del Suelo determina condiciones específicas para el incremento de edificabilidad en suelo rural, entre las que se dispone que se puede acceder al incremento aplicando solamente estándares mínimos. Por tanto, se establece el sistema de puntaje únicamente para los estándares en suelo de clasificación urbana.

Estandarización de medios de verificación

Finalmente, es necesario determinar la forma en que se puede verificar el cumplimiento de las condiciones de los estándares. Es así que la regla técnica del estándar de edificabilidad incorpora una lista de medios de verificación, con los que el cumplimiento de los estándares pueda ser respaldado dentro de un mismo esquema para todos los proyectos.

Los principales medios de verificación constituyen los planos arquitectónicos con los que se presenta el proyecto para su autorización, siendo que el cumplimiento de los estándares debe ver reflejado en la propuesta arquitectónica. En casos específicos, existen estándares que requieren documentos o información adicional para su verificación.

Adicionalmente, esta regla técnica, incluye tablas estandarizadas en las que se deben resumir los principales datos de cumplimiento de cada estándar.

Toda esta información estará contenida en una memoria técnica que se deberá presentar junto con el proyecto, para su debida revisión y aprobación.

e) Desarrollo de la regla técnica del estándar de edificabilidad

La regla técnica del estándar de edificabilidad se constituye como un documento anexo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, y complementario al propio Estándar de edificabilidad. Se establece la necesidad de desarrollar dos instrumentos separados *REGLA TÉCNICA "A": APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO* y *REGLA TÉCNICA "B": APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL*, debido a las diferencias que existen entre ambas clasificaciones de suelo.

f) Regla técnica A: Aplicación del estándar de edificabilidad para suelo de clasificación urbano

La "REGLA TÉCNICA A: APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO" establece lineamientos y condicionantes para el cumplimiento y aplicabilidad de los estándares que componen el Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo para estándares en suelo de clasificación de suelo urbano.

f.1) Aplicabilidad

La aplicabilidad de los estándares para suelo de clasificación urbana se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: tipo de edificabilidad, escala de la edificación y tipo de uso de la edificación.

Tipo de edificabilidad

El estándar de edificabilidad determina los "estándares mínimos" de cumplimiento para cada estándar. Por su parte, la regla técnica distingue la aplicación de estas condiciones mínimas de los respectivos estándares en función de los tipos de edificabilidad definidos para el Régimen Administrativo del Suelo y asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se diferenciaron dos tipos de estándares mínimos: estándares mínimos para edificabilidad básica y estándares mínimos para edificabilidad máxima.

Los "estándares mínimos para edificabilidad básica", se componen de las condiciones que todos los proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación urbana deberán cumplir para su autorización, siempre que sean aplicables a sus propias características. además de cumplir con las "*Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo*" vigentes.

Los "estándares mínimos para edificabilidad máxima" se conforman de las condiciones que todos los proyectos deben cumplir para hacer uso del aprovechamiento constructivo que permite la edificabilidad general máxima por sobre la edificabilidad básica. La regla técnica del estándar de edificabilidad determina bajo qué consideraciones son aplicables estas condiciones. Los estándares mínimos de edificabilidad máxima deben implementarse complementariamente a los estándares mínimos de edificabilidad básica. El estándar de edificabilidad, además, establece condiciones que los proyectos podrán cumplir para acceder a una asignación de puntaje para determinar su edificabilidad específica máxima. La regla técnica del estándar de edificabilidad distingue estas condiciones en los apartados "Estándar por puntaje" y "Estándar para puntaje extra".

Esta regla técnica no identifica condiciones diferenciadas para edificabilidad general máxima y edificabilidad específica máxima, entendiendo que esta última es la resultante del cumplimiento de las condiciones del estándar de edificabilidad aplicables a cada proyecto, y demás disposiciones determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por tanto, se refiere únicamente como "edificabilidad máxima".

Tabla 4. Identificación de estándares para suelo de clasificación urbana con condiciones para los tipos de edificabilidad

	ESTÁNDARES PARA:			
	Edif. Básica	Edif. Máxima	Puntaje	Puntaje Extra
Estándares Urbanos (13)				
Condiciones según el ancho mínimo de vía		x		
Proyección de asoleamiento para forma de ocupación Aislada (A) (Unificación de lotes)		x		
Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábica (D) (Unificación de lotes)		x		
Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.		x		
Fachadas activas en planta baja.		x		
Balcones y Terrazas		x	x	
Tratamiento de Acera		x	x	
Lineamientos para muros ciegos en fachada	x			
Cerramientos		x		
Densidad habitacional		x	x	
Bordes de quebrada	x		x	
Compensación del área de ductos de evacuación por incendio.		x		
Redistribución del COS Total	x			
Estándares Sostenibles (21)				
Zanjas de Infiltración			x	x
Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo			x	
Porcentaje de agua lluvia retenida		x	x	
Reutilización de agua lluvia		x	x	
Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua		x	x	x
Reutilización y tratamiento de agua grises y negras		x	x	x
Eficiencia en el consumo de energía		x	x	
Generación de energía In-situ		x	x	
Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera		x	x	
Diversidad de usos			x	x
Estacionamiento de bicicletas		x	x	
Reducción del número de estacionamientos		x	x	x
Materiales sostenibles		x	x	x
Estructura	x		x	x
Gestión integral de residuos	x	x	x	x
Planes de mantenimiento		x	x	
Cobertura vegetal		x	x	x
Aporte a los espacios públicos de recreación			x	x
Reflectancia y absorción			x	
Confort térmico		x	x	
Confort lumínico		x	x	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Por la escala de la edificación

El Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo determina cuatro escalas con las que cada edificación y/o proyecto puede identificarse, en base a dos parámetros: el número de pisos y el área útil de la edificación.

La regla técnica del estándar explica cómo identificar la escala de una edificación. Al tener dos parámetros, ambos deben cumplir simultáneamente los rangos establecidos en cada escala para identificarse dentro de esta. Si cualquiera de las características de la edificación excede el rango de los parámetros establecidos, entonces le corresponde una escala superior, sin perjuicio de que el otro parámetro esté dentro de los rangos de la escala menor.

El estándar de edificabilidad establece en qué escalas las condiciones mínimas (edificabilidad básica y máxima) y las de puntaje y puntaje extra, son aplicables. La regla técnica del estándar de edificabilidad, por su parte, distingue si las condiciones se aplican cuando la escala se determina por su altura en pisos o por su área útil total, entendiendo que algunos de los estándares se construyeron para ser aplicables únicamente bajo ciertas características del proyecto.

Esta regla técnica realiza una diferenciación dentro de la escala pequeña para edificaciones de hasta 500m². Actualmente, los proyectos que están dentro de este límite, tienen requerimientos documentales de menor exigencia para ser aprobados. Bajo el mismo criterio, se establece que para estas edificaciones, las condiciones de los estándares mínimos para edificabilidad máxima, no serán exigibles, por la complejidad técnica y costos de implementación que representan. No así para los estándares de puntaje y puntaje extra, que representan una opción para determinar el crecimiento que puede tener el proyecto dentro de la edificabilidad general máxima.

La regla técnica del estándar de edificabilidad, además, establece cómo determinar la escala cuando un proyecto se compone de varios bloques constructivos. Como parte del desarrollo urbano, existen proyectos de conjuntos habitacionales, que bajo la figura de propiedad horizontal, generan varias unidades de vivienda en distintos bloques constructivos dentro de un mismo lote. Individualmente, estos bloques se mantienen por debajo de los 500,00 m² o por debajo de los 4 000,00 m² y seis pisos de altura, que son los límites de la escala pequeña, sin embargo, la sumatoria del área útil de todos los bloques puede sobrepasar los 6 500,00 m², que es el límite de área útil por el que se identifican los proyectos de escala extra grande. El estándar de edificabilidad fue construido en el sentido que, mientras mayor sea la escala de un proyecto, mayor impacto genera al entorno urbano, y por tanto, debe tener un mayor nivel de exigencia. Sin embargo, pese a sobrepasar el los rangos de área útil, el impacto de los conjuntos habitacionales compuestos de varios bloques constructivos, no generan el mismo impacto de edificaciones con la misma área útil en un solo bloque. En ese sentido, para estos casos se

establece que la escala del proyecto se define en función del bloque constructivo de mayor escala, para lo cual se debe analizar la escala de cada bloque.

Por el uso de la edificación

La regla técnica del estándar de edificabilidad distingue además los tipos de usos de la edificación. La necesidad de diferenciar la aplicabilidad de los estándares por tipo de uso de edificación, fue identificada durante el proceso participativo y verificada por el análisis técnico.

Se establecieron tres grupos de tipo de uso de edificación. Estos grupos han sido diferenciados y agrupados por sus diferentes condicionantes de construcción y funcionalidad, considerando además, que existen normas nacionales y metropolitanas que rigen sobre cada uno de los usos.

- ❖ El primer grupo de uso de edificación se compone de vivienda y hospedaje. Por una parte, la vivienda es el más frecuente en proyectos arquitectónicos y en el que la mayor cantidad de estándares son aplicables. Si bien es hospedaje es una actividad comercial, las características de la propia dinámica de estos establecimientos tiene similitudes con la vivienda, y por tanto los mismos estándares son aplicables.
- ❖ El segundo grupo de uso de edificación se compone de comercios y oficinas. Se establecen estándares que se aplican para espacios en los que se pueden desempeñar actividades de comercio o prestación de servicios.
- ❖ El tercer grupo de uso de edificación incluye todos los establecimientos de equipamientos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Existen equipamientos para cuyas características no son aplicables las condiciones del estándar de edificabilidad, en estos casos particulares, la regla técnica del estándar de edificabilidad incluye las excepciones correspondientes.

En función de estos tres grupos se identificaron las condiciones que aplican a un uso específico de la edificación.




Uno de los principios del estándar de la edificabilidad es la mixticidad de usos. Por tanto, se busca que los proyectos incorporen dos o tres grupos. En ese caso, la regla técnica establece la forma de cómo aplicar los estándares. Existen condiciones que se aplican en función del área útil, cantidad de usuario o cantidad de unidades de cada uno de los usos; este tipo de estándares pueden aplicarse simultáneamente para cada uso en el proyecto. Por otra parte, existen estándares cuya aplicación está supeditada a un solo uso para toda la edificación, en este caso se determina que esos estándares son aplicables si el uso para el que están diseñados, es el predominante del proyecto. La predominancia de un uso se determina en función del área útil del uso respecto al área útil total del proyecto, debiendo ser esta proporción mayor al 50% cuando existen dos grupos de usos, o más de la tercera parte cuando están presentes los tres grupos.

Cuadro de aplicabilidad específica

En función de las consideraciones de aplicabilidad, en la regla técnica se determina un cuadro de aplicación específica para cada uno de los estándares.

Gráfico 1. Esquema de cuadro de aplicabilidad específica de estándares para suelo de clasificación urbana

NOMBRE DEL ESTÁNDAR	Escala	a											
		Pequeña		Media		Grande		Extra					
		Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2				
Estándar mínimo para edificabilidad básica													
a) Condicionante		x	x					x		x		x	
Estándar mínimo para edificabilidad máxima													
a) Condicionante		x	x					x		x		x	
Estándar para puntaje													
a) Condicionante		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
b) Condicionante		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Estándar para puntaje extra													
a) Condicionante						x	x	x	x	x	x	x	x

Uso(s) de edificación	b		c	
	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos	
				

a Por la "escala de la edificación"

b Por el "tipo de edificabilidad"

c Por el "tipo de uso"

d Condicionantes

x Celda con x y color: APLICA

 Celda en blanco: NO APLICA

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

f.2) Sistema de puntaje de estándares de suelo de clasificación urbana

El sistema de puntaje para los estándares en suelo de clasificación urbana se generó con el objetivo de asignar una puntuación a cada uno de los estándares de edificabilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y de esta manera valorar los aportes a las condiciones de sostenibilidad de las edificaciones y así generar una ciudad más resiliente.

Dicho sistema, se basa en un análisis cuantitativo de datos, es decir que a cada uno de los criterios analizados (modelo territorial deseado, aporte a la sostenibilidad, históricos de implementación y esfuerzo, esfuerzo de implementación y el impacto sobre la inversión) se los califica o valora respecto a su aporte sobre los estándares de edificabilidad.

El sistema de puntaje está establecido sobre una valoración numérica del uno (1) al cien (100), el mismo que se encuentra distribuido de acuerdo al análisis cuantitativo realizado en base a criterios establecidos y formulados. El administrado será capaz de seleccionar los estándares que se ajusten a la planificación del proyecto y de esta manera acceder al aprovechamiento constructivo de edificabilidad.

Metodología para definición del puntaje

La metodología desarrollada para la calificación de criterios y asignación de puntaje y puntaje extra a los estándares de edificabilidad, está estructurada en las siguientes etapas de análisis:

- ❖ Criterios y definiciones.
- ❖ Análisis cuantitativo.
- ❖ Transformación de números enteros a números porcentuales.
- ❖ Distribución del puntaje.
- ❖ Generación de la fórmula.

Criterios y definiciones.

Con el objetivo de dar valor a los estándares de edificabilidad, se establecieron cinco criterios: Modelo territorial deseado; Aporte a la sostenibilidad; Implementación histórica; Esfuerzo de implementación; y El impacto sobre la inversión; estos fueron analizados y calificados de acuerdo a las definiciones establecidas para este efecto.

En este sentido, se establecieron condiciones en función a la escala de esfuerzo, impacto y principios que promueven el Modelo Territorial Deseado; por otro lado, se determinó un análisis cuantitativo para la calificación de criterios, en niveles del uno (1) al cinco (5), siendo uno (1) la calificación más baja y cinco (5) la más alta. Es decir que, a cada estándar se lo calificó de acuerdo al aporte de las definiciones establecidas en cada uno de los criterios.

- ❖ Modelo territorial deseado: Este criterio busca determinar el aporte de cada estándar respecto a los objetivos de equidad a través del desarrollo social, económico, ambiental y cultural planteados en el modelo territorial deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT); en este criterio se han considerado tres (3) ejes del MTD los cuales se adaptan al objetivo del Estándar de Edificabilidad; para lo cual se han considerado los siguientes ejes del MTD:
 - Fortalecimiento de centralidades y sus barrios: Esta definición se enfoca en el desarrollo social.
 - Reducción de vulnerabilidad social: Esta definición se enfoca en el desarrollo económico.
 - Proteger y recuperar el patrimonio natural, histórico y cultural: Esta definición se enfoca en el desarrollo ambiental y cultural.

En este sentido, para el análisis cuantitativo del criterio se ha considerado que tendrá una calificación de uno (1) si el estándar promueve uno de los ejes del MTD, tres (3) si es que promueve dos ejes del MTD y cinco (5) si promueve los tres (3) ejes del MTD.

- ❖ **Aporte a la sostenibilidad:** Determina el impacto que la construcción de la edificación generará respecto al consumo de los diferentes recursos disponibles para satisfacer las necesidades actuales, sin poner en riesgo los recursos para satisfacer necesidades futuras. La aplicación de los estándares puede llegar a tener un aporte bajo, medio bajo, medio, medio alto y alto; por lo que para ponderarlos se ha considerado las siguientes definiciones:
 - La implementación del estándar tiene un aporte bajo en sostenibilidad.
 - La implementación del estándar tiene un aporte medio-bajo en sostenibilidad.
 - La implementación del estándar tiene un aporte medio en sostenibilidad.
 - La implementación del estándar tiene un aporte medio-alto en sostenibilidad.
 - La implementación del estándar tiene un aporte alto en sostenibilidad.

En este sentido, para el análisis cuantitativo del criterio se ha considerado que tendrá una calificación de uno (1) si la implementación del estándar tiene un aporte bajo en sostenibilidad, dos (2) si la implementación del estándar tiene un aporte medio-bajo en sostenibilidad, tres (3) si la implementación del estándar tiene un aporte medio en sostenibilidad, cuatro (4) si la implementación del estándar tiene un aporte medio-alto en sostenibilidad y cinco (5) puntos si la implementación del estándar tiene un aporte alto en sostenibilidad.

- ❖ **Implementación histórica:** Este criterio determina dos condiciones; la primera condición se basa en la experiencia que se ha tenido en los diferentes proyectos ya aprobados con la normativa vigente hasta el desarrollo de esta regla técnica, en donde se identifica la recurrencia en cuanto a la implementación de cada estándar. Para esto se realizó un análisis de cada estándar, que permitió evidenciar cuáles de estos fueron los más aplicados y que puntaje obtuvieron según su escala. Una vez obtenido este dato, se realizó un promedio del puntaje alcanzado y se obtuvo un valor en cuanto al aprovechamiento del puntaje de cada estándar como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 5. Implementación histórica de parámetros

ESTÁNDAR (ECO-EFICIENCIA)	PUNTAJE ESTANDAR							HISTORICO ECOEFICIENCIA		
	ESCALA PEQUEÑA	ESCALA MEDIA	ESCALA GRANDE	ESCALA EXTRA GRANDE	PUNTOS EXTRA	PROMEDIO (TOTAL)	PROMEDIO (PUNTAJE)	PROMEDIO (ALCANZADO)	PROPORCIÓN	DESVIACIÓN ESTÁNDAR
Porcentaje de área permeable	-	-	3,3	3	-	4,35	4,35	0,56	13%	1,41
Porcentaje de agua lluvia retenida	9,5	9	8,7	8	-	7,83	7,88	7,13	91%	1,69
Eficiencia en el consumo de agua	7,3	6,8	6,5	6	2,5	5,22	5,9	5,87	100%	1,35
Reutilización de aguas grises	-	-	-	7	3,5	4,85	6,2	3,5	56%	4,36
Reutilización de agua lluvia	8,6	7,9	7,6	8	-	8,58	8,58	7,04	82%	2,75
Eficiencia en el consumo de energía	6,1	5,7	5,4	5	-	4,95	4,95	3,8	77%	2,11
Balace consumo/generación	3,7	3,3	3,3	3	-	2,93	2,93	2,72	93%	1,68
Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	4,9	4,4	4,3	4	-	3,9	3,9	3,42	88%	2,07
Diversidad de usos	-	7,9	7,6	7	3	5,73	6,63	4,74	72%	4,68
Estacionamientos de bicicletas	3,7	3,3	3,3	3	-	2,93	2,93	2,01	69%	1,74
Reducción del número de estacionamientos	6,9	6,1	5,8	5,3	2,7	5,36	6,08	2,69	45%	3,49
Materiales Sostenibles (Aportes Tecnológicos)	5,5	5,1	4,8	4,4	2,8	4,52	4,95	3	61%	0,86
Estructura (Uso de Materiales livianos en Manpostería)	5,5	5,1	4,8	4,4	2	4,36	4,95	2,88	58%	1,59
Plan de minimización de escombros, desechos y recursos durante la construcción	6,4	6	5,7	5,3	3	5,28	5,85	3,46	59%	1,92
Integración del retro frontal a la acera	-	4	4,1	4,1	3	3,8	4,07	2,84	70%	1,53
Unificación de lotes								1,48		2,26
Uso de plantas nativas y adaptables	6,6	6	5,8	5,3	2,7	5,28	5,93	2,42	41%	1,31
Reflectancia y Absortancia	2,2	2	1,9	1,8	-	1,98	1,98	2,67	135%	1,5
Confort térmico	4,4	3,9	3,8	3,5	2	3,52	3,9	2,29	59%	1,44
Confort lumínico	2,2	2	1,9	1,8	-	1,98	1,98	1,12	57%	1,04
Densidad Habitacional	2,7	2,6	2,5	2,3	-	2,53	2,53	4,36	173%	2,06

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

En este sentido, para el análisis cuantitativo del criterio se ha considerado que tendrá una calificación de uno (1) en la calificación si el estándar se encontraba en un rango del 0 al 20% respecto al análisis realizado, dos (2) para un rango entre el 20%0 al 40%, tres (3) para un rango entre el 40% al 60%, cuatro (4) para un rango entre el 60 al 80% y cinco (5) para un rango entre el 80% al 100%.

La segunda condición, se refiere al esfuerzo de implementación que tiene cada estándar con respecto a la facilidad de su implementación, y, según la experiencia que se ha tenido en los diferentes proyectos aprobados bajo la normativa vigente antes de la aprobación de este instructivo, se establecieron las siguientes condiciones que pueden presentar un esfuerzo bajo, medio bajo, medio, medio alto y alto.

- La implementación del estándar implica esfuerzo bajo en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados.
- La implementación del estándar implica esfuerzo medio - bajo en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados.
- La implementación del estándar implica esfuerzo medio en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados.
- La implementación del estándar implica esfuerzo medio - alto en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados.
- La implementación del estándar implica esfuerzo alto en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados.

En este sentido, para el análisis cuantitativo del criterio se ha considerado que tendrá una calificación de uno (1) si la implementación del estándar implica esfuerzo bajo en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados, dos (2) si la implementación del estándar implica esfuerzo medio - bajo en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados, tres (3) si la implementación del estándar implica esfuerzo medio en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados, cuatro (4) si la implementación del estándar implica esfuerzo medio - alto en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados y cinco (5) si la implementación del estándar implica esfuerzo alto en función de la experiencia histórica de proyectos aprobados.

- ❖ Esfuerzo de implementación: Busca determinar el esfuerzo que implica el mantenimiento de equipos ecoeficientes instalados, la tramitología para poder conseguir la aprobación del estándar, los aportes técnicos que están relacionados a los profesionales capacitados para poder implementar cada estándar y los medios de verificación que cada uno presenta para ser evaluado.

Se establecieron las siguientes condiciones que pueden presentar un esfuerzo de implementación bajo, medio bajo, medio, medio alto y alto.

- La implementación del estándar implica esfuerzo bajo en función del mantenimiento, tramitología, aportes técnicos y medios de verificación.
- La implementación del estándar implica esfuerzo medio - bajo en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.
- La implementación del estándar implica esfuerzo medio en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.

- La implementación del estándar implica esfuerzo medio - alto en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.
- La implementación del estándar implica esfuerzo alto en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.

En este sentido, para el análisis cuantitativo del criterio se ha considerado que tendrá una calificación de uno (1) si la implementación del estándar implica esfuerzo bajo en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación, dos (2) si la implementación del estándar implica esfuerzo medio – bajo en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación, tres (3) si la implementación del estándar implica esfuerzo medio en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación, cuatro (4) si la implementación del estándar implica esfuerzo medio - alto en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación y cinco (5) si la implementación del estándar implica esfuerzo alto en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.

- ❖ Impacto sobre la inversión en diferentes escalas: Este criterio identificó el impacto sobre la inversión (valor económico) que puede alcanzar cada estándar al momento de la implementación en el proyecto en relación al presupuesto final de obra de acuerdo al tipo de escala, colocándolo en dos grupos los de escala pequeña y mediana y el segundo grupo la escala grande y extra grande. La implementación de los estándares puede llegar a tener un impacto de inversión bajo, medio bajo, medio, medio alto y alto; por lo que para ponderarlos se ha considerado las siguientes definiciones:
 - Impacto inversión bajo: 0 - 0.2% del presupuesto final de la edificación
 - Impacto inversión medio - bajo: > 0.2 - 0.4% del presupuesto final de la edificación
 - Impacto inversión medio: > 0.4 - 0.6% del presupuesto final de la edificación
 - Impacto inversión medio - alto: > 0.6 - 0.8% del presupuesto final de la edificación.
 - Impacto inversión alto: > 1% del presupuesto final de la edificación

En este sentido, para el análisis cuantitativo del criterio se ha considerado que tendrá una calificación de uno (1) si la implementación del estándar tiene un impacto de la inversión bajo del 0 al 0.2% del presupuesto final, dos (2) si la implementación del estándar tiene un impacto de la inversión medio bajo del > 0.2 - 0.4% del presupuesto final, tres (3) si la implementación del estándar tiene un impacto de la inversión medio del > 0.4 al 0.6% del presupuesto final, cuatro (4) si la implementación del estándar tiene un impacto de la inversión medio alto del > 0.6 - 0.8% del presupuesto final y cinco (5) si la implementación del estándar tiene un impacto de la inversión alto del > 1% del presupuesto final de la edificación.

Análisis cuantitativos:

Para establecer los valores de los criterios de cada estándar, se inició asignando a cada uno de los criterios un factor de ajuste de distribución de uno (1); en el caso del criterio de implementación histórica de acuerdo a la recurrencia de aplicación y el esfuerzo de implementación, se le asignó a cada componente un factor de cero coma cinco (0,5). En segundo lugar, de acuerdo a la aplicabilidad de los estándares en relación a la escala de la edificación (pequeña, mediana, grande y extra grande) y a las condiciones de cada criterio y aportes técnicos de especialistas, se asignó a los estándares aplicables una calificación de criterios en niveles del uno (1) al cinco (5). Cabe aclarar que no todos los estándares son aplicables para todas las escalas.

Una vez definida esta calificación, se sumaron los valores de cada criterio y se obtuvo un valor total de cada uno de los estándares; este análisis se lo realizó para puntaje, puntaje extra y para cada una de las escalas (pequeña, mediana, grande y extra grande) como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 6. Calificación Análisis Cuantitativo

PUNTAJE												
ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA	MTD	Aporte a la sostenibilidad	Implementación Histórica	Esfuerzo de implementación según la experiencia	Impacto sobre la inversión P & M	Impacto sobre la inversión G & XG	Esfuerzo de implementación	Sumatoria de la escala valorada				
								ESCALA P	ESCALA M	ESCALA G	ESCALA XG	
Factor de Ajuste	1	1	0,5	0,5	1	1	1					
Estándares Urbanos												
No.	Análisis Cuantitativo del 1 a 5											
1	Balcones y Terrazas	1	1	0	0	1	1	1		4,00	4,00	4,00
2	Tratamiento de Acera	1	1	0	0	1	1	3	6,00	6,00	6,00	6,00
3	Densidad Habitacional	1	1	4	1	1	1	1			6,50	6,50
4	Bordes de Quebrada	1	2	0	0	1	1	1	5,00	5,00	5,00	5,00
Estándares Sostenibles												
No.												
5	Zanjas de Infiltración	1	2	0	0	1	1	1	5,00	5,00	5,00	5,00
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo	1	3	1	3	1	1	1	8,00	8,00	8,00	8,00
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	2	4	5	2	2	2	3	14,50	14,50	14,50	14,50
8	Reutilización de agua lluvia	2	5	5	3	2	2	3	16,00	16,00	16,00	16,00
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	2	5	5	1	1	1	1	12,00	12,00	12,00	12,00
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	2	5	3	4	3	3	4	17,50	17,50	17,50	17,50
11	Eficiencia en el consumo de energía	2	4	4	1	1	1	2	11,50	11,50	11,50	11,50
12	Generación de energía In-situ	2	2	4	1	2	2	1	9,50	9,50	9,50	9,50
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	3	1	4	1	1	1	1	8,50	8,50	8,50	8,50
14	Diversidad de usos	3	1	3	2	1	1	1		8,50	8,50	8,50
15	Estacionamiento de bicicletas	1	1	4	1	1	1	1	6,50	6,50	6,50	6,50
16	Reducción del número de estacionamientos	2	2	3	2	3	3	1	10,50	10,50	10,50	10,50
17	Materiales sostenibles	1	2	3	1	2	2	2		9,00	9,00	9,00
18	Estructura	1	1	3	2	1	1	1		6,50	6,50	6,50
19	Gestión integral de residuos	1	3	3	2	1	1	2		9,50	9,50	9,50
20	Planes de mantenimiento	1	1	3	2	1	1	1	6,50	6,50	6,50	6,50
21	Cobertura vegetal	2	4	3	3	1	1	3	13,00	13,00	13,00	13,00
22	Aporte a los espacios públicos de recreación	1	2	0	0	1	1	2	6,00	6,00	6,00	6,00
23	Reflectancia y absortancia	1	1	2	2	1	1	2	7,00	7,00	7,00	7,00
24	Confort térmico	1	1	2	2	2	2	2	8,00	8,00	8,00	8,00
25	Confort lumínico	1	1	2	2	1	1	2		7,00	7,00	7,00
TOTAL									171,00	215,50	222,00	222,00

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Transformación de números enteros a valores porcentuales

De acuerdo a las escalas de edificabilidad (pequeña, mediana, grande y extra grande) y al uso que se le dará a la edificación (vivienda-hospedaje, comercio-oficinas y equipamientos), se definió un porcentaje de la asignación de calificación obtenida. Es decir que, del total de la

sumatoria de todos los estándares aplicables (cien) se transformaron los porcentajes correspondientes a cada uno de los estándares aplicando una regla de tres.

Tabla 7. Transformación de números enteros a valores porcentuales

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA	% del peso puntaje escala M vivienda-hospedaje	% del peso puntaje extra escala M vivienda-hospedaje	% del peso puntaje escala M comercio-oficinas	% del peso puntaje extra escala M comercio-oficinas	% del peso puntaje escala M equipamientos	% del peso puntaje extra escala M equipamientos
Estándares Urbanos						
1 Balcones y Terrazas*	1,86					
2 Tratamiento de Acera*	2,78		2,78		2,78	
3 Densidad Habitacional						
4 Bordes de Quebrada*	2,32		2,32		2,32	
Estándares Sostenibles						
5 Zanjas de Infiltración*	2,32	6,59	2,32	6,59	2,32	6,59
6 Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,71		3,71		3,71	
7 Porcentaje de agua lluvia retenida	6,73		6,73		6,73	
8 Reutilización de agua lluvia	7,42		7,42		7,42	
9 Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	5,57	7,69	5,57		5,57	
10 Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	8,12	13,19	8,12	13,19	8,12	13,19
11 Eficiencia en el consumo de energía	5,34		5,34		5,34	
12 Generación de energía In-situ	4,41		4,41			
13 Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de ace	3,94		3,94			
14 Diversidad de usos	3,94	7,69	3,94	7,69		
15 Estacionamiento de bicicletas	3,02		1,51		1,51	
16 Reducción del número de estacionamientos*	4,87	10,99	4,87	10,99	4,87	
17 Materiales sostenibles	4,18	9,89	4,18	9,89	4,18	9,89
18 Estructura	3,02	13,19	3,02	13,19	3,02	13,19
19 Gestión integral de residuos	4,41	9,89	4,41	9,89	4,41	9,89
20 Planes de mantenimiento	3,02		3,02		3,02	
21 Cobertura vegetal	6,03	10,99	6,03	10,99	6,03	10,99
22 Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,78	9,89	2,78	9,89	2,78	9,89
23 Reflectancia y absorción	3,25		3,25		3,25	
24 Confort térmico	3,71		0,00		0,00	
25 Confort lumínico	3,25		3,25		3,25	
PESO TOTAL	100,00	100,00	92,92	92,31	80,63	73,63

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Distribución del puntaje

Con el objetivo de que el sistema de puntaje se valore sobre cien (100) puntos a los estándares que tienen o pueden acceder al puntaje y puntaje extra, se asignan noventa (90) puntos para puntaje de obtención directa, y se asignan diez (10) puntos a los estándares para puntaje extra de obtención optativa.

De acuerdo a las escalas de edificabilidad y a los usos de la edificación, y considerando la sumatoria total de puntos, se realiza una regla de tres en donde se ajustan los valores porcentuales establecidos previamente y se establece un puntaje definitivo para cada estándar. Cabe mencionar que este procedimiento se realizó para cada una de las escalas de edificabilidad.

Tabla 8. Distribución del puntaje

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA	Vivienda-hospedaje		Comercio-oficinas		Equipamientos		
	Puntaje escala M vivienda-hospedaje	Puntaje Extra escala M vivienda-hospedaje	Puntaje escala M comercio-oficinas	Puntaje Extra escala M comercio-oficinas	Puntaje escala M equipamientos	Puntaje Extra escala M equipamientos	
Estándares Urbanos							
No. 1	Balcones y Terrazas*	1,67					
2	Tratamiento de Acera*	2,51		2,70		3,11	
3	Densidad Habitacional						
4	Bordes de Quebrada*	2,09		2,24		2,58	
Estándares Sostenibles							
5	Zanjas de Infiltración*	2,09	0,65	2,24	0,71	2,58	0,90
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,34		3,60		4,14	
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	6,06		6,52		7,51	
8	Reutilización de agua lluvia	6,68		7,19		8,29	
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	5,01	0,77	5,39		6,22	
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	7,31	1,32	7,87	1,43	9,07	1,79
11	Eficiencia en el consumo de energía	4,80		5,17		5,96	
12	Generación de energía In-situ	3,97		4,27			
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de	3,55		3,82			
14	Diversidad de usos	3,55	0,77	3,82	0,83		
15	Estacionamiento de bicicletas	2,71		1,46		1,68	
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,39	1,10	4,72	1,19	5,44	
17	Materiales sostenibles	3,76	0,99	4,04	1,07	4,66	1,34
18	Estructura	2,71	1,32	2,92	1,43	3,37	1,79
19	Gestión integral de residuos	3,97	0,99	4,27	1,07	4,92	1,34
20	Planes de mantenimiento	2,71		2,92		3,37	
21	Cobertura vegetal	5,43	1,10	5,84	1,20	6,73	1,49
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,51	0,99	2,70	1,07	3,11	1,35
23	Reflectancia y absorción	2,92		3,15		3,63	
24	Confort térmico	3,34					
25	Confort lumínico	2,92		3,15		3,63	
PESO TOTAL		90,00	10,00	90,00	10,00	90,00	10,00
		/90	/10	/90	/10	/90	/10
		/100		/100		/100	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

De acuerdo a las condiciones del territorio y a la factibilidad de implementación de los estándares, se determinó un límite máximo de ochenta (80) puntos que las edificaciones podrán obtener para acceder a la edificabilidad máxima establecida. Es decir que de los cien (100) posibles puntos a obtener, se restó la puntuación de aquellos estándares que no son aplicables por las características o particularidades del lote tales como ancho de acera frentista en el caso de los estándares de “Tratamiento de acera” y “Zanjas de Infiltración”; y lotes que colinden con quebrada para la aplicación del estándar “Borde de quebrada”.

Adicionalmente, se realizó un estudio del territorio que, a través de un análisis de las áreas útiles máximas de todos los predios disponibles para alcanzar el aprovechamiento constructivo máximo (Edificabilidad máxima) permitió establecer un área útil máxima de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

Generación de la fórmula

En un siguiente paso, se elabora un gráfico de dispersión tomando como insumos en el eje “X” el área útil máxima de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), y en el eje “Y” la valoración del puntaje de cero (0) a ochenta (80); esto genera una tendencia lineal que permitió

establecer cuántos puntos debe alcanzar una edificación que aplique al aprovechamiento constructivo máximo (Edificabilidad máxima); por lo cual se establece la siguiente ecuación:

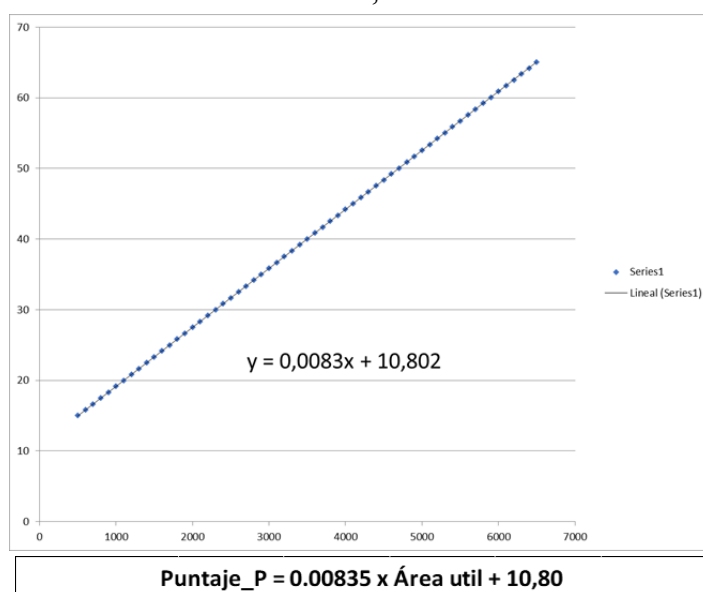
- ❖ Si el área útil de la edificación es menor o igual a 6,500.00 m², se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = (0.00835 * \text{AUT}) + 10.8$$

- ❖ Si el área útil de la edificación es mayor a 6,500.00 m², se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = ((\text{AUT} - 6500) * 0.001111111) + 65$$

Gráfico 2. Fórmula de cálculo para puntaje mínimo en edificaciones de hasta 6500,00 m² de área útil



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

El incremento de edificabilidad que se autorizará se rige a las condiciones de edificabilidad general máxima establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Este incremento de edificabilidad será progresivo y proporcional al puntaje que los proyectos obtengan por el cumplimiento de los estándares establecidos para el efecto. El puntaje requerido se calcula en función del área útil total (AUT) de la edificación en base a fórmulas mencionadas.

f.3) Estándares para suelo de clasificación urbana

En base a lo antes explicado, en esta sección se describe la aplicabilidad específica para cada uno de los estándares de la Regla Técnica de aplicación del Estándar de Edificabilidad.

Condicionante según el ancho mínimo de vía

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Condicionante según el ancho mínimo de vía* aplica para edificaciones y/o

proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar está orientada al crecimiento vertical de las edificaciones, por lo tanto el estándar aplica para proyectos por incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A)

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A)* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar está orientada al crecimiento vertical de las edificaciones, por lo tanto el estándar aplica para proyectos por incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar está orientada al crecimiento vertical de las edificaciones, por lo tanto el estándar aplica para proyectos por incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica de escala pequeña, media, grande y extragrande. La condición 2.ii es aplicable solamente para escala grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar está orientada al crecimiento vertical de las edificaciones, por lo tanto el estándar aplica para proyectos por incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, el estándar no aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, equipamientos de infraestructura y especial. La condición h) que se refiere a la implementación de elementos de obligatorio cumplimiento no aplica para proyectos con uso de edificación de comercio y oficinas.

Fachadas activas en planta baja

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Fachadas activas en planta baja* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar está orientada al crecimiento vertical de las edificaciones, por lo tanto, el estándar aplica para proyectos por incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica para escalas media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Balcones y Terrazas

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Balcones y Terrazas* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir optativamente con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar está orientada al crecimiento vertical de las edificaciones, por lo tanto, el estándar aplica para proyectos por incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica para escalas media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda. El estándar no aplica para proyectos con uso de edificación de hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos.

Tratamiento de acera

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar Tratamiento de acera aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima* y con las condicionantes optativas de *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Lineamientos para muros ciegos en fachada

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Lineamientos para muros ciegos en fachada* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación urbana, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad máxima, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados desde la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Cerramientos

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Cerramientos* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

La condición a) en el apartado Estándares mínimos para edificabilidad máxima, que se refiere al cerramiento de muro alto se aplica para proyectos y/o edificaciones de hasta 4 pisos y de hasta 500m² con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos. A partir de la escala pequeña hasta la escala extra grande por metros cuadrados esta condición aplica solamente para proyectos y/o edificaciones con uso de equipamientos, excluyendo los equipamientos de equipamientos de Infraestructura, Especial y Seguridad.

Las condiciones b), c), d), e) y f) del estándar aplican para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura, especial y seguridad. Las condiciones son aplicables para edificaciones y/o proyectos con uso de vivienda-hospedaje y Comercio-oficinas de hasta 4 pisos.

Densidad habitacional

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Densidad habitacional* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para edificaciones de escala grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda el estándar no aplica para proyectos con uso de edificación de hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos.

Borde de quebrada

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Borde de quebrada* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación urbana, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*, así mismo, aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes optativas de *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad máxima y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados desde la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial. La condición c) en el apartado de estándares para puntaje, que se refiere a la implementación de techos verdes, cafés o jardines verticales en vivienda aplica solo para uso de edificación de vivienda.

Compensación del área de ductos de evacuación por incendio.

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Compensación del área de ductos de evacuación por incendio* puede aplicar para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación urbana. A diferencia de los otros estándares, este se establece como una opción para compensar parte del área que se destine a un segundo medio de egreso, exigido por la norma, redistribuyendo esa área en altura. En el caso que el proyecto opte por hacer uso de este estándar, deberá cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica - máxima*. El estándar no contiene condiciones establecidas para puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados desde la edificabilidad básica para edificaciones de escala media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Redistribución del COS Total

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Redistribución del COS Total* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación urbana. A diferencia de los otros estándares, este se establece como una opción para compensar parte del área que se libere de la huella del edificio al incrementar los retiros mínimos, redistribuyendo esa área en altura. En el caso que el proyecto opte por hacer uso de este estándar, deberá cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad máxima, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados desde la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Zanjas de infiltración

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Zanjas de infiltración* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y máxima.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, máxima y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

Porcentaje de agua lluvia retenida

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Porcentaje de agua lluvia retenida* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para edificaciones de escala pequeña, media, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.

La línea base está definida para determinar el volumen de agua lluvia que puede caer en el lote, en esta línea se establece un valor de ajuste de pluviosidad dependiendo del sector en donde se encuentre la edificación y/o proyecto, esto permite que todos los que apliquen al estándar cuenten con valores establecidos de pluviosidad y se puedan realizar los procesos de cálculo, de la misma manera se establece un coeficiente de escorrentía que determina cuánta agua se pueden retener e infiltrar en cada una de las superficies propuestas dependiendo de la profundidad del sustrato, con el fin que todos tengan las mismas consideraciones al momento de realizar el proceso de cálculo y estandarizar el mismo.

Reutilización de agua lluvia

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Reutilización de agua lluvia* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar mínimo para edificabilidad máxima va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, para edificabilidad máxima de escala media, grande y extragrande. Para el puntaje la aplicabilidad va desde escala pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.

Para este estándar se determinó que se utilizará la línea base establecida en el estándar de *porcentaje de agua lluvia retenida* ya que en el proceso de cálculo se realizan los mismos cálculos para poder definir cuánta precipitación cae en el lote en el transcurso de una hora.

Eficiencia en el consumo de agua

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Eficiencia en el consumo de agua* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, para edificabilidad máxima aplica para escalas media, grande y extragrande. Para puntaje y puntaje extra aplica para escalas pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.

La condición de puntaje extra a) que se refiere a la implementación de lavadoras que cuenten con filtros para micro plásticos aplica únicamente para uso de edificación de vivienda en todas las escalas.

La línea base está definida en este estándar planteando dos escenarios (base y optimizado); en el escenario base se determinan valores de capacidad de caudal y duración en minutos de uso de cada aparato sanitario utilizado en el proyecto así como el tipo de usuario que va a utilizar dicho aparato dependiendo del uso de la edificación, en el escenario optimizado se utilizan las mismas consideraciones que en el escenario base, sin embargo, se establecen aclaraciones de cómo plantear la tabla y que valores son los que se pueden modificar con respecto al escenario base. El plantear los dos escenarios, uno base y otro optimizado se lo realiza con la finalidad de realizar un análisis comparativo y demostrar que en el escenario optimizado se está reduciendo el consumo de agua mediante el uso de aparatos eficientes u otras tecnologías de eficiencia en el consumo de agua.

Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, para edificabilidad máxima aplica para escalas grande y extragrande. Para el puntaje aplica para escalas pequeña, mediana, grande y extra grande. Para puntaje extra aplica las escalas pequeña y mediana.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de equipamientos para la condicionante de estándar mínimo para edificabilidad máxima. Para condicionantes de puntaje y puntaje extra aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de salud, bienestar social, religioso, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.

Para este estándar se determinó que se utilizará la línea base establecida en el estándar de *Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua*, ya que para este estándar se requiere contar con el consumo de agua potable del escenario optimizado el mencionado estándar, este consumo será el se podrá reutilizar o tratar una vez la edificación esté en funcionamiento.

Eficiencia en el consumo de energía

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Eficiencia en el consumo de energía* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, para edificabilidad máxima aplica para escalas mediana, grande y extragrande. El puntaje aplica para escalas pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, para la condicionante de estándar mínimo para edificabilidad máxima. Para condicionantes de puntaje y puntaje extra aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

En la línea base definida en este estándar se determinó la comparación de dos escenarios uno base y un optimizado, con el objetivo de comparar los aparatos eléctricos instalados y qué ahorro y/o uso eficiente de la energía pueden llegar a tener al momento de la implementación del estándar, en esta línea base se establecieron condicionantes las cuales delimitan la comparación de los dos escenarios.

Generación de energía in-situ

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Generación de energía in-situ* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, para escalas pequeña, mediana, grande y extragrande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos, sin embargo, no aplica para equipamientos de salud, infraestructura y especial. Para la condición a) de puntaje que se refiere a ahorro

energético, mediante la generación energía renovable in situ aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda. Para la condición b) de puntaje que se refiere a la generación de energía para vivienda y comercio aplica para proyectos con uso de edificación de vivienda y comercios.

Para la línea base de este estándar se establecieron dos condicionantes de cumplimiento, una para las áreas comunales y otra para las vivienda y espacios de comercio donde se deberá utilizar el escenario optimizado definido en el estándar “Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de energía” para poder realizar el proceso de cálculo.

Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos por sobre la edificabilidad básica, para la edificabilidad máxima aplica para escalas mediana, grande y extragrande. Para puntaje aplica para escalas pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio y oficinas. El estándar no aplica para equipamientos.

Diversidad de usos

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Diversidad de usos* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, en el caso de aplicación a este estándar deberán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y máxima.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, aplica para escalas mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio y oficinas. El estándar no aplica para equipamientos.

Estacionamientos de bicicletas

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Estacionamientos de bicicletas* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica. Para los literales a), b) y c) de edificabilidad máxima aplica para las escalas pequeña y mediana. Para los literales d), e) y f) de edificabilidad máxima aplica para escalas grande y extra grande. Para el literal f) su aplicabilidad es únicamente por incremento de pisos. Para los literales a), c) y d) de puntaje aplica para escalas pequeña, mediana, grande y extra grande. Para el literal b) de puntaje aplica para escalas mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos. no aplica para equipamientos de salud, infraestructura y especial. La condición d) de puntaje que se refiere a adicionar 2.00 unidades de estacionamientos de bicicletas de corta estancia aplica únicamente para uso de edificación de vivienda.

Reducción del número de estacionamientos

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Reducción del número de estacionamientos* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica, para edificabilidad máxima aplica para escalas grande y extragrande. Para puntaje aplica para escalas pequeña, mediana, grande y extra grande. Para puntaje extra aplica las escalas pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, oficinas, comercio y equipamientos. La condición a) de puntaje extra que se refiere a no contar con estacionamientos para vehículos motorizados privados aplica para uso de edificación de vivienda, hospedaje, y oficinas.

La línea base de este estándar determina el número mínimo y máximo de estacionamientos que se van a poder realizar en el proyecto en función de reglas de arquitectura y urbanismo establecidas.

Materiales sostenibles

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Materiales sostenibles* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica. Para los estándares mínimos de edificabilidad máxima aplica para escalas grande y extragrande. Para puntaje y puntaje extra la aplicabilidad de los proyectos va dirigida a la escala media, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, oficinas, comercio y equipamientos.

Estructura

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Estructura* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica. La condición a) de edificabilidad máxima aplica para escala pequeña, mediana, grande y extragrande. La condición b) de edificabilidad máxima aplica para escala mediana, grande y extragrande. La condición c) de edificabilidad máxima aplica para escala grande y extragrande. Para puntaje y puntaje extra la aplicabilidad de los proyectos va dirigida a la escala grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, oficinas, comercio y equipamientos.

La línea base de este estándar establece los materiales con los cuales se tendrá que comparar el escenario optimizado de alivianamiento, para poder realizar el proceso de cálculo.

Gestión integral de residuos

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Gestión integral de residuos* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación urbana, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*, así mismo, aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes de *Estándares mínimos para edificabilidad máxima* y las condicionantes optativas de *Estándares para puntaje y puntaje extra*.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica. Para edificabilidad básica aplica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande, incluyendo edificaciones de hasta 500m². Para edificabilidad máxima aplica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande, sin las edificaciones de hasta 500m². Para puntaje y puntaje extra aplica para escala mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos.

Planes de mantenimiento

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Planes de mantenimiento* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos.

Cobertura vegetal

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Cobertura vegetal* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimo para edificabilidad máxima* y

cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande. La condicionante b) de puntaje extra aplica para escala grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos. Sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

La línea base de este estándar determina los medios de verificación que deberán ser presentados para justificar las especies vegetales nativas implementadas en el proyecto.

Aporte a los espacios públicos de recreación

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar Aporte a los espacios públicos de recreación aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje y puntaje extra*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y máxima.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos. Sin embargo, no aplica para equipamientos de infraestructura y especial.

La línea base de este estándar identifica condicionantes para la donación y/o adopción de áreas cercanas a la edificación con la finalidad de contribuir a mantener y mejorar espacios de recreación de toda la ciudad.

Reflectancia y absorción

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Reflectancia y absorción* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, máxima y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficinas y equipamientos.

La línea base de este estándar establece condicionantes para los materiales de acabados y revestimientos a utilizarse en las superficies opacas verticales y horizontales de toda la envolvente (fachadas y cubiertas) de la edificación, las cuales deben cumplir con coeficientes de reflectancia y absortancia.

Confort Térmico

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Confort Térmico* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándar mínimo para edificabilidad máxima*. Además deberán cumplir con las condiciones optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para escala grande y extra grande de edificabilidad máxima. El puntaje aplica para escala pequeña, mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda. No aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de hospedaje, comercio, oficina y equipamiento.

La línea base de este estándar establece que para el cumplimiento del confort térmico en edificaciones de vivienda y hospedaje se deben cumplir condiciones que determinan cómo realizar las simulaciones y mediciones del confort térmico con un software establecido.

Confort Lumínico

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Confort Lumínico* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo de edificabilidad máxima, es decir que deberán cumplir con las condicionantes condiciones optativas establecidas en el apartado *Estándares para puntaje*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, máxima y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos por el incremento del número de pisos y/o metros cuadrados por sobre la edificabilidad básica para escala mediana, grande y extra grande.

Además el estándar aplica para proyectos y/o edificaciones con uso de edificación de vivienda, hospedaje, comercio, oficina y equipamiento.

La línea base de este estándar establece condicionantes para analizar, simular y medir el Factor de Luz Diario (DLF) en las edificaciones, usando los mismos espacios o pisos que se midieron en el estándar de confort térmico.

Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja

El Plan de Uso y Gestión de suelo determina que serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos (COD) los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según los siguientes casos:

- ❖ En suelo urbano con uso múltiple se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.
- ❖ En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de bloques o volúmenes constructivos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.

En función de estas disposiciones se identifican seis estándares, tres urbanos y tres sostenibles, de los cuales se deben cumplir las condiciones del estándar mínimo de edificabilidad máxima para acceder al incremento del coeficiente de ocupación de suelo en planta baja en los casos previstos. En virtud de que este es un caso muy particular de aprovechamiento constructivo, se establece que estos estándares se cumplen sin aplicar otros, únicamente si solo se aplica el incremento del coeficiente del suelo en planta baja, sea para un proyecto nuevo o ampliación de uno existente. Estos estándares son:

Estándares Urbanos:

- Integración del retiro frontal a nivel de acera.
- Fachadas activas en planta baja.

- Tratamiento de acera

Estándares Sostenibles:

- Eficiencia en el consumo de agua
- Estacionamientos de bicicleta.
- Gestión integral de residuos

Todas las condiciones de estándar mínimo de edificabilidad máxima de estos seis estándares son directamente aplicables en los casos de incremento de coeficiente de ocupación de suelo en planta baja, excepto en el estándar de integración de retiro frontal. El estándar establece que aplica en edificaciones con altura de cuatro pisos en adelante, por tal motivo, y con el objeto de cumplir el propósito del mayor aprovechamiento en el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja, se determina una excepcionalidad para que este estándar se aplique independientemente de la altura de la edificación en pisos.

También se hace la aclaración que, los estacionamientos de bicicleta requeridos en función del cumplimiento del estándar mínimo de edificabilidad máxima de estacionamientos de bicicleta, pueden instalarse en el área de integración del retiro frontal, como mobiliario urbano.

Se identifican los casos adicionales de aplicabilidad de esta condición de incremento de coeficiente de ocupación de suelo en planta baja.

El primero es cuando, en un proyecto nuevo, además de aplicar el incremento de coeficiente de ocupación de suelo en planta baja, también hacen uso del aprovechamiento constructivo de la edificabilidad máxima, en ese caso, deberán cumplir con todas las condiciones y estándares aplicables para sus respectivos casos, incluyendo los estándares de puntaje y puntaje extra que sean necesarios para el incremento.

El segundo caso ocurre cuando el lote tiene asignado condiciones de ocupación del retiro frontal PB o PA en su código de edificabilidad. Aquí, se podrá hacer uso de la condición de ocupación asignada en el retiro frontal y el incremento del coeficiente de ocupación de suelo en los otros frentes sin sobrepasar los retiros reglamentarios, dentro de las condiciones de edificabilidad máxima asignadas.

El último caso ocurre en implementaciones correspondientes a propuestas modificatorias-ampliatorias. Para estos casos, se determina que el cumplimiento de las condiciones mínimas de los estándares señalados previamente, será diferenciado. En los estándares urbanos deberán cumplirse en el frente del lote, y los estándares sostenibles, serán exigibles únicamente en relación a la sección de la edificación que se amplía, y no al resto de la edificación existente.

En este caso, el estándar de eficiencia en el consumo de agua solo se aplica si la sección ampliada incluye baños o servicios higiénicos.

g) Regla técnica B: Aplicación del estándar de edificabilidad para suelo de clasificación rural

La "REGLA TÉCNICA B: APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL" establece lineamientos y condicionantes para el cumplimiento y aplicabilidad de los estándares que componen el Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo para estándares en suelo de clasificación de suelo rural.

g.1) Aplicabilidad

La aplicabilidad de los estándares para suelo de clasificación rural se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: edificabilidad e incremento de coeficiente de ocupación de suelo, uso de suelo y tipo de uso de la edificación.

Edificabilidad e incremento de coeficiente de ocupación de suelo

El estándar de edificabilidad determina los "estándares mínimos" de cumplimiento para cada estándar. Por su parte, la regla técnica distingue la aplicación de estas condiciones mínimas de los respectivos estándares en función de las condiciones de edificabilidad definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se diferenciaron dos tipos de estándares mínimos: estándares mínimos para edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de COS.

Los "estándares mínimos para edificabilidad básica", se componen de las condiciones que todos los proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural deberán cumplir para su autorización, siempre que sean aplicables a sus propias características, además de cumplir con las "*Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo*" vigentes.

Los "estándares mínimos para incremento de COS" se conforman de las condiciones que todos los proyectos deben cumplir para los casos contemplados para incremento de coeficiente de ocupación de suelo determinados en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo para suelo de clasificación rural. La regla técnica del estándar de edificabilidad determina bajo qué consideraciones son aplicables estas condiciones. Los estándares mínimos de para incremento de COS deben implementarse complementariamente a los estándares mínimos de edificabilidad básica. El estándar de edificabilidad, establece condiciones que los proyectos podrán cumplir para acceder a una asignación de puntaje. Sin embargo, dado que el Plan de Uso y Gestión de Suelo determina que para suelo de clasificación rural, el incremento de coeficiente de ocupación de suelo se autoriza con el cumplimiento de estándares mínimos. En

ese sentido, la regla técnica del estándar de edificabilidad incluye los apartados de "Estándar por puntaje" y "Estándar para puntaje extra" que establece el estándar de edificabilidad, pero aclara que no son aplicables, al no generar ningún beneficio adicional al otorgado por el incremento del coeficiente de ocupación del suelo.

Tabla 9. Identificación de estándares para suelo de clasificación rural con condiciones para las condiciones de edificabilidad

	ESTÁNDARES PARA	
	Básica	Incremento COS
Estándares rurales (3)		
Cerramientos		x
Tratamiento de acera		x
Borde de quebrada	x	
Estándares de sostenibilidad (8)		
Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	x	
Tratamiento del efluente de agua	x	
Eficiencia energética en iluminación artificial	x	
Materiales Sostenibles		x
Gestión de residuos en la construcción	x	
Gestión de residuos en la edificación		x
Cobertura vegetal		x
Vegetación nativa		x

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Por el uso de suelo

El Plan de Uso y Gestión de Suelo determina los usos de suelo que se asignan en suelo de clasificación rural. El estándar de edificabilidad determina la aplicabilidad de los estándares en función de los usos de suelo: suelo de reserva (SR), residencial rural (RR), residencial rural restringido (RRR), protección y conservación ecológico (PE) y recurso natural renovable (RNR).

Adicionalmente, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, dentro de las condiciones para poder aplicar el incremento del coeficiente ocupación de suelo, establece que solo es aplicable para dos tipos de uso de suelo: residencial rural (RR) y recurso natural renovable (RNR).

En ese contexto, la regla técnica del estándar de edificabilidad distingue las condiciones del estándar mínimo para edificabilidad básica respecto a cada uno de los cinco usos de suelo, y los de incremento de COS únicamente para usos de suelo residencial rural (RR) y recurso natural renovable (RNR).

Por el uso de la edificación

La regla técnica del estándar de edificabilidad distingue además los tipos de usos de la edificación. La necesidad de diferenciar la aplicabilidad de los estándares por tipo de uso de edificación, fue identificada durante el proceso participativo y verificada por el análisis técnico.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, dentro de las condiciones para poder aplicar el incremento del coeficiente ocupación de suelo, establece que solo es aplicable para dos tipos de uso de edificación: vivienda y actividades de agroproducción. Esta condición está vinculada además con el uso de suelo. El uso de suelo residencial rural (RR) solo admite incremento del coeficiente de ocupación de suelo para vivienda, y el uso de suelo de recurso natural renovable (RNR) solo admite incremento del coeficiente de ocupación de suelo para actividades de agroproducción.

Bajo esta determinación, se establecieron cuatro tipos de uso de edificación en suelo rural para la aplicación de las condiciones del estándar. Estos han sido diferenciados por sus diferentes condicionantes de construcción y funcionalidad, considerando además, que existen normas nacionales y metropolitanas que rigen sobre cada uno de los usos.

- ❖ El primer uso de edificación se compone de vivienda. Es el más frecuente en proyectos arquitectónicos y en el que la mayor cantidad de estándares son aplicables, y es admisible para incremento de COS.
- ❖ El segundo uso es hospedaje. A diferencia de la agrupación de usos de suelo establecidos para suelo urbano por la semejanza funcional que tiene con vivienda, se separan estos usos en suelo rural debido a que la actividad de hospedaje no puede aplicar al incremento de coeficiente de ocupación de suelo, a diferencia de vivienda.
- ❖ El tercer uso de edificación incluye todos los establecimientos de equipamientos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Existen equipamientos para cuyas características no son aplicables las condiciones del estándar de edificabilidad, en estos casos particulares, la regla técnica del estándar de edificabilidad incluye las excepciones correspondientes.
- ❖ El cuarto uso de edificación se refiere a actividades de agroproducción. Se hace una distinción de uso de edificación para este tipo de actividades debido a que es admisible para incremento de COS.

En función de estos cuatro usos de edificación se identificaron las condiciones que aplican a un uso específico de la edificación.

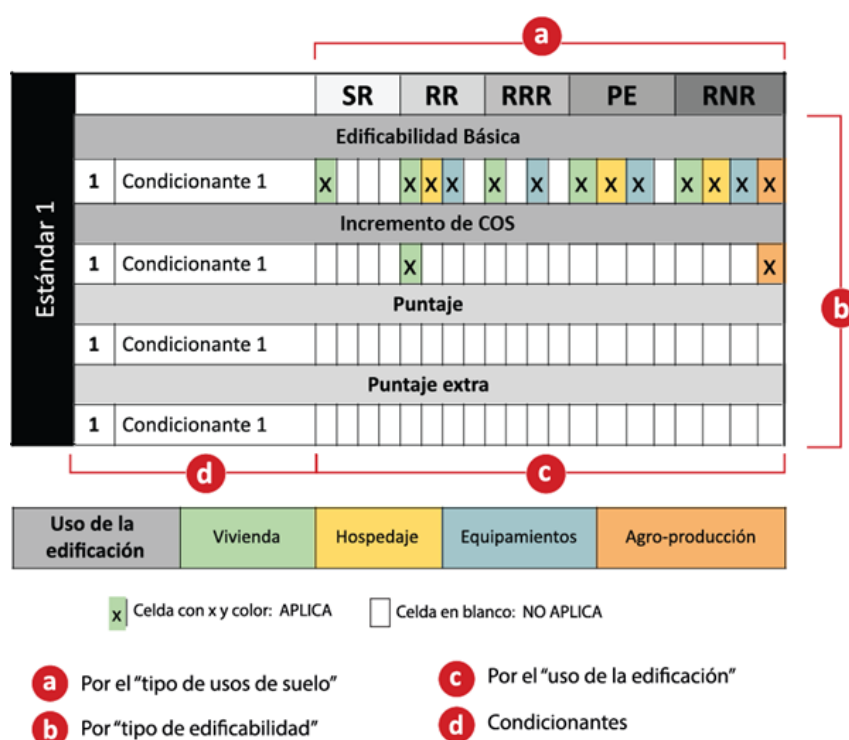
Uno de los principios del estándar de la edificabilidad es la mixticidad de usos. Por tanto, se busca que los proyectos incorporen dos o tres grupos. En ese caso, la regla técnica establece la forma de cómo aplicar los estándares. Existen condiciones que se aplican en función del área útil, cantidad de usuario o cantidad de unidades de cada uno de los usos; este tipo de estándares pueden aplicarse simultáneamente para cada uso en el proyecto. Por otra parte, existen estándares cuya aplicación está supeditada a un solo uso para toda la edificación, en este caso se determina que esos estándares son aplicables si el uso para el que están diseñados,

es el predominante del proyecto. La predominancia de un uso se determina en función del área útil del uso respecto al área útil total del proyecto, debiendo ser esta proporción mayor al 50% cuando existen dos grupos de usos, o más de la tercera parte cuando están presentes los tres grupos.

Cuadro de aplicabilidad específica

En función de las consideraciones de aplicabilidad, en la regla técnica se determina un cuadro de aplicación específica para cada uno de los estándares.

Gráfico 3. Esquema de cuadro de aplicabilidad específica de estándares para suelo de clasificación rural



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

g.2) Estándares para suelo de clasificación rural

En base a lo antes explicado, en esta sección se describe la aplicabilidad específica para cada uno de los estándares de la Regla Técnica de aplicación del Estándar de Edificabilidad.

Cerramientos

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Cerramientos* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que deberán cumplir con las condicionantes

establecidas en el apartado *Estándar mínimo para incremento de COS*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos con uso de Suelo Residencial Rural (RR) con uso de edificación de vivienda y Suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) con uso de la edificación de agroproducción.

Tratamiento de acera

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Tratamiento de acera* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándar mínimo para incremento de COS*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos con uso de Suelo Residencial Rural (RR) con uso de edificación de vivienda y Suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) con uso de la edificación de agroproducción.

Borde de quebrada

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Borde de quebrada* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Incremento de COS y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo residencial rural (RR) con uso de edificación de vivienda, equipamientos y agroproducción. Para suelo Residencial Rural Restringido (RRR) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo de protección y conservación ecológico (PE) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Y para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción.

Zanjas de infiltración

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Zanjas de infiltración* podrá aplicarse para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo sin obtener algún beneficio en el aprovechamiento constructivo o incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y para incremento de COS.

Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua* aplica para edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*. El estándar no contiene condiciones establecidas para incremento de COS y puntaje extra.

La línea base está definida en este estándar planteando dos escenarios (base y optimizado); en el escenario base se determinan valores de capacidad de caudal y duración en minutos de uso de cada aparato sanitario utilizado en el proyecto. El plantear los dos escenarios, uno base y otro optimizado se lo realiza con la finalidad de realizar un análisis comparativo y demostrar que en el escenario optimizado se está reduciendo el consumo de agua mediante el uso de aparatos eficientes u otras tecnologías de eficiencia en el consumo de agua.

Recolección de agua lluvia

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Recolección de agua lluvia* podrá aplicarse para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo sin obtener algún beneficio en el aprovechamiento constructivo o incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, para incremento de COS y puntaje extra.

La línea base está definida para determinar el volumen de agua lluvia que puede caer en el lote, en esta línea se establece un valor de ajuste de pluviosidad dependiendo del sector en donde se encuentre la edificación y/o proyecto, esto permite que todos los que apliquen al estándar cuenten con valores establecidos de pluviosidad y se puedan realizar los procesos de cálculo, de la misma manera se establece un coeficiente de escorrentía que determina cuánta agua se pueden retener e infiltrar en cada una de las superficies propuestas dependiendo de la profundidad del sustrato, con el fin que todos tengan las mismas consideraciones al momento de realizar el proceso de cálculo y estandarizar el mismo.

Tratamiento del efluente de agua

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Tratamiento del efluente de agua* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*, así mismo, aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir, que podrán cumplir con las condicionantes optativas Estándares para puntaje y puntaje extra sin obtener algún beneficio en el incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para incremento de COS.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos de uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo residencial rural (RR) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo Residencial Rural Restringido (RRR) con uso de edificación de vivienda, equipamientos y agroproducción. Para suelo de protección y conservación ecológico (PE) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Y para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción.

Eficiencia energética en iluminación artificial

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Eficiencia energética en iluminación artificial* aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*, así mismo, aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir, que podrán cumplir con las condicionantes optativas Estándares para puntaje sin obtener algún beneficio de incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Incremento de COS y puntaje extra.

La condicionante a) de estándares mínimos para edificabilidad básica aplica a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo residencial rural (RR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo Residencial Rural Restringido (RRR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo de protección y conservación ecológico (PE) con uso de edificación de vivienda. Y para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de vivienda.

La condicionante b) de estándares mínimos para edificabilidad básica aplica a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo residencial rural (RR) con uso de edificación de hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo Residencial Rural Restringido (RRR) con uso de edificación de equipamientos y agroproducción. Para suelo de protección y conservación ecológico (PE) con uso de edificación de hospedaje, equipamientos y agroproducción. Y para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de hospedaje, equipamientos y agroproducción.

Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que podrán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado Estándar para puntaje sin

obtener algún beneficio por incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, para incremento de COS y puntaje extra.

Materiales Sostenibles

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Materiales sostenibles* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que deberán cumplir con las condiciones del apartado Estándar mínimo para incremento de COS y podrán cumplir con las condiciones optativas establecidas en el apartado Estándar para puntaje y puntaje extra sin obtener algún beneficio de incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos con uso de Suelo Residencial Rural (RR) con uso de edificación de vivienda y Suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) con uso de la edificación de agroproducción.

Gestión de residuos en la construcción

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Gestión de residuos* en la construcción aplica para todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural, es decir, que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándares mínimos para edificabilidad básica*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Incremento de COS, puntaje y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos de uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo residencial rural (RR) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Para suelo Residencial Rural Restringido (RRR) con uso de edificación de vivienda, equipamientos y agroproducción. Para suelo de protección y conservación ecológico (PE) con uso de edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción. Y para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de vivienda, hospedaje, equipamientos y agroproducción.

Gestión de residuos en la edificación

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Gestión de residuos en la edificación* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándar mínimo para incremento de COS*. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, puntaje y puntaje extra.

La condicionante a) de estándares mínimos incremento de COS aplica a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de agroproducción.

La condicionante b) de estándares mínimos incremento de COS aplica a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo residencial rural (RR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo Residencial Rural Restringido (RRR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo de protección y conservación ecológico (PE) con uso de edificación de vivienda. Y para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de vivienda.

Compostaje

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Compostaje* de agua aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que podrán cumplir con las condicionantes optativas establecidas en el apartado Estándar para puntaje sin obtener algún beneficio por incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, para incremento de COS y puntaje extra.

Cobertura vegetal

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Cobertura vegetal* de agua aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándar mínimo para incremento del COS*, y podrán cumplir con las condiciones optativas establecidas en el apartado Estándar para puntaje sin obtener algún beneficio por incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de agroproducción.

Vegetación nativa

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Vegetación nativa* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado *Estándar mínimo para incremento del COS*, y podrán cumplir con las condiciones optativas establecidas en el apartado Estándar para puntaje sin obtener algún beneficio por incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica y puntaje extra.

La aplicabilidad del estándar va dirigida a proyectos con uso de suelo de reserva (SR) con uso de edificación de vivienda. Para suelo de recurso natural renovable (RNR) con uso de la edificación de agroproducción.

La línea base de este estándar determina los medios de verificación que deberán ser presentados para justificar las especies vegetales nativas implementadas en el proyecto.

Huertos de autoconsumo

En función del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la regla técnica establece que el estándar *Huertos de autoconsumo* aplica para edificaciones y/o proyectos que accedan al aprovechamiento constructivo, es decir que podrán cumplir con las condiciones optativas establecidas en el apartado Estándar para puntaje sin obtener algún beneficio por incremento de COS. El estándar no contiene condiciones establecidas para Edificabilidad básica, incremento de COS y puntaje extra.

2.6. Capítulo V: Aprovechamiento urbanístico

Con respecto al aprovechamiento urbanístico, se incorpora un artículo que conceptualiza las restricciones que aplican a la normativa, en relación a la edificación, habilitación y las actividades.

2.6.1 Clasificación de usos de suelo

Dentro de la sección de usos de suelo, se han realizado modificaciones en la redacción para aclarar su contenido, se ha eliminado texto que corresponde a procedimientos y deben ser contemplados en los instructivos respectivos o en otros articulados. Por otro lado, se realiza una reestructuración en el uso general y uso específico, con la finalidad de separar el concepto de su clasificación.

Con respecto a los usos específicos principales, se modifican algunos de sus conceptos de la siguiente manera:

- ❖ En los usos residenciales urbanos se incorporan rangos en relación a las densidades poblacionales (habitantes por hectárea) para diferenciar entre baja, media y alta densidad. Se especifica que, la compatibilidad de usos se definirá a partir de tipologías que representan niveles de compatibilidad y su asignación responderá al Modelo Territorial Deseado y demás parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- ❖ El concepto y los criterios para la asignación de los usos residenciales rurales se diferencian a partir de la cercanía con suelo urbano, los procesos de urbanización y la evidencia de producción; sin embargo, se especifica que para los suelos subclasificados

de protección o zonas industriales de alto impacto o riesgo siempre deberá asignarse el uso residencial rural restringido

- ❖ Para los usos múltiple, y de comercios y servicios especializados, se consideran las actividades y escalas con la finalidad de particularizar y diferenciar el concepto y el alcance de estos dos usos.
- ❖ Los usos industriales de mediano impacto (IMI), de alto impacto (IAI) y de alto riesgo (IAR), también son tipologías y contienen actividades per se, en este sentido, dichas actividades son permitidas dentro del mismo uso.
- ❖ En el uso Recurso Natural Renovable, se diferencian y especifican las tipologías 1 y 2 a partir de la inclusión de actividades restringidas y prohibidas en cada una, en concordancia con la vocación y sensibilidad del suelo.

2.6.2 Licenciamiento especial en usos de suelo incompatibles.

En el artículo referente a las normas especiales que deben cumplir las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, se realiza un ajuste, ya que el texto debe hacer referencia al Código Municipal y no a una Ordenanza independiente, en función de lo que establece el artículo 2 *eiusdem*.

El libro de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) y sus anexos son parte del Código Municipal, por tal motivo, se ajusta la propuesta para que sea coherente con la normativa metropolitana ya existente.

2.6.3 Edificabilidad.

El concepto de edificabilidad toma como base los artículos 25 y 26 de la LOOTUGS que establece: *“La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano....”*, y será regulada mediante la asignación de edificabilidad básica, y edificabilidad general y específica máxima las cuales están sujetas a pago de concesión onerosa de derechos.

El aprovechamiento constructivo se define como el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas, y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios.

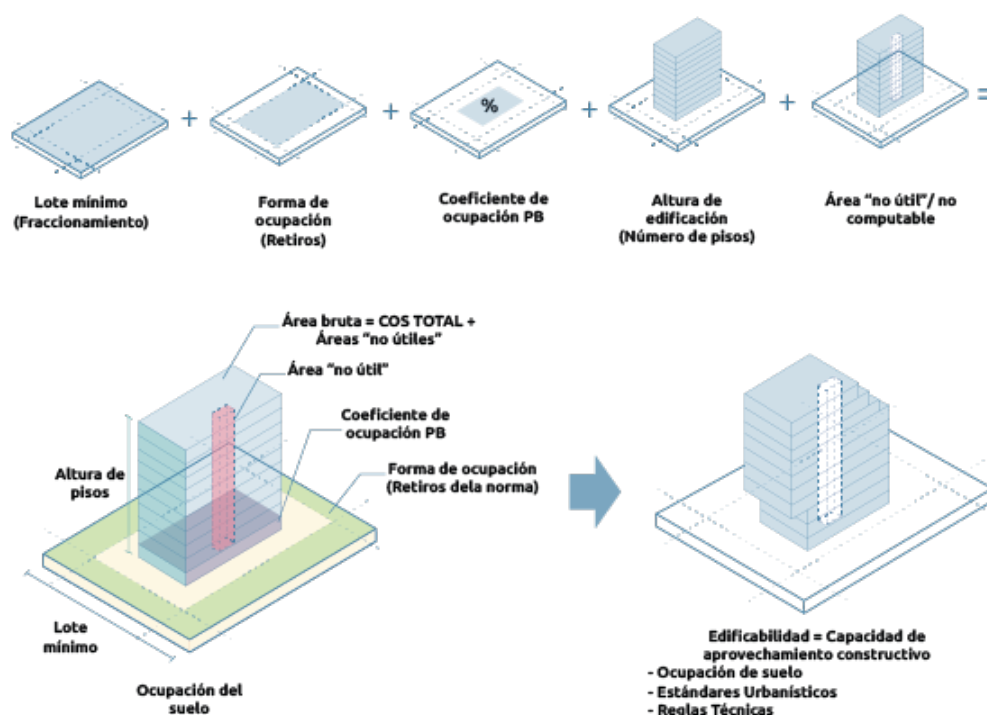
El artículo 24 de la LOOTUGS establece: *“La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa*

urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.”

En ese sentido, la propuesta de ordenanza establece los siguientes componentes de la ocupación del suelo:

- A. Forma de ocupación:** Determina los retiros que debe tener la edificación en el lote, en relación al lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo.
- B. Lote mínimo:** Es el área mínima que puede tener un lote al momento de fraccionar el suelo, considerando las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, del sector.
- C. Altura de edificación:** Corresponde al número de pisos establecidos en la normativa urbanística. El primer piso se mide desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa.
- D. Coeficiente de ocupación del suelo:** Es el porcentaje, reflejado en área útil de la edificación, que podrá ser desarrollada en el lote, tanto en la planta baja (COS PB) como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura (COS TOTAL).

Gráfico 4. Edificabilidad



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022.

Es importante mencionar que, el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima no podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) asignado para cada una.

La ocupación del suelo, como se mencionó en líneas precedentes, es el volumen total edificable en un lote, sin embargo existen áreas no computables (“áreas no útiles”) como las siguientes: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas, entre otras; que son parte del volumen total edificable en el lote, más no del coeficiente de ocupación del suelo.

El coeficiente de ocupación de suelo podrá incrementarse en función de las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, siempre y cuando se cumplan con los estándares urbanísticos y se pague la concesión onerosa de derechos.

A su vez, se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación de suelo, siempre y cuando no supere el coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica, en función de las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima, asignados por la normativa urbanística, se resumen en el Código de Edificabilidad.

Cabe señalar que el Código de Edificabilidad no asigna norma urbana, pues es el resumen de la norma asignada mediante el Plan de Uso y Gestión y/o planes urbanísticos complementarios.

Por su parte los casos especiales de uso y ocupación de suelo, son aquellos que definen la aplicación de la norma urbanística cuando un lote cuente con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico.

2.7. Capítulo VI: Instrumentos de gestión del suelo

2.7.1 Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios

La propuesta en lo que respecta al instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios ha tenido las siguientes modificaciones:

Definición de beneficios.

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las 57 edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con lo que establece el artículo 46 de la LOOTUGS.

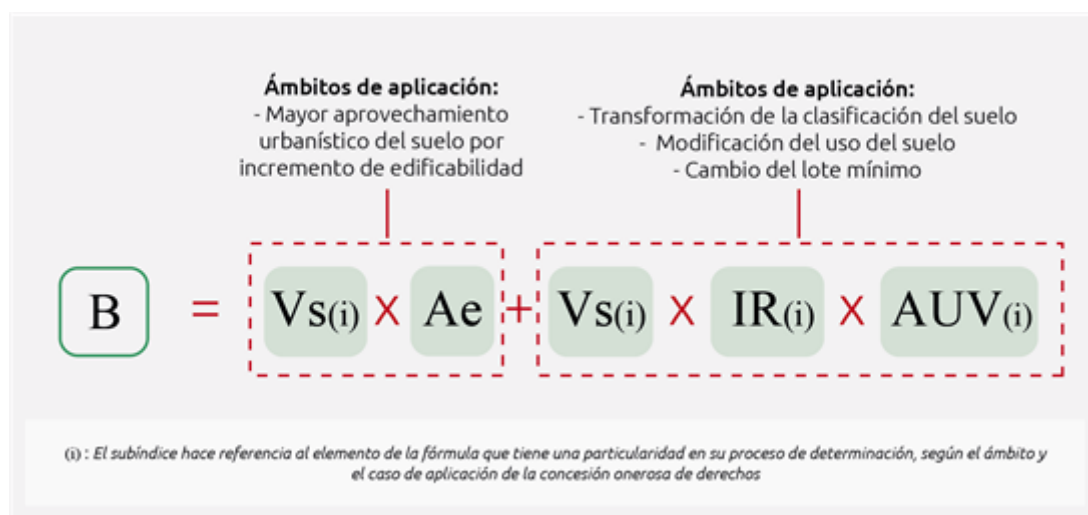
Fórmula para el cálculo de los beneficios en Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.

Para el cálculo de los beneficios, en concordancia con el artículo 49 de la LOOTUGS, se propone lo siguiente:

El cálculo de los beneficios generados en los planes parciales y unidades de actuación urbanística por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo a través 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.

Por lo tanto, el cálculo de los beneficios en Planes Parciales y unidades de actuación urbanística se realizará de conformidad a la siguiente fórmula:

Gráfico 5. Fórmula del cálculo de beneficios



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022.

Donde:

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

Vs(i): Valor del suelo

Ae: Área bruta 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.

IR(i): Índice de revalorización del suelo.

AUV(i): Área del lote.

En consecuencia, los beneficios serán determinados a partir de la aplicación secuencial de la fórmula propuesta según el ámbito y caso de aplicación.

El coeficiente de ponderación de pago (β) es 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.

Cargas.

Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas, de conformidad con lo que establece el artículo 45 de la LOOTUGS.

Cargas generales.

Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.

Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.

El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general. Estas cargas deben ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Tipo de cargas generales.

Dentro de las cargas generales se encuentran:

- Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción.
- El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.
- El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial.
- El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos:
 - i. Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana.
 - ii. Red de plazas: plazas centrales y menores.
- Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Cargas locales.

Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.

Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.

Tipo de cargas locales.

Se consideran cargas locales las siguientes:

- El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente.
- El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística.
- Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística.
- Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Parámetros para el cálculo de las cargas.

Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.

Responsables del cálculo de las cargas y beneficios.

En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.

El cálculo de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del órgano encargado de la operación urbana.

Pago de las cargas.

El o los propietarios de cada inmueble que forme parte de los planes parciales o unidades de actuación urbanística, deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

El valor de pago por concepto de cargas podrá realizarse a través de:

- **Valor de carga urbana:** se aplicará para el cobro de los valores de las cargas, producto de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios.
- **Concesión Onerosa de Derechos:** en los ámbitos de aplicación y con los procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.
- Otros medios de recaudación que se creen para el efecto, mediante ordenanza.

La contribución especial de mejoras se aplicará en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Formas de pago de la carga.

Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado, cronograma de pagos o, en especie.

La forma de pago estará aprobada en el modelo de gestión y financiamiento de la unidad de actuación urbanística.

El órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas.

Pago en especie de la carga urbana.

El pago en especie de las cargas podrá realizarse mediante:

- Suelo,
- Suelo urbanizado,
- Proyectos construidos exclusivamente para vivienda de interés social,
- Equipamientos de servicios sociales y públicos, o
- Sistemas públicos de soporte.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

En estos casos, el pago en especie deberá realizarse dentro del área de la unidad de actuación urbanística.

Responsable del reparto equitativo de las cargas y beneficios.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

a) Unidades de Actuación Urbanística

En el acápite correspondiente a unidades de actuación urbanística, se ha mejorado la redacción con el fin de dar mayor claridad a la propuesta del Régimen del Suelo y se sintetizan contenidos establecidos en la LOOTUGS.

La gestión, aprobación y ejecución de las unidades de actuación urbanística, contenidos originalmente en dos sub párrafos de la propuesta del Régimen del Suelo de junio han sido sintetizados en un sólo acápite con el objetivo de simplificar su estructura y facilitar su comprensión.

Se incorpora un artículo que indica que el desarrollo del proyecto urbanístico es parte de la gestión de las unidades de actuación urbanística para una mejor comprensión del tema. Adicionalmente, se aclara el concepto de ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Con el fin de fortalecer el carácter general de normativa municipal del Régimen del Suelo se ha omitido el detalle de procedimientos que se establecerán en resoluciones, tal es el caso del instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística de conformidad con la Disposición Transitoria Décimo Séptima de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021.

2.7.2 Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

a) Reajuste de terrenos

En la definición se mejora la redacción, para clarificar el alcance que tendrá la resolución administrativa expedida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, expidiendo los parámetros y procedimientos para la implementación de este instrumento.

En el ámbito de aplicación se realiza un ajuste, aclarando que este instrumento se puede ejecutar en cualquier unidad de actuación urbanística, sea que esta se haya definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en plan parcial, con base en lo que señala el artículo 55 de la LOOTUGS.

En el artículo referente a la aplicación del reajuste de terrenos, se mejora la redacción para dejar claro que el procedimiento para el cumplimiento de las cargas está previsto en el acápite sobre unidades de actuación urbanística, ya que el reajuste de terrenos no puede realizarse fuera de una de ellas. Adicionalmente se corrige el texto para armonizar el procedimiento como señala la normativa metropolitana vigente.

b) Integración inmobiliaria

En la definición de la integración inmobiliaria se elimina el párrafo que hace referencia a los beneficios tributarios a los que accederán los administrados que aplique este instrumento, ya que los mismos no han sido definidos en la normativa metropolitana vigente.

En lo que respecta al proceso de unificación de lotes, se realiza una corrección en el orden de las actividades ya que, conforme establece la normativa metropolitana vigente, el catastro solo se puede actualizar con la titularidad de dominio, por tal motivo el catastro del lote unificado solo se puede hacer posterior a que la escritura se haya protocolizado en una notaría pública y esta se haya inscrito en el Registrador de la Propiedad

c) Fraccionamiento

En este párrafo se realiza un ajuste para simplificar el concepto de lo que es el fraccionamiento, que es dividir un lote en dos o más lotes, sin hacer ninguna referencia a la extensión del lote a fraccionarse.

En lo que respecta a la aplicación del fraccionamiento dentro de una unidad de actuación urbanística, se mejora el texto para aclarar que, si bien las propuestas de fraccionamientos se aprueban en la unidad de actuación urbanística, el fraccionamiento deberá regirse al procedimiento de licenciamiento establecido en la normativa metropolitana vigente.

Finalmente, en las exclusiones se mejora el texto para hacer referencia a la normativa nacional y metropolitana vigente, eliminando la referencia textual con alguna normativa, con el propósito de que si la misma sufre algún cambio de denominación, el texto del Régimen Administrativo del Suelo no se vea afectado

d) Cooperación entre partícipes

Se propone eliminar el instrumento de cooperación entre partícipes del Régimen Administrativo del Suelo, por cuanto ya está previsto en la LOOTUGS, y ni la referida ley, ni su reglamento establecen el alcance y naturaleza del mismo.

2.7.3 Instrumentos para regular el mercado de suelo

a) Derecho de Adquisición Preferente

El instrumento de derecho de adquisición preferente, se encuentra regulado en los artículos 61, 62 y 63 de la LOOTUGS, y se define como *“la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social. Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores (...)”*

Con el fin de complementar la estructura y lineamientos de los artículos innumerados correspondiente a este instrumento para regular el mercado del suelo, se ha realizado el análisis de la normativa nacional y metropolitana vigente, así como referentes de normativa

internacional que permite complementar la visión sobre la experiencia internacional en la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, esta propuesta en lo que respecta a la Sección III, Parágrafo I, derecho de adquisición preferente ha sufrido las siguientes modificaciones:

El artículo 62 de la LOOTUGS, señala que *“(...) Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. (...)”*

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 referente a ordenanzas señala lo siguiente:

“El Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformativas de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas metropolitanas.

Se excluyen de lo previsto en el inciso anterior las siguientes ordenanzas:

- a. Ordenanzas que contengan Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, Planes Especiales, Planes Parciales, y sus respectivas reformas; (...)”*

Por este motivo se modifica el artículo respecto de la determinación del derecho de adquisición preferente, y se incorpora que, los predios sujetos al derecho de adquisición preferente deberán identificarse y determinarse en la ordenanza que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario.

Asimismo, para mejor entendimiento del texto normativo, se ha considerado dividir en dos articulados lo establecido en el artículo 62 de la LOOTUGS, mismo que contiene el procedimiento general para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

La propuesta define los siguientes artículos:

1. Determinación del derecho de adquisición preferente.
2. Notificación del derecho de adquisición preferente.

El primero define la forma mediante la cual se identificarán y determinarán los predios del Distrito Metropolitano de Quito sujetos del derecho de adquisición preferente, en cumplimiento del lineamiento establecido en la normativa nacional vigente.

Además, se determina el tiempo de vigencia de la afectación sobre el predio, que será igual al tiempo de vigencia de la ordenanza mediante la cual se aprueba (Plan de Uso y Gestión del

Suelo o planes urbanísticos complementarios), independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto del mismo bien inmueble.

Para definir el tiempo de vigencia de la afectación, se realiza el análisis de normativa internacional.

La Ley Federal 10.257¹ de Brasil mediante la cual se sanciona el Estatuto de la Ciudad el 10 de julio del 2001, es el orden jurídico-urbanístico nacional de Brasil que define los lineamientos de política pública e instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Entre los cuales se establece en su sección VIII el instrumento titulado “*Do Direito de Preempção*” (Del Derecho Preferencia).

En Brasil este instrumento confiere al poder público la preferencia para adquirir un inmueble urbano objeto de enajenación onerosa entre particulares, señala además que la ley municipal con base en el “Plan Director” definirá las áreas de incidencia del derecho de preferencia y el plazo de vigencia, que no podrá ser superior a cinco años y renovable a partir de un año después del vencimiento del plazo inicial de vigencia.

En esta normativa urbanística internacional se define que la afectación tendrá efecto durante el plazo de vigencia determinado, independientemente del número de enajenaciones onerosas realizadas sobre el mismo inmueble.

En atención a las similitudes entre la referida Ley Federal 10.257 y los establecido en la LOOTUGS para el instrumento del derecho de adquisición preferente, además de las mesas de trabajo realizadas bajo coordinación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en cumplimiento de la Disposición Transitoria Décimo Séptima prevista en la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, en las que participaron todas las entidades municipales competentes en el ámbito de actuación del instrumento, el día 29 de junio de 2022, se propone lo siguiente:

1. Que la vigencia del derecho de adquisición preferente sobre el predio sea el mismo que el de la ordenanza que lo sanciona, a fin de cumplir con los objetivos del planeamiento urbanístico por los cuales se definen que estos predios son de interés público.
2. Que, si el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en un primer momento no pudiese hacer efectivo su derecho de preferencia, la afectación permanezca sobre el bien inmueble, para posteriormente y conforme la establecido en los planes urbanísticos se puedan adquirir el predio y ejecutar las obras definidas implantarse en dichos lotes de interés.

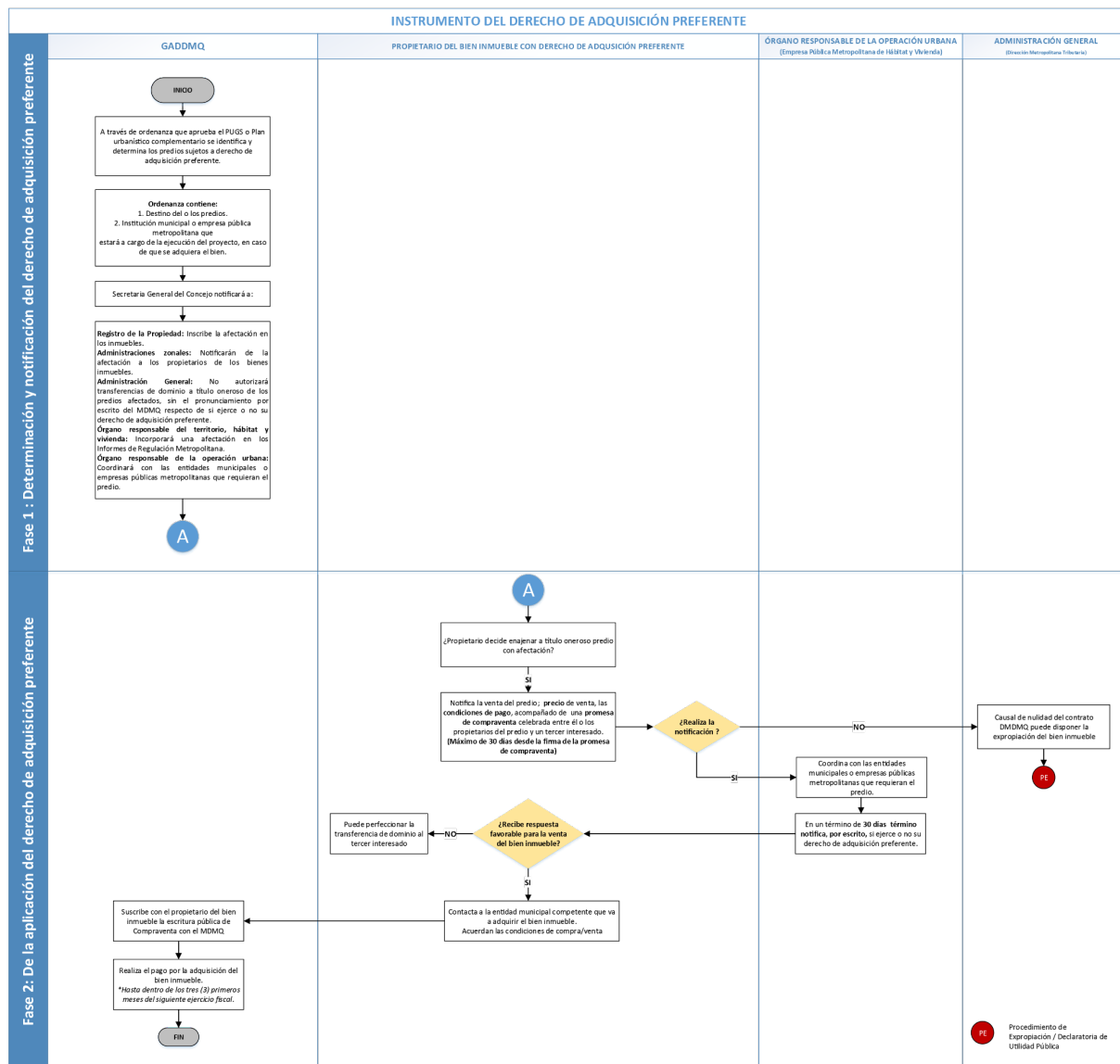
¹ Congreso Nacional, Ley Federal N° 10.257, 10 de julio de 2001, Brasil. Disponible en: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm

Por su parte, el artículo 63 LOOTUGS señala que *“la perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación (...) o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato.”*, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo se propone que la notificación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que deberá realizar el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria del derecho de adquisición preferente cuando decida enajenar de forma onerosa, deberá contener: precio de venta, condiciones de pago, y promesa de compraventa celebrada entre el o los propietario del predio y un tercer interesado, para en caso de incumplimiento poder actuar conforme lo establecido para estos casos en la normativa nacional vigente.

Respecto del mecanismo de control para el cumplimiento efectivo del derecho de adquisición preferente, se propone que no se autorice ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios con derecho de adquisición preferente, si no se cuenta con el pronunciamiento por escrito del municipio respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente.

En función de lo desarrollado en los párrafos precedentes, el flujo macro del instrumento de derecho de adquisición preferente, es el siguiente:

Gráfico 6. Esquema macro flujo procedimental derecho de adquisición preferente



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Además, la disposición transitoria décimo séptima de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021 dispone que “(...) en el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda desarrollará, previo la socialización correspondiente, las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo.”, mismos que deberán estar contenidos en el Régimen Administrativo del Suelo. En ese sentido, este instrumento será detallado y especificado en los referidos instructivos de aplicación en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El instrumento de derecho de adquisición preferente, su aplicación y ejecución para el Distrito Metropolitano de Quito está amparado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano

vigente, se adecua a la institucionalidad municipal actual, y podrá ser perfeccionado en el tiempo.

b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

De manera general los cambios en este párrafo se han realizado con el objetivo de mejorar la redacción y dar mayor claridad a la propuesta del Régimen del Suelo. También se han sintetizado textos o artículos para una mejor comprensión.

En razón de una mejor comprensión del Régimen del Suelo, se ha visto necesario el cambio de algunos términos como son:

- Cambio de los términos “construir o urbanizar” por "habilitado o edificado" con el fin de relacionar con los procedimientos administrativos de obtención de licencias en el marco del Distrito Metropolitano de Quito.
- Cambio en el término “operador urbano” por “el órgano encargado de la operación urbana” para establecer una homogeneidad a todo el texto.

El proceso de subasta pública de bienes inmuebles, debe ser desarrollado por el órgano encargado de la operación urbana y debería contener las especificidades para la totalidad de instrumentos de gestión que incluyan este procedimiento.

Por lo demás, el contenido se ratifica a lo establecido en el Informe Técnico remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022.

c) Declaración de zonas especiales de interés social

En complemento al Informe Técnico de la propuesta de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, se estableció una reconfiguración a la narrativa de este instrumento en el articulado. Es así que se eliminaron varios artículos porque estos se sintetizan en el primer artículo del párrafo para mejor entendimiento.

En el párrafo se definen el concepto y la autoridad competente, así como las herramientas de planificación a través de las cuales se realizarán la declaratoria de zonas especiales de interés social. También se define el ámbito de aplicación, en suelo urbano y expansión urbana, y los objetivos de la misma, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Además, se especifican las dos posibilidades de desarrollo de las Zonas Especiales de Interés Social, a través de un plan parcial o un proyecto de urbanización, lo cual no estaba descrito con total claridad en la propuesta anterior, debido a que no se establecía que únicamente es de obligatoria formulación un plan parcial en ZEIS cuando se requiera la relocalización de los habitantes de asentamientos humanos de hecho que no cumplen los parámetros para ser declarados de regularización prioritaria.

También se determina el órgano responsable del desarrollo y la gestión de las Zonas Especiales de Interés Social que será el órgano encargado de la operación urbana y la respectiva coordinación con el órgano de territorio, hábitat y vivienda en caso de la formulación de un plan parcial.

d) Anuncio del proyecto

En complemento al Informe Técnico de la propuesta de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, y con el objetivo de unificar los procedimientos que realizan las empresas públicas metropolitanas ejecutoras, respecto del anuncio del proyecto, se recopiló y analizó información correspondiente a la normativa interna de las empresas y su aplicación del instrumento, la misma que se detalla a continuación:

La resolución de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) No. 19-GG-GJ-EXP-EPMMOP-2020 de 15 de abril de 2020, en el artículo 1 determina: *“El objeto de este instructivo es establecer el procedimiento para la ejecución de los procedimientos expropiatorios indispensables para la ejecución de la obra pública, de conformidad con lo que dispone la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial y Gobiernos Autónomos Descentralizados (COOTAD), la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y demás normativa legal vigente.”*

La Resolución No. 154 de 2 diciembre de 2019 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), en el artículo 1 establece: *“El presente instructivo norma el procedimiento para la emisión y ejecución de las resoluciones de: anuncio de proyecto, Declaratoria de Utilidad Pública o Interés Social y de expropiación de los predios que requiere la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento para el cumplimiento de sus objetivos institucionales, en los cuales se desarrollan sistemas de saneamiento, dotación de agua potable, generación de hidroelectricidad; conservación ambiental y protección de fuentes hídricas”.*

Como Anexo “Tabla comparativa para la normativa para el instrumento de Anuncio del proyecto” al presente informe se adjunta una tabla comparativa de la Resolución No. 19-GG-GJ-EXP-EPMMOP-2020 de 15 de abril de 2020 y la Resolución No. 154 2 de diciembre de 2019.

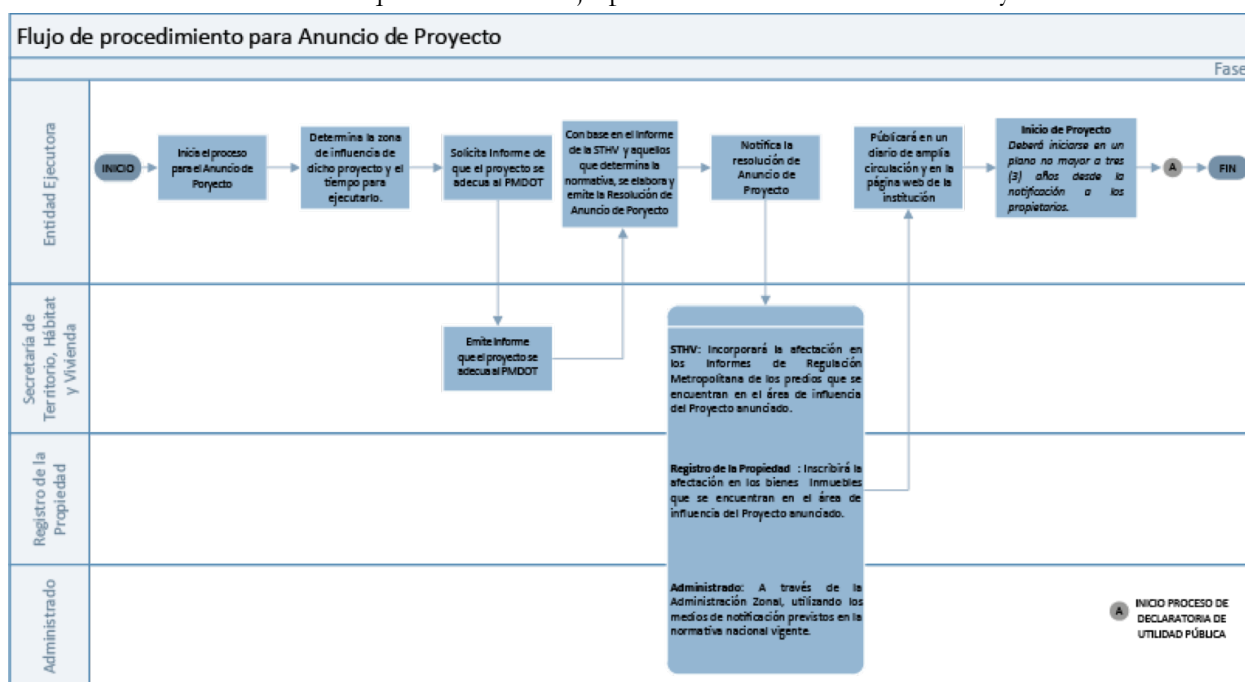
Además, se convocó a las empresas públicas y entidades metropolitanas con el fin de coordinar el trabajo interinstitucional y establecer un solo mecanismo de aplicación para el instrumento de anuncio del proyecto, mediante oficio No. STHV-2022-0943-O de 24 de junio de 2022, que establece: “...las entidades municipales involucradas en el tema relacionado al proceso de los *“Instrumentos de gestión del suelo- Anuncio de Proyecto y Derecho de adquisición preferente”*...”.

Con base en las consideraciones expuestas, se ha evidenciado la necesidad de desarrollar un procedimiento, al que todas las entidades competentes deberán acogerse para la declaratoria de anuncio del proyecto.

Como parte del procedimiento, se propone la emisión de un informe de que el proyecto se adecua al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como el órgano encargado de la planificación territorial, en el ámbito de sus competencias.

En función de lo desarrollado en los párrafos precedentes, el flujo del instrumento del anuncio de proyecto, es el siguiente:

Gráfico 7. Esquema macro flujo procedimental Anuncio del Proyecto



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022.

La disposición transitoria décimo séptima de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021 dispone que “(...) en el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda desarrollará, previo la socialización correspondiente, las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de

Gestión de Suelo.”, mismos que deberán estar contenidos en el Régimen Administrativo del Suelo. En ese sentido, este instrumento será detallado y especificado en los referidos instructivos de aplicación en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El instrumento de anuncio de proyecto, su aplicación y ejecución para el Distrito Metropolitano de Quito está amparado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente, se adecua a las institucionalidad municipal actual, y podrá ser perfeccionado en el tiempo.

e) Derecho de superficie

En complemento al Informe Técnico de la propuesta de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, y con el objetivo de establecer lineamientos claros respecto de su aplicación, se realizó un análisis de referentes internacionales, así como algunas reuniones interinstitucionales con aquellas dependencias involucradas en el proceso propuesto.

Se revisó bibliografía internacional que ha permitido complementar la visión sobre la aplicación del instrumento de derecho de superficie, tal y como se detalla a continuación:

Tabla 10. Análisis de referentes “Derecho de Superficie”

REFERENTES ESTUDIADOS SOBRE INSTRUMENTO DERECHO DE SUPERFICIE			
	ESPAÑA Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (2015) ²	ARGENTINA Decreto 1795 Código Civil y Comercial de la Nación. (2014) ³	MÉXICO-VERACRUZ DECRETO NÚMERO 578 (2020) ⁴

² Ministerio de Fomento, Real Decreto Legislativo 7/2015. Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 2015, España. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

³ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Decreto 1795. Código Civil y Comercial de la Nación, 2014, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

⁴ Decreto 578, 2020, Veracruz, México. Disponible en: <https://sistemas3.cgever.gob.mx/normatividad/archivos/pdfs/3/982.pdf>

<p>CONCEPTO / OBJETIVO</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Atribuye al superficiario realizar construcciones o edificaciones. · Derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas. · El instrumento se aplicará en suelos destinados a vivienda de interés social. 	<p>Derecho real temporario, sobre un inmueble ajeno, que otorga derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno.</p>	<p>Es la facultad temporal de usar, construir y mantener un edificio o plantación en suelo ajeno, o el adquirir una construcción o plantación ya existente.</p>
<p>CONTENIDO DEL CONTRATO</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Las características esenciales de la construcción, el plazo para hacerla. · La delimitación concreta, las medidas y situación del suelo afectado por el derecho. · La duración del derecho no podrá exceder 75 o 99 años 	<p>La duración del derecho no podrá exceder 70 años construcciones y 50 años plantaciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Las características de la edificación o siembra. · El inventario de construcciones o siembras al iniciar la vigencia del derecho. · Las obligaciones y derechos específicos del superficiante y superficiario. · La consolidación de la propiedad al extinguirse el derecho de superficie, respecto de lo construido o sembrado. · La duración del derecho no podrá exceder los 50 años.
<p>CLÁUSULAS DEL CONTRATO</p>		<ul style="list-style-type: none"> · Renuncia expresa · Vencimiento del plazo · Por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar. 	<ul style="list-style-type: none"> · Por mutuo consentimiento entre las partes. · Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó

<p>OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADO</p>		<ul style="list-style-type: none"> ·El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal. · Puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, sin necesidad de consentimiento del propietario. 	<ul style="list-style-type: none"> ·Respetar las condiciones en el contrato. ·Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del terreno. ·Conservar las características del terreno al constituirse el derecho de superficie. ·Realizar los gastos de escritura y publicación del acto constitutivo del derecho de superficie.
<p>OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO</p>		<p>El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ·Responder de la evicción respecto del terreno y las construcciones o siembras existentes al constituirse el derecho de superficie. ·No impedir en forma alguna el ejercicio del derecho del superficiario. ·Consolidar en su favor la propiedad al extinguirse el derecho de superficie.

Fuente: Real Decreto Legislativo España (2015); Decreto 1795 Argentina (2014); Decreto 578 México (2020)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022.

Con oficio No. STHV-2022-0944-O de 24 de junio de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convocó a mesa de trabajo a “...las entidades municipales involucradas en el tema relacionado al proceso de los “Instrumentos de gestión del suelo - Derecho de superficie” (...).”

Con base en las consideraciones expuestas, se propone que el administrado interesado en aplicar el instrumento, deberá ingresar una solicitud adjuntando el anteproyecto de lo que se plantea ejecutar en el predio seleccionado, el cual deberá formar parte del inventario de Banco de Suelo, por cuanto los lotes o inmuebles donde se podrá hacer uso de este derecho son de propiedad municipal.

Para consolidar el referido anteproyecto, en el contrato de derecho de superficie se establecerá:

- a. El plazo para la presentación del proyecto definitivo,

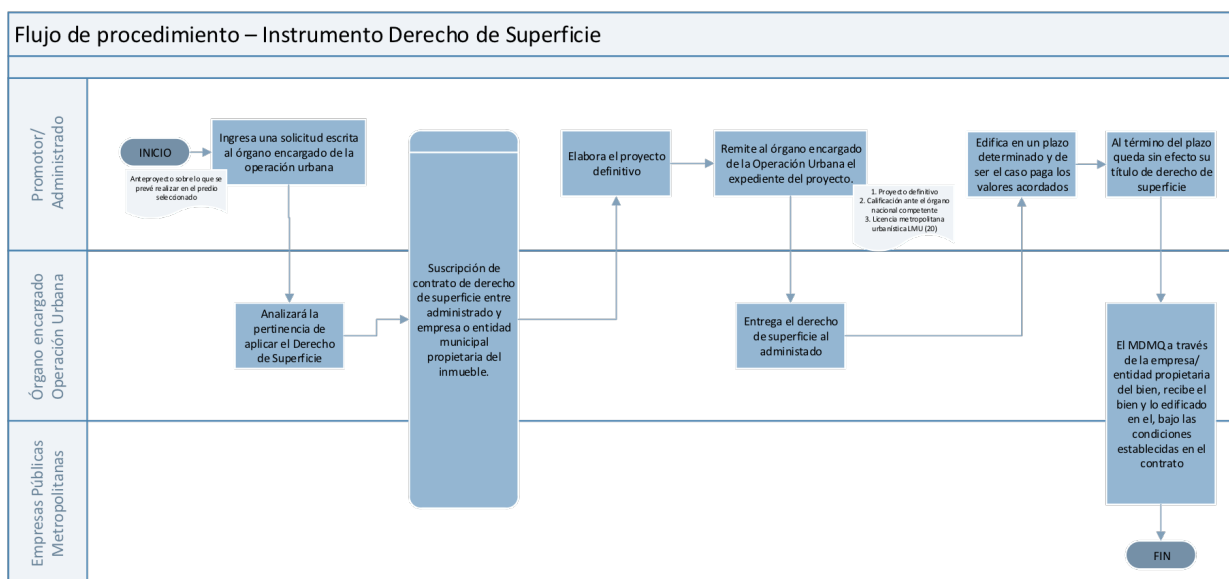
- b. La calificación del órgano nacional competente. En caso de vivienda de interés social, la respectiva calificación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)
- c. La licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20).

En caso de no cumplir estas obligaciones, el contrato deberá darse por terminado, conforme se determine en las cláusulas del mismo.

Finalmente, se establecen disposiciones respecto de las obligaciones del administrado o superficiario, obligaciones del propietario y el contenido del contrato. Es importante mencionar que, si bien los referidos artículos ya definen unos lineamientos, éstos son lineamientos mínimos, y en caso de necesitar incluir otros en el contrato, se lo realizará al momento de su suscripción.

En función de lo desarrollado en los párrafos precedentes, el flujo del instrumento del anuncio de proyecto, es el siguiente:

Gráfico 8. Esquema macro flujo procedimental “Derecho de Superficie”



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

La disposición transitoria décimo séptima de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021 dispone que “(...) en el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda desarrollará, previo la socialización correspondiente, las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo.”, mismos que deberán estar contenidos en el Régimen Administrativo del Suelo. En ese sentido, este instrumento será detallado y especificado en los referidos instructivos de aplicación en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El instrumento de derecho de superficie, su aplicación y ejecución para el Distrito Metropolitano de Quito está amparado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente, se adecua a las institucionalidad municipal actual, y podrá ser perfeccionado en el tiempo.

f) Banco de Suelo

El Banco de Suelo se consolidará a través de un inventario de bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

El inventario de Banco de Suelo será publicado en un visor de información geográfica como una herramienta que sirve para la exploración de información y visualización interactiva. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mantendrá actualizado el inventario del Banco de Suelo en función de las bases de datos de los bienes inmuebles que remita la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles.

La administración del Banco de Suelo será responsabilidad del órgano encargado de la operación urbana, que implica la gestión de recursos para la adquisición de bienes inmuebles, y la asignación de los inmuebles del inventario a las entidades municipales proponentes de proyectos.

La disposición transitoria décimo séptima de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 – 2021 dispone que “(...) en el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda desarrollará, previo la socialización correspondiente, las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo.”, mismos que deberán estar contenidos en el Régimen Administrativo del Suelo. En ese sentido, este instrumento será detallado y especificado en los referidos instructivos de aplicación en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El instrumento de Banco de Suelo, su aplicación y ejecución para el Distrito Metropolitano de Quito está amparado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente, se adecua a las institucionalidad municipal actual, y podrá ser perfeccionado en el tiempo.

2.7.4 Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

a) Concesión Onerosa de Derechos

En relación al Informe Técnico del proyecto de ordenanza remitido mediante oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, en el presente acápite referente a la concesión

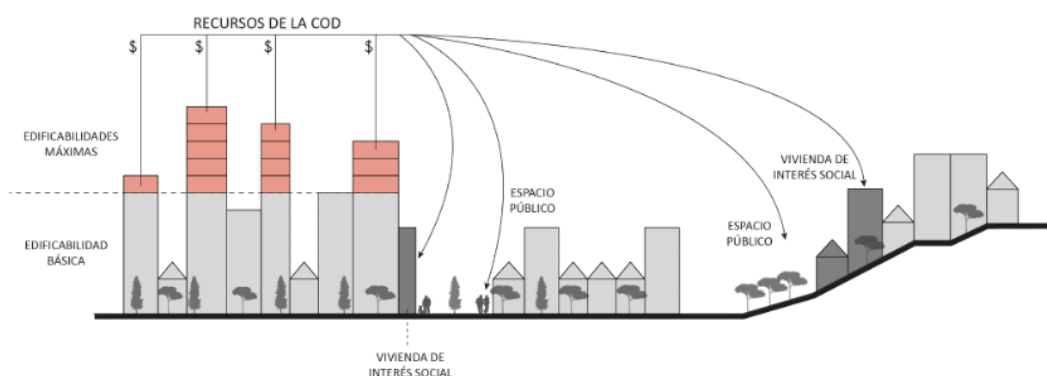
onerosa de derechos, se proponen mejoras en la redacción, se desarrollan más a profundidad ciertas secciones y se incluyen nuevos contenidos principalmente respecto de la exoneración de la concesión onerosa de derechos por vivienda de interés social, acorde a lo establecido en la LOOTUGS.

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 9. Concepto de la Concesión Onerosa de Derechos



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza No. PMDOT-PUGS 001-2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos.

Los ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos establecidos en el artículo 71 de la LOOTUGS y que han sido desarrollados, para el caso del Distrito Metropolitano de Quito, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 del 13 de septiembre de 2021, y especificados en el presente proyecto de ordenanza, son:

- **Transformación de clasificación del suelo**

Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

- **Modificación de uso del suelo**

Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o por un Plan Parcial.

- **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo**

Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad, según los siguientes casos:

- **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; o, la aprobación de un Plan Parcial.
- **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.
- **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.
- **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:
 - i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa 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,
 - ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.

- **Incremento del coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total) en la edificabilidad básica por cambio de norma:** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento del área bruta en la edificabilidad básica, cuando el coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica de la norma vigente es mayor al coeficiente de ocupación total de la norma anterior.

El literal “e” se ha incluido como una casuística de incremento de edificabilidad sujeto al pago de la concesión onerosa de derechos, en virtud de lo establecido en la Disposición General Décimo Novena de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021, la cuál determina lo siguiente:

“Para los predios de propiedad pública o privada en la que, previo licenciamiento de construcción, habilitación de suelo o actividad económica, se evidencie un mayor aprovechamiento derivado de un beneficio urbanístico (clasificación, uso de suelo y coeficiente de ocupación total) determinado en el PUGS en comparación con el PUOS vigente a la fecha previo a la sanción a la presente ordenanza (Ordenanza No. OT-001-2019-PUOS), será motivo de cobro por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, según lo establecido en el artículo No. 72 de la LOOTUGS. Ante la necesidad urgente de reactivación económica en la ciudad, el pago por concepto de Concesión Onerosa, para habilitación de suelo, edificabilidad o para cualquier otro beneficio, se realizará como requisito previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores del mismo.

Para los predios que no tengan asignación de edificabilidad máxima, las entidades colaboradoras, previa emisión de Certificado de Conformidad, verificarán dicho aprovechamiento excedente y notificarán a la Administración Zonal correspondiente para el respectivo cálculo del monto de COD a pagar y emisión de orden de pago.

Para los predios que apliquen a compra de edificabilidad a través de la asignación de edificabilidad máxima, seguirán el procedimiento establecido en el presente instrumento (...)”

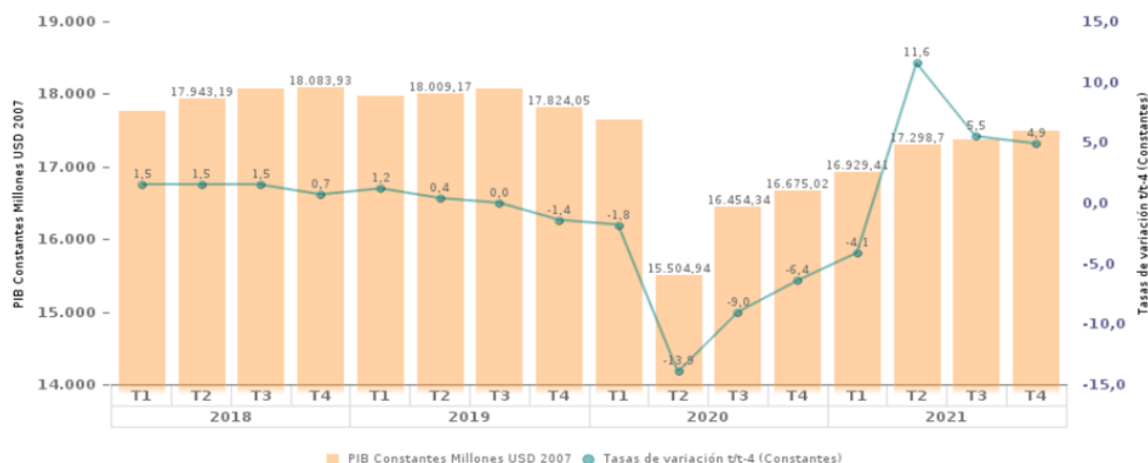
Bases conceptuales para la construcción de la fórmula concesión onerosa de derechos

Respecto del oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, se agregó el literal e) con el fin de actualizar la información presentada en el referido documento.

Actualización de la situación macroeconómica nacional y cantonal

El Banco Central del Ecuador, como ente que garantiza el funcionamiento del régimen monetario e impulsa el crecimiento económico del país, publica de manera periódica indicadores macroeconómicos entre los cuales figuran los boletines trimestrales con los análisis del Producto Interno Bruto (“PIB”), y sus variaciones, como se muestra en el gráfico a continuación:

Gráfico 10. Producto Interno Bruto y tasas de variación histórico

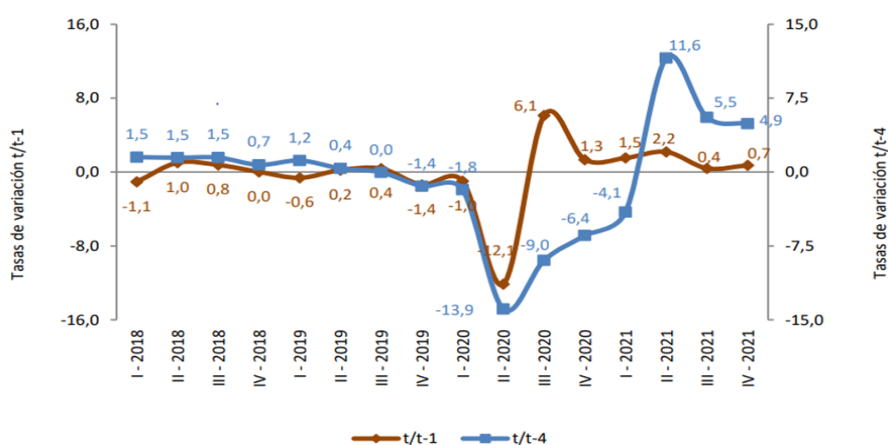


Fuente: Banco Central del Ecuador, 2022

En el caso de la economía ecuatoriana, la tendencia de comportamiento del PIB fue positiva hasta el 2020, año en el cual se experimenta una fuerte caída debido al impacto súbito y generalizado por la pandemia del coronavirus (COVID-19). Al analizar las tasas de variación en valores constantes calculadas por el Banco Central del Ecuador (BCE), el año 2020 muestra una fuerte contracción de la economía (-6,4%) respecto del año previo a la pandemia.

En el siguiente gráfico se muestran datos actualizados al cuarto trimestre del año 2021 en el cual se observa que la economía ecuatoriana empieza a presentar signos de recuperación mostrando un crecimiento de 4,9% en comparación al mismo periodo del 2020. Además, en el cuarto trimestre del 2021, el PIB creció en 0,7% en relación con el tercer trimestre del mismo año.

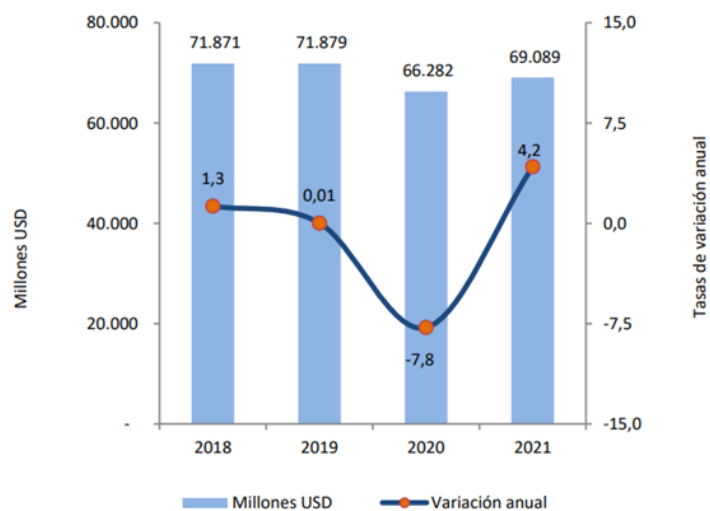
Gráfico 11. Producto Interno Bruto y tasas de variación actualizado (IV trimestre 2021)



Fuente: Banco Central del Ecuador, 2022

Analizando la variación interanual del Producto Interno Bruto, el Ecuador registró un crecimiento de 4,2% a precios constantes, equivalente a USD 69.089 millones.

Gráfico 12. Producto Interno Bruto y tasas de variación interanual (2007 = 100)



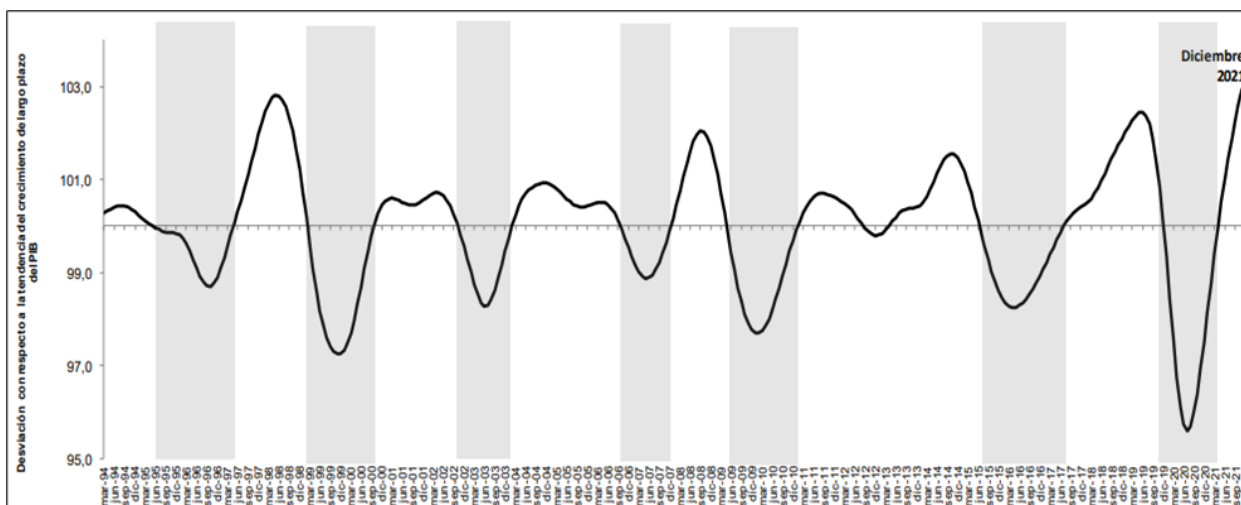
Fuente: Banco Central del Ecuador, 2022

Por otro lado, de acuerdo a las previsiones macroeconómicas del Banco Central del Ecuador para el año 2022, se prevé un crecimiento preliminar de 2,8% con un Producto Interno Bruto que asciende a USD 70.994.952 millones de dólares y que responde a varios impulsos, entre ellos mayores tasas de crecimiento en diferentes industrias incluidas la de la construcción en 2,9%.

Es importante mencionar que los datos presentados respecto de las previsiones macroeconómicas han sido consultados con fecha abril de 2022, y que las mismas son revisadas y actualizadas por el Banco Central del Ecuador, de acuerdo a las fluctuaciones de las proyecciones del sector real y externo de la economía nacional.

Por otro lado, en referencia a las fluctuaciones macroeconómicas aproximadas a través del ciclo económico se tiene que, para el cuarto trimestre del año 2021, dato más actualizado proporcionado por el Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana se encontraba en una fase de expansión; etapa que inició en julio del mismo año, como lo muestra el gráfico a continuación.

Gráfico 13. Ciclo del Producto Interno Bruto (1994 – 2021)



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Subgerencia de Programación y Regulación, 2021.

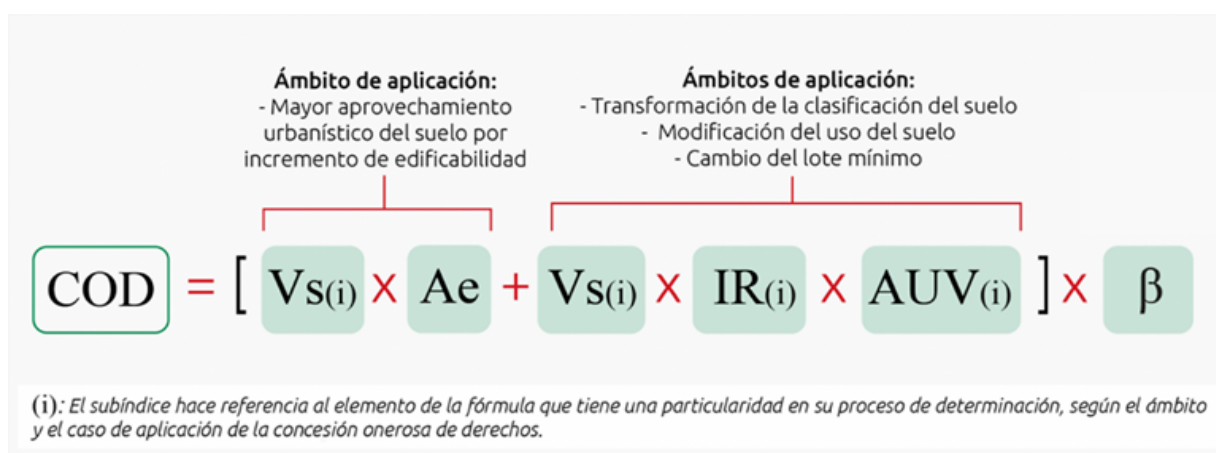
Propuesta de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.

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:

Fórmula general.

La siguiente fórmula se aplicará según el caso y ámbito de aplicación.

Gráfico 14. Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

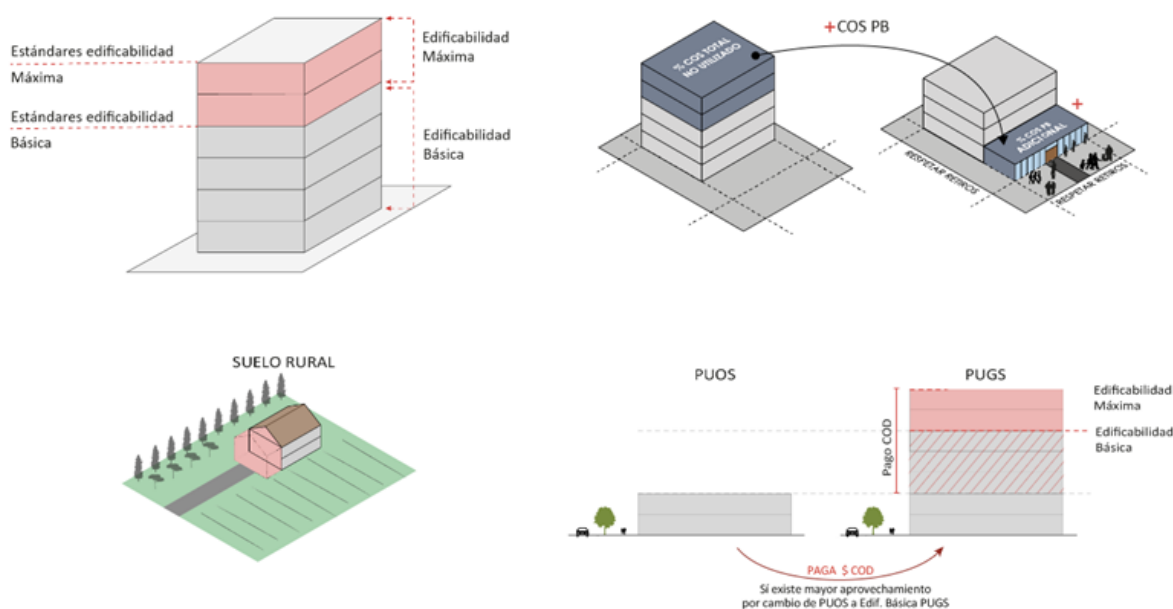
Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Vs(i): Valor del suelo

Ae: Área bruta 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 15. Concepto de área bruta excedente (Ae)

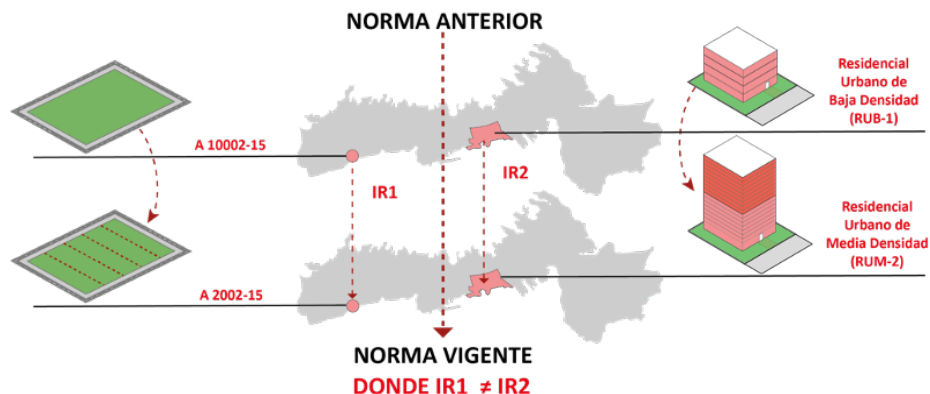


Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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 16. Concepto del índice de revalorización del suelo



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza No. PMDOT-PUGS 001-2021)
 Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

AUV(i): Área bruta, mismo 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 11. Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos

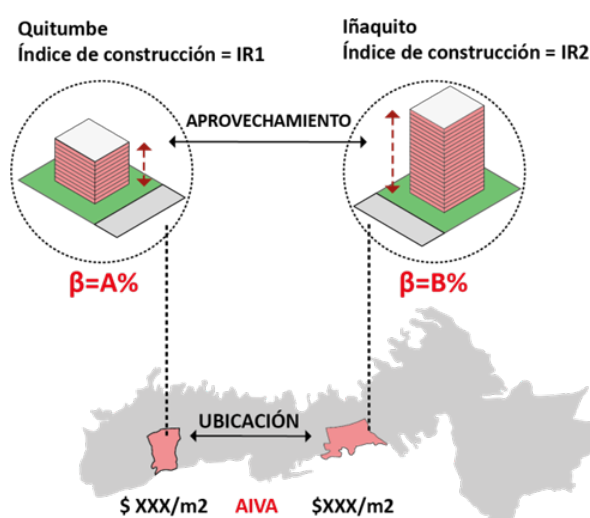
Rango AIVA	Índice de construcción (IC)		
	Menor a 1	Entre 1 y 2	Mayor a 2
Igual o menor a \$120/m ²	0,17	0,20	0,21
Entre \$121 y \$499/m ²	0,22	0,23	0,25
Igual o mayor a \$500/m ²	0,26	0,28	0,30

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)

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

En el marco de las capacitaciones sobre los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, convocadas mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2438-O de 12 de julio de 2022 y realizadas a partir del 18 de julio de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recibió la observación de las administraciones zonales respecto a la aclaratoria del área del terreno a usarse dentro de la fórmula de la concesión onerosa de derechos. Con el fin de solventar la mencionada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el día 25 de agosto de 2022 realizó una mesa técnica de trabajo con funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastros y la Dirección de Desarrollo Urbanístico, en la cual se estableció el uso del “área del terreno según escritura” en la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos. Ver Anexo “Oficio de convocatoria a capacitaciones y acta de reunión para definir el área del terreno”

Gráfico 17. Concepto del coeficiente de ponderación de pago (β)



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)

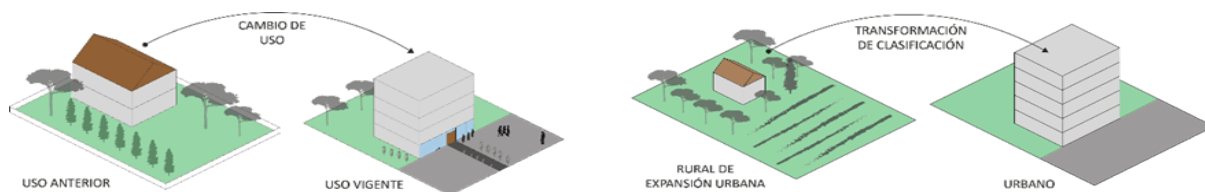
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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.

Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos según los ámbitos de aplicación.

- **Fórmula para la transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo**

Gráfico 18. Concepto transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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:

Gráfico 19. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo

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

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

Gráfico 20. Fórmula del valor del suelo por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

En aquellos casos especiales en los que no exista construcción en el predio, no se aplicará la fórmula antes descrita. 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.

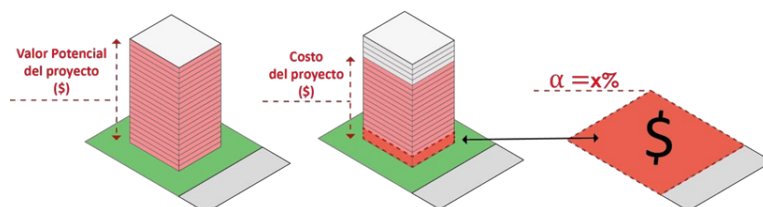
Donde:

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 21. Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura el costo de la construcción



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

V_{cc}: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, determinado a partir del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

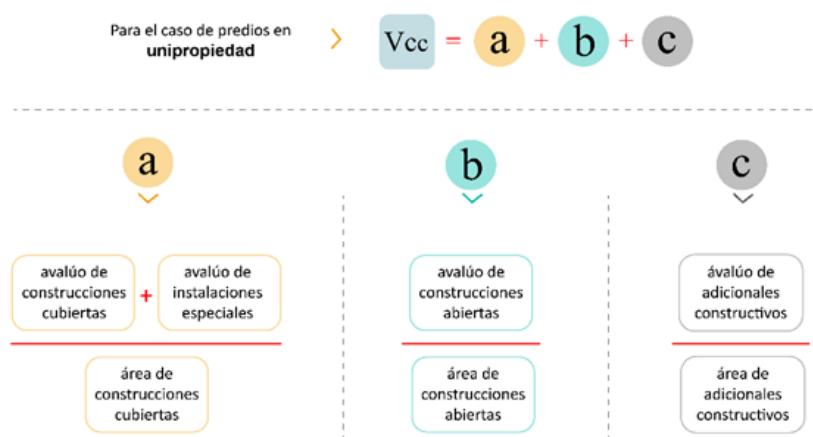
El cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (V_{cc}) se lo realizará de conformidad con la metodología recomendada por la Dirección Metropolitana de Catastro, en la mesa técnica llevada a cabo el 07 de junio de 2022. Ver Anexo “Acta de reunión para la definición del cálculo de V_{cc} ”

1. Para el caso de predios en unipropiedad, la forma de cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (V_{cc}) 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 (V_{cc}) en predios de unipropiedad será determinado por la suma de los valores obtenidos en los literales a, b y c.

Gráfico 22. Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (V_{cc}) para predios en unipropiedad



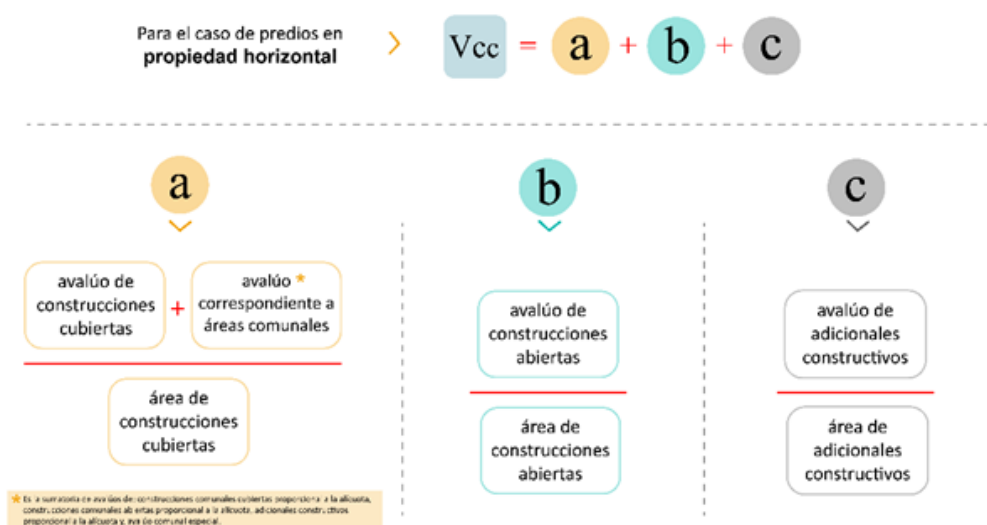
Fuente: Cédula Catastral, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

2. Para el caso de los predios en propiedad horizontal la forma de cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (V_{cc}), 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 23. Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en propiedad horizontal



Fuente: Cédula Catastral, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación de uso 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 12. 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

Fuente: Ordenanza PMDOT-PUGS No.001 – 2021

- 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 13. 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)

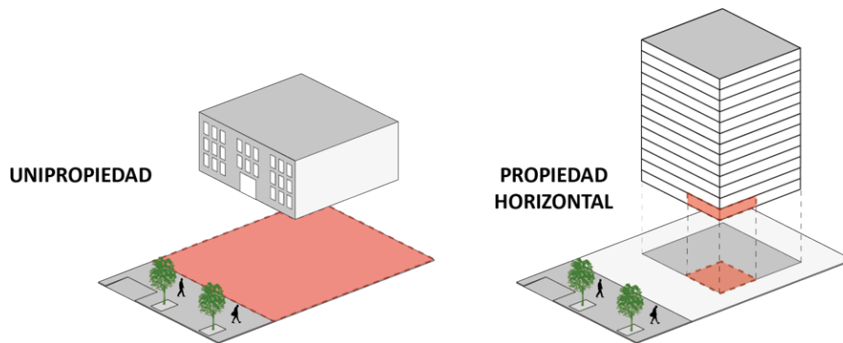
Fuente: Ordenanza PMDOT-PUGS No.001 – 2021

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.

Gráfico 24. Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

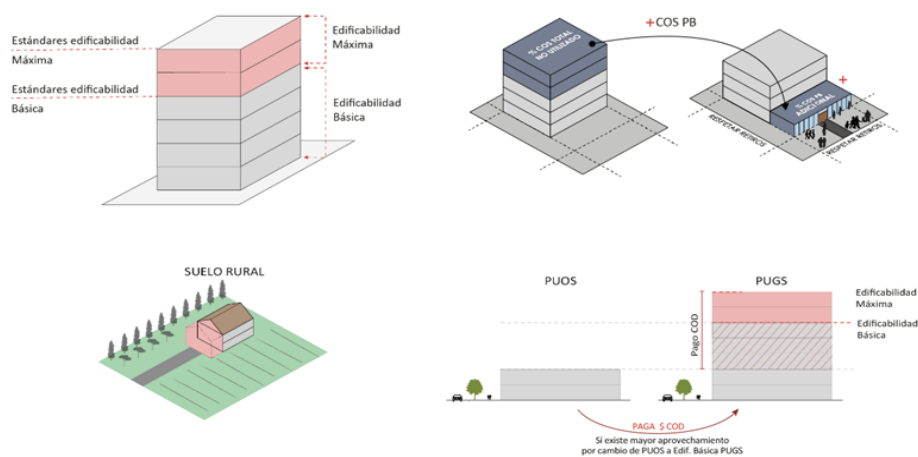


Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

β : Es el coeficiente de ponderación de pago.

- **Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad**

Gráfico 25. Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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:

Gráfico 26. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad

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

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

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

Gráfico 27. Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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 ésta, 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.

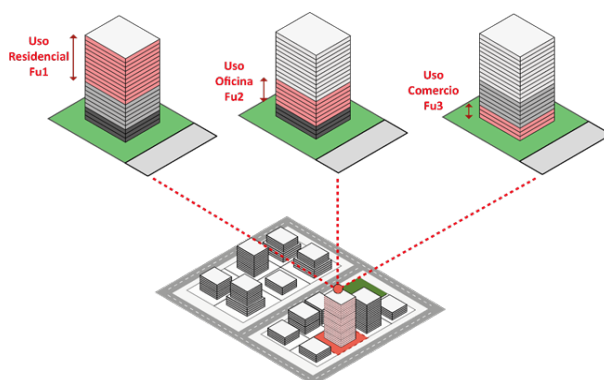
El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

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 28. Concepto del factor de uso constructivo (F_u)



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)

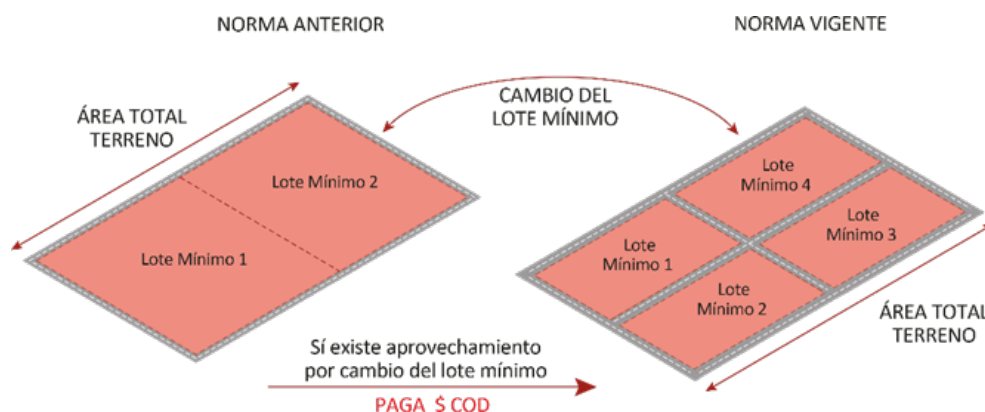
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Ae: Área bruta 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.

β : Es el coeficiente de ponderación de pago.

- **Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad**

Gráfico 29. Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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:

Gráfico 30. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por cambio del lote mínimo

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

$$\text{COD} = [V_{Sa} \times IR_{Im}] \times \beta$$

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

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

IR_{Im}: 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.

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.

- **Fórmula en caso de 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 simultáneamente 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 31. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

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

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

Gráfico 32. Fórmula de valor del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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 ésta, 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 bruta 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.

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

- 1) **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.
- 2) **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.

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.

β: Coeficiente de ponderación de pago.

- **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:

Gráfico 33. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

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

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

Gráfico 34. Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad y cambio de lote mínimo

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

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 ésta, 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 (m²) 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 (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 del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

Ae: Área bruta 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.

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

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.

β: Coeficiente de ponderación de pago.

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.

Simulaciones de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.

Para la determinación de la participación de la utilidad en el modelo financiero, se tomó la tasa pasiva referencial para depósitos a plazo de más de 361 días del último trimestre del año 2020, publicada de manera periódica por el Banco Central del Ecuador y se multiplicó por el tiempo promedio (2 años) en que un proyecto inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito es desarrollado y vendido, con base en una serie histórica de productos inmobiliarios de Quito del 2001 - 2013. El producto de este método alternativo da como resultado la participación de la utilidad del 16,6%.

La siguiente tabla nos muestra el peso estimado del valor pagado por concepto de la COD en la utilidad de los proyectos que aprovechen los nuevos derechos urbanísticos asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y según el valor que asuma alfa (α) y beta (β).

Tabla 14. Peso estimado de la COD según valores alfa y beta - Nivel DMQ

VALOR DE ALFA (α)	BETA DE 17% A 30%		BETA DE 17% A 40%		BETA DE 17% A 50%	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Alfa = 20%	27%	47%	27%	63%	27%	79%
Alfa = 19%	25%	45%	25%	60%	25%	75%
Alfa = 18%	24%	43%	24%	57%	24%	70%
Alfa = 17%	23%	40%	23%	54%	23%	67%
Alfa = 16%	21%	38%	21%	50%	21%	63%
Alfa = 15%	20%	35%	20%	47%	20%	59%
Alfa = 14%	19%	33%	19%	44%	19%	55%
Alfa = 13%	17%	31%	17%	41%	17%	51%
Alfa = 12%	16%	28%	16%	38%	16%	47%
Alfa = 11%	15%	26%	15%	35%	15%	43%
Alfa = 10%	13%	24%	13%	32%	13%	39%
Alfa = 9%	12%	21%	12%	28%	12%	35%
Alfa = 8%	11%	19%	11%	25%	11%	31%
Alfa = 7%	9%	17%	9%	22%	9%	27%

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Sector inmobiliario DMQ

Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2021

Con fecha 13 de septiembre de 2021, se lleva a cabo el segundo debate respecto del proyecto de “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”, en la cual se presenta ante el Concejo Metropolitano la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y sus componentes específicos. Uno de los componentes específicos presentados fue el factor beta (β), cuyo factor fue simulado en tres (3) escenarios; a saber: i) beta del 17% al 30%, ii) beta del 17% al 40% y iii) beta del 17% al 50% (como se detallan en la tabla anterior. En este sentido, en el segundo debate previamente mencionado, se decidió que el rango del factor beta a aplicar en la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos sea del 17% al 30%.

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.

b) Exoneración de la concesión onerosa de derechos por vivienda de interés social

b.1) Antecedentes

Mediante Oficio No. GADDMQ-AM-2022-1121-OF de fecha 05 de julio de 2022, el Alcalde Metropolitano solicita: *“...si bien el PUGS plantea la exoneración total, cuando “el equivalente al 20% del área útil total del proyecto está destinado a vivienda de interés social” se debería corregir y aplicar solo a la parte que corresponde, por lo que se sugiere en el artículo innumerado 223, especificar que la exoneración será únicamente de la parte destinada a ese tipo de vivienda”*.

En ese sentido, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha desarrollado una fórmula para exoneración de la concesión onerosa de derechos en función de la vivienda de interés social construida. La referida fórmula se basa en la fórmula propuesta para el cálculo de la COD y varios elementos para la construcción de vivienda de interés social establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

b.2) Marco legal

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 30 establece que *“las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

El artículo 375 *eiusdem* establece: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*

3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.*
4. *Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial”*
5. *Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”*.

De esta manera el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito le corresponde el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, para fomentar la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

El artículo 72 de la LOOTUGS establece: “...con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo”.

b.3) Justificación

La propuesta del Régimen Administrativo del Suelo plantea que para acceder a la exoneración por vivienda de interés social, el área bruta del proyecto sujeto a pago de la concesión onerosa de derechos deberá incluir al menos el 20% de área bruta para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20%, no accederá a exoneración alguna.

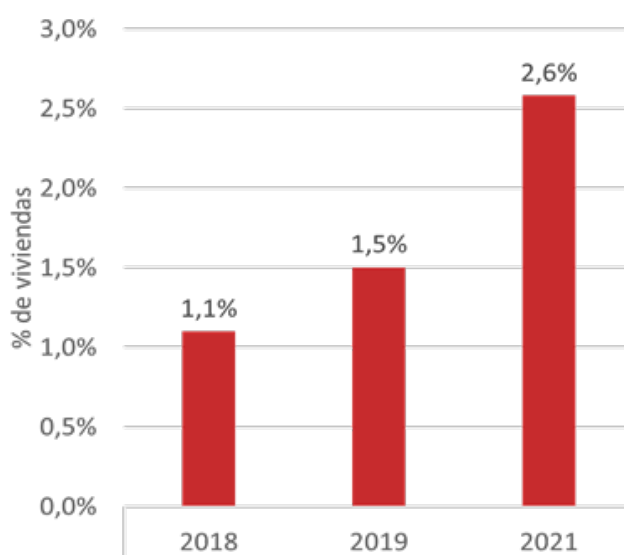
Lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo permitirá aportar al cumplimiento de una de las metas establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2033, que es la reducción del 15% del déficit habitacional en el Distrito Metropolitano de Quito al 2025.

Bajo las premisas normativas presentadas se ha desarrollado la fórmula para exoneración de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

b.4) Planteamiento de la metodología

La Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) muestra que el déficit cuantitativo de vivienda tiene un crecimiento constante y progresivo, es así como, desde el 2018 al 2021, ha existido un crecimiento del 1,5% de viviendas no recuperables.

Gráfico 35. Déficit habitacional cuantitativo en el DMQ

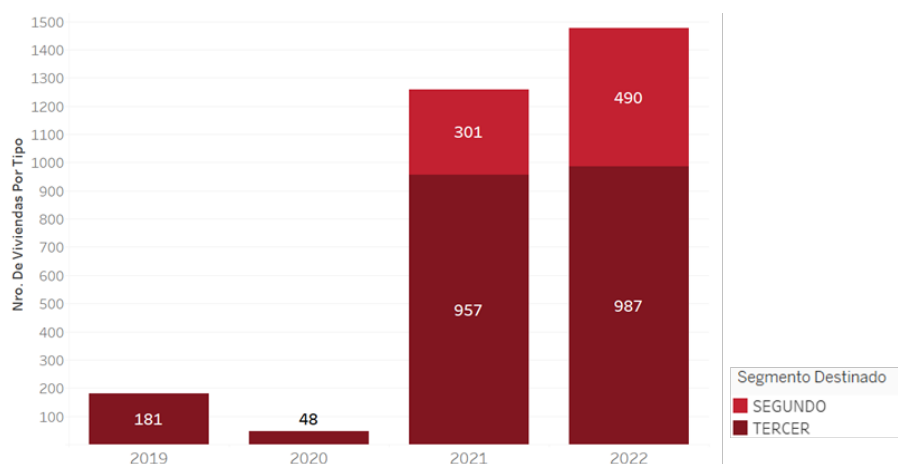


Fuente: ENEMDU, 2021

Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

En el año 2021 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda registró 1.253 viviendas de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito, como se indica en el gráfico a continuación.

Gráfico 36. Número de viviendas de interés social registradas en el DMQ



Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2022

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Con el objetivo de analizar la incidencia de la exoneración de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social, se desarrolló la fórmula con cada uno de sus componentes y la metodología de su construcción.

b.5) Fórmula para la exoneración

Para acceder a la exoneración, el área bruta del proyecto sujeto a pago de la concesión onerosa de derechos deberá incluir al menos el 20% de área bruta para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20%, no accederá a exoneración alguna. El cálculo del valor a pagar por concepto de la COD en proyectos que contemplen vivienda de interés social se detalla en la siguiente fórmula:

Gráfico 37. Fórmula general para la aplicación de la exoneración de COD por vivienda de interés social

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

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.

Para obtener el valor de la exoneración a pagar por vivienda de interés social (Ex) se aplicará la siguiente fórmula:

Gráfico 38. Fórmula específica para la aplicación de la exoneración COD por vivienda de interés social

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

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

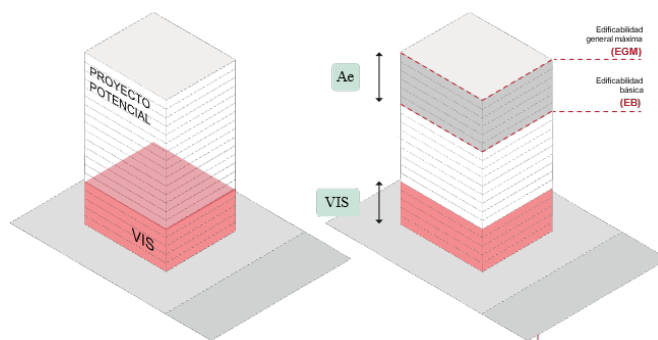
Donde:

Ex: Valor de exoneración por vivienda de interés social.

VIS: Área bruta construida para la vivienda de interés social.

Ae: Área bruta 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 39. Concepto del área bruta excedente y área bruta construida de vivienda de interés social



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

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

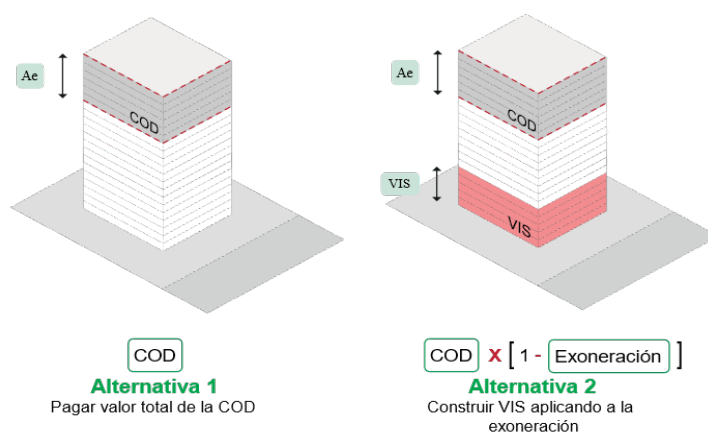
- Cuando el valor de exoneración por vivienda de interés social (Ex) sea igual o mayor a uno.
- Cuando el área bruta en metros cuadrados (Ae) sea igual al área bruta construida para la vivienda de interés social (VIS).

b.6) Bases conceptuales

La metodología para la construcción de la fórmula de exoneración se basó en el modelo financiero de la concesión onerosa de derechos, en línea con el análisis del desarrollo de vivienda de interés social en predios con posibilidad de aplicar al incremento de edificabilidad.

Se consideró que el promotor y/o constructor tiene dos alternativas para el pago de la concesión onerosa de derechos: 1) no construir vivienda de interés social y pagar el valor total de la concesión onerosa de derechos o 2) construir vivienda de interés social aplicando la fórmula de exoneración.

Gráfico 40. Alternativas para el pago de la COD

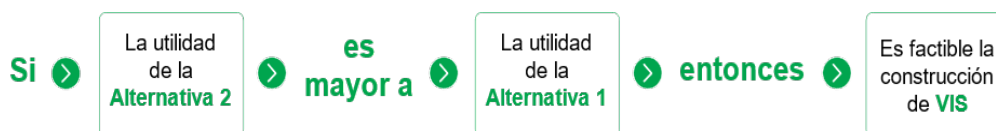


Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

El promotor y/o constructor en cada alternativa tendrá diferentes utilidades, que se encuentran en función de la construcción del proyecto potencial sin vivienda de interés social y la aplicación de la fórmula de exoneración por el desarrollo de vivienda de interés social.

Para la evaluación de la fórmula de exoneración se consideró que, si la utilidad de la alternativa 2 es mayor a la utilidad de la alternativa 1, entonces en el predio analizado es factible la construcción de vivienda de interés social, y la fórmula propuesta genera incentivos para que los proyectos constructivos apliquen a dicha exoneración.

Gráfico 41. Alternativas para el pago de la COD



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Para la evaluación del supuesto, se trabajó con la base de datos de los lotes asignados con edificabilidad máxima en el Plan de Uso y gestión de Suelo, excluyendo a los predios con uso principal de ‘Protección Ecológica’, debido a que a estos predios no se le asigna ocupación o edificabilidad.

Según el Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, en el numeral 2 “Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad”, literal “Determinación de la valorización del suelo (Vs)”, se plantea el modelo financiero que se usó como base para la presente metodología:

Gráfico 42. Concepto del método residual o potencial desarrollo



Fuente: Borrero, 2017

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

En el caso de estudio se trabajó con valores hipotéticos los porcentajes correspondientes a: la participación del costo del proyecto, utilidad y el valor del terreno.

Adicionalmente, el costo de la construcción por m² se determinó en función de la norma técnica para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, de diciembre de 2019.

Participación del terreno (Pt):

El Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, el cual indica en el numeral 3 “Bases conceptuales para la construcción de la fórmula concesión onerosa de derechos”, que *“La evidencia empírica muestra que el valor del suelo es dinámico y está determinado no únicamente por lo que la norma urbanística permite construir sobre dicho suelo, sino también por la dinámica económica del país y la ciudad.”*

En este sentido, para la participación del terreno se tomó el factor α hipotético de 12,00%. Es necesario enfatizar que el factor α es dinámico y fluctúa en función de la dinámica macroeconómica del país.

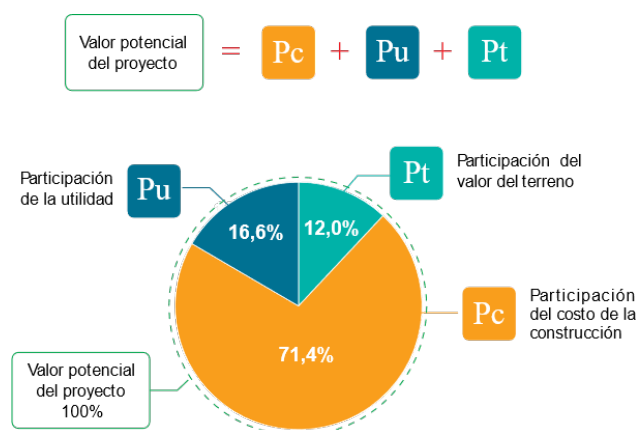
Participación de la utilidad (Pu):

Para la determinación de la participación de la utilidad en el modelo financiero, se tomó la tasa pasiva referencial para depósitos a plazo de más de 361 días del último trimestre del año 2020, publicada de manera periódica por el Banco Central del Ecuador y se multiplicó por el tiempo promedio (2 años) en que un proyecto inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito es desarrollado y vendido, con base en una serie histórica de productos inmobiliarios de Quito del 2001 - 2013. El producto de la tasa pasiva a diciembre del año 2020, da como resultado la participación de la utilidad del 16,6%.

Participación de los costos de la construcción (Pc):

Al conocer la participación de la utilidad y el terreno, se estimó la participación de la construcción en la estructura del costo del proyecto potencial, la cual resulta de la resta de la participación del proyecto potencial (100%) menos la participación del terreno y la utilidad, es decir 71,4%. Como se muestra en el siguiente gráfico:

Gráfico 43. Porcentajes de participación en la estructura de costos.



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

* Pt, Pu y Pc son valores hipotéticos analizados para este caso de estudio.

Determinación del costo del m² de la construcción (Vc)

La obtención del costo del metro cuadrado de construcción (Vc) y el factor de uso constructivo del modelo financiero, se sustentaron en función de lo establecido en la metodología para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, la cual fue determinada en función de la norma técnica para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales del mediante la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente en el Distrito Metropolitano de Quito, de diciembre de 2019.

Categoría de acabados de la construcción

El Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, en el numeral 2 “Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad”, literal “Procedimiento para determinar el costo del metro cuadrado (m²) de construcción (Vc)”, indica que “El tipo de acabados de la construcción se determina de acuerdo con la Tabla 9, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito”.

Tabla 15. Asignación de la categoría de acabados en función del valor AIVA

CATEGORÍA DE ACABADOS	RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m ²)
	VALOR DEL AIVA (x)

Categoría A – Popular	$0.00 < x \leq 19.00$
Categoría B – Económica	$19.00 < x \leq 70.00$
Categoría C – Normal	$70.00 < x \leq 180.00$
Categoría D - De Primera	$180 < x \leq 300.00$
Categoría E - De Lujo	$300 < x$

Fuente: Coordinación de Catastro y Valoración (2020 - 2021), DMQ

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Tipo de estructura

El Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, en el numeral 2 “Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad”, literal “Procedimiento para determinar el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción (V_c)”, indica que el tipo de estructura se determina una vez establecida la categoría de acabados, la estructura de la construcción y el tipo de propiedad, y en función de estos factores se obtiene el costo del metro cuadrado de la construcción.

Con base en la Tabla 10 del referido Informe Técnico al proyecto de ordenanza y considerando que el tipo de estructura predominante en el Distrito Metropolitano de Quito es de hormigón armado, según la serie histórica de productos inmobiliarios de Quito del 2001 – 2013, se trabajó el modelo financiero con la tabla que se muestra a continuación sobre costos por m^2 de construcción, la misma que fue utilizada en el modelo financiero de la metodología de la concesión onerosa de derechos.

Tabla 16. Costos por m^2 de construcción

Categoría de acabados	Tipo de estructura	Tipo de proyecto	Valor unitario
CATEGORÍA B - ECONÓMICA	Hormigón armado	UP-PH	\$ 288,00
CATEGORÍA C - NORMAL	Hormigón armado	PH	\$ 432,00
CATEGORÍA D - DE PRIMERA	Hormigón armado	PH	\$ 640,00
CATEGORÍA E - DE LUJO	Hormigón armado	PH	\$ 814,00
CATEGORÍA A - POPULAR	Ladrillo / Bloque	UP	\$ 141,00

Fuente: Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del DMQ (2020 - 2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Número de pisos

Según Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, en el numeral 2 “Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad”, literal “Procedimiento para determinar el costo del metro cuadrado (m²) de construcción (Vc)”, se establece que *“El costo de construcción por metro cuadrado se ajusta según el número de pisos del proyecto, y su factor de ajuste es tomado de la Ordenanza Metropolitana de Valoración Catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.”*

Así mismo para el factor de ajuste por número de pisos, en este caso de estudio se propone la siguiente tabla:

Tabla 17. Costos por m² de construcción

Tipo de Estructura	4 – 5 pisos	6 – 9 pisos	Más de 10 pisos
HORMIGÓN ARMADO	1.10	1.17	1.27

Fuente: Coordinación de Catastro y Valoración - (2020 - 2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Factor de uso (Fu)

Según Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022 con el que se remitió el Informe Técnico al proyecto de ordenanza, en el numeral 2 “Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad”, literal “Procedimiento para determinar el costo del metro cuadrado (m²) de construcción (Vc)” que establece: *“El costo de construcción por metro cuadrado se ajusta según el o los usos planificados en el proyecto”*. Sin embargo, en este caso de estudio se consideró los factores de uso (Fu) promedio, utilizados en el modelo financiero de la metodología de la concesión onerosa de derechos, calculados en función de lo establecido en el numeral 4 “Simulaciones de la fórmula de la concesión onerosa de derechos”, literal 4.1. “Supuestos para la simulación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos”.

Tabla 18. Factor de uso promedio calculados

Uso Principal asignado al predio	Factor de ajuste promedio
Alto Impacto	1,37
Alto Riesgo	1,25
Comercios y Servicios Especializados	1,14
Equipamiento	1,09
Mediano Impacto	1,00
Múltiple	1,14
Protección Ecológica	1,00
PUAE	1,14
Recurso Natural No Renovable	1,00
Recurso Natural Renovable	1,00
Residencial	1,00
Residencial Rural	1,00
Residencial Rural Restringido	1,00
Residencial urbano de Alta Densidad	1,09
Residencial urbano de Baja Densidad	1,00
Residencial urbano de Media Densidad	1,00
Suelo de Reserva	1,00
Protección Urbana Patrimonial	1,00

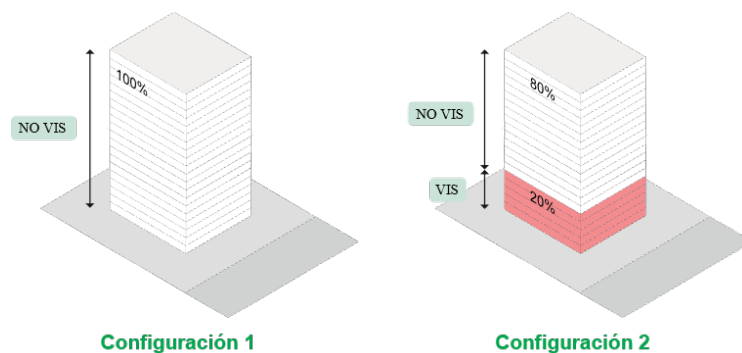
Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza No. PMDOT-PUGS 001-2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

b.7) Desarrollo del caso de estudio

El promotor y/o constructor en función de las dos alternativas planteadas podrá generar dos configuraciones de proyectos.

Gráfico 44. Configuración de proyectos en base a alternativas para el pago de la COD



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

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

NO VIS: área bruta no destinada para vivienda de interés social.

Obtención de la utilidad en la configuración 1

Anteriormente, se definieron los porcentajes de participación del terreno, la construcción y la utilidad. En función de estos valores hipotéticos, el valor unitario de la utilidad del proyecto potencial en la alternativa del pago del valor total de la concesión onerosa de derechos se encuentra en relación con la siguiente fórmula:

Gráfico 45. Utilidad (m2) en el área no destinada para VIS

$$\text{Utilidad (m2) NO VIS} = \frac{[Vc \times Fu] \times Pu}{Pc} \qquad \text{Utilidad (m2) NO VIS} = \frac{[Vc \times Fu] \times 16,60\%}{71,40\%}$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Vc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

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.

Pc: Participación de los costos de la construcción.

Pu: Participación de la utilidad.

Utilidad (m2) NO VIS: Utilidad por m2 en el área no destinada para vivienda de interés social.

Se consideró que cuando el promotor y/o constructor edifica en función de la configuración 1, la utilidad en el área no destinada para vivienda de interés social sea igual a la utilidad del proyecto potencial configurado 100% por área no destinada para vivienda de interés social.

Gráfico 46. Utilidad (m2) configuración 1

$$\text{Utilidad (m2) NO VIS} = \text{Utilidad (m2) Config. 1}$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Utilidad (m2) NO VIS: Utilidad por m2 en el área no destinada para vivienda de interés social.

Utilidad (m2) Config.1: Utilidad por m2 del área bruta en la configuración del proyecto potencial en el que no se destina área para vivienda de interés social.

Obtención de la utilidad en la configuración 2

En el caso que el potencial proyecto contemple un 20% de área destinada para el desarrollo de vivienda de interés social, se genera el siguiente procedimiento para la obtención de la utilidad.

En primera instancia se estableció el área útil destinada para vivienda de interés social, la que se obtiene en función del factor K, definido como el porcentaje vendible o área útil construible. Según las investigaciones de Borrero (2000) en "Avalúos de bienes inmuebles y garantías" para el caso Colombiano, indica que "los valores de K pueden oscilar entre 85% y 90% del área bruta del proyecto y varían según el estrato económico al cual se destina el proyecto"⁵.

En función de los rangos planteados por Borrero (2000), se propone la siguiente tabla en la que se vincula el factor K a la categoría de acabados de la construcción determinados en el apartado del costo de la construcción.

Tabla 19. Factor K y categoría de acabados

CATEGORÍA DE ACABADOS	VALOR DEL AIVA (USD/m2)	FACTOR K
CATEGORÍA A - Popular	$0.00 < X \leq 19.00$	90%
CATEGORÍA B - Económica	$19.00 < X \leq 70.00$	89%
CATEGORÍA C - Normal	$70.00 < X \leq 180.00$	87%
CATEGORÍA D - De Primera	$180 < X \leq 300.00$	86%
CATEGORÍA E - De Lujó	$300 < X$	85%

Fuente: Borrero (2000)

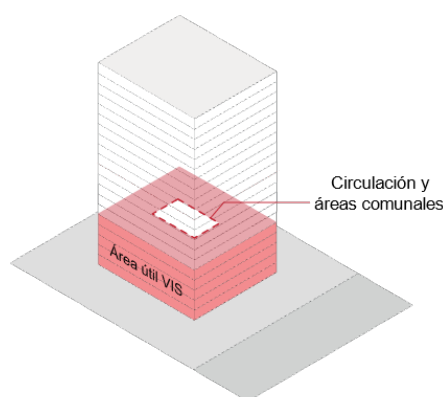
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

⁵ Borrero Ochoa, Oscar. (2000). Avalúos de inmuebles y garantías. El método residual y el potencial de desarrollo, la edificabilidad y el valor del suelo urbano. Bogota. Bhandar. Disponible en: <https://docplayer.es/18759364-Capitulo-7-el-metodo-residual-y-el-potencial-de-desarrollo-la-edificabilidad-y-el-valor-del-suelo-urbano-autor-oscar-borrero-ochoa.html>

Adicionalmente, la tabla propuesta tiene concordancia con la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, que indica en la norma 7.4.2 que “no toda el área de construcción en un proyecto es área útil vendible, se determina el factor K, comprendido entre un rango del 0,84 al 0,90, en relación con el área útil sobre el área construida”.

Si se conoce que el área destinada para vivienda de interés social representa el 20% del proyecto y el factor K aplicable a cada predio, la fórmula para la obtención del área útil destinada para vivienda de interés social es la siguiente:

Gráfico 47. Área útil del área destinada para vivienda de interés



$$\text{Área Útil VIS} = \text{Factor k} \times 20\% \times \% \text{ COS Total} \times \text{AUV}$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

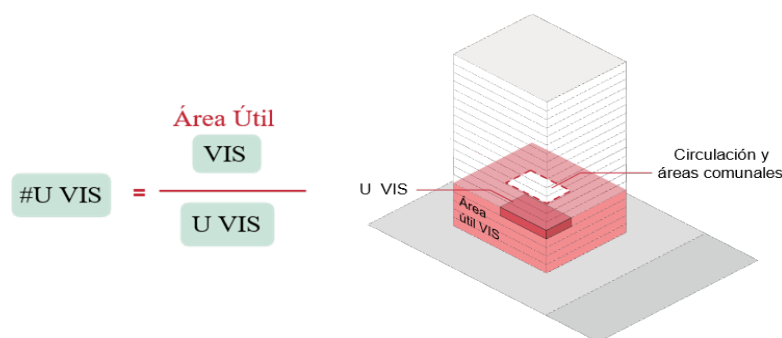
Factor K: porcentaje vendible o área útil construible.

AUV: En el caso de unipropiedad es el área del lote.

Área útil VIS: Área útil destinada para vivienda de interés social.

Conociendo el área útil, se estimó el número de unidades de vivienda de interés social que resultan del área útil destinada para vivienda de interés social. El cálculo se realizó con base en los parámetros establecidos en el Acuerdo Ministerial No. 031-19 de 05 de diciembre de 2019, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda, el cual define el área de la unidad de vivienda de interés social de multifamiliares en 57,00 m².

Gráfico 48. Número de viviendas de interés social



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Área útil VIS: Área útil destinada para vivienda de interés social.

#U VIS: Número de unidades de vivienda de interés social.

U VIS: Área útil mínima para una vivienda de interés social (57,00 m²).

En el área destinada para el desarrollo de vivienda de interés social se consideró que los precios de venta o valor potencial se encuentran regulados por la normativa nacional vigente. Por este motivo, el valor de venta de las unidades de vivienda se fundamentó en el Reglamento de viviendas de interés social e interés públicos, emitido mediante Decreto Ejecutivo 405 publicado en el Registro Oficial, Tercer Suplemento, No. 57 de 6 de mayo de 2022, en el cual se especifican los rangos de precios para los diferentes segmentos. En el estudio de caso se consideró que el precio de venta del tercer segmento asciende hasta los 178 Salarios Básicos Unificados (SBU). La selección del segmento de vivienda se encuentra en función de obtener la máxima utilidad comparable con la utilidad en la configuración 1 del proyecto potencial cuando no se destina para vivienda de interés social.

Tabla 20. Precio de la vivienda de interés social para el tercer segmento

Salario básico		\$ 425,00	
Decreto Ejecutivo 405			
Vivienda de Interés Social			
Segmento	Propiedad del Terreno	Hasta	
Tercer Segmento <i>Crédito hipotecario con tasa de interés preferencial</i>	Terreno propiedad del Estado, promotor/constructor o propiedad del beneficiario	178 SBU	\$75.650,00

Fuente: Decreto Ejecutivo No. 405 (Reglamento vivienda de interés social e interés público)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

En función del valor potencial de las unidades de vivienda y el número de viviendas de interés social se puede establecer el valor potencial del proyecto en el área destinada para vivienda de interés social, expresado bajo la siguiente fórmula:

Gráfico 49. Valor potencial del proyecto en el área destinada para vivienda de interés social

$$\text{Valor potencial del proyecto (m2) VIS} = \frac{\#U \text{ VIS} \times \$75.650^*}{20\% \times \% \text{ COS Total} \times \text{AUV}}$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

#U VIS: Número de unidades de vivienda de interés social.

AUV: En el caso de unipropiedad es el área del lote.

Valor potencial del proyecto (m2) VIS: Valor de ventas por m2 del área bruta de vivienda de interés social.

En función de los datos: participación de la utilidad, terreno, construcción, costo unitario de la construcción y el valor potencial del proyecto en el área destinada para vivienda de interés social, se obtiene la utilidad por m2 en el área destinada para vivienda de interés social.

Gráfico 50. Utilidad del área destinada para el desarrollo de vivienda de interés social.

$$\begin{aligned} \text{Utilidad (m2) VIS} &= \text{Valor potencial del proyecto (m2) VIS} - \left[\text{Costo de la construcción (m2)} \right] - \frac{\left[\text{Valor del terreno (m2)} \right] \times \text{Pt}}{\text{Pc}} \\ &= \text{Valor potencial del proyecto (m2) VIS} - \left[\text{Vc} \times \text{Fu} \right] - \frac{\left[\text{Vc} \times \text{Fu} \right] \times 12,00\%}{71,40\%} \end{aligned}$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Valor potencial del proyecto (m2) VIS: Valor de venta por m2 del área bruta de vivienda de interés social.

Utilidad (m2) VIS: Utilidad por m2 en el área destinada para vivienda de interés social.

Vc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

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.

Pc: Participación de los costos de la construcción.

Pt: Participación del terreno.

Para la obtención de la utilidad del proyecto con configuración 2, se sumó el producto de las utilidades en el área destinada y no destinada para vivienda de interés por sus porcentajes en relación con el área bruta del proyecto potencial, 20% y 80% respectivamente.

Gráfico 51. Utilidad del área destinada para el desarrollo de vivienda de interés social

$$\text{Utilidad (m2) Config. 2} = \left[\text{Utilidad (m2) VIS} \times 20\% \right] + \left[\text{Utilidad (m2) NO VIS} \times 80\% \right]$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Utilidad (m2) NO VIS: Utilidad por m2 en el área no destinada para vivienda de interés social.

Utilidad (m2) VIS: Utilidad por m2 en el área destinada para vivienda de interés social.

Utilidad (m2) Config.2: Utilidad por m2 del área bruta en la configuración del proyecto potencial en el que se destina mínimo 20% del área bruta para vivienda de interés social.

Para la evaluación, se obtuvo el valor a pagar por la concesión onerosa de derechos en función de la fórmula para el ámbito de aplicación de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y se dividió para el área bruta del proyecto potencial para la obtención del valor a pagar de la COD por m2.

Gráfico 52. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad

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

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

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Ae: Área bruta 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.

β: Es el coeficiente de ponderación de pago.

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

Gráfico 53. Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad

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

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. El valor hipotético asignado en el presente estudio de caso es 12,00%

Vc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción. Este valor se determina de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el presente estudio de caso, el costo del metro cuadrado (m²) de construcción considera adicionalmente los parámetros antes mencionados en el modelo financiero.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, definido bajo los supuestos antes mencionados en el modelo financiero.

Para la evaluación de la fórmula de exoneración, a cada utilidad se restó el valor a pagar por la concesión onerosa de derechos.

Gráfico 54. Utilidad en relación con la alternativa 1

$$\text{Utilidad Alternativa 1} = \text{Utilidad (m2) Config. 1} - \text{COD (m}^2\text{)}$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Utilidad Alternativa 1: Utilidad por m2 al no construir vivienda de interés social y pagar el valor total de la concesión onerosa de derechos.

COD (m2): Concesión onerosa de derechos por m2 del área bruta del potencial proyecto.

Utilidad (m2) Config.1: Utilidad por m2 del área bruta en la configuración del proyecto potencial en el que no se destina área para vivienda de interés social.

A la utilidad en la configuración 2 se restó el valor a pagar por la concesión onerosa de derechos aplicando la exoneración.

Gráfico 55. Utilidad en relación con la alternativa 2

$$\text{Utilidad Alternativa 2} = \text{Utilidad (m2) Config. 2} - \left[\text{COD (m}^2\text{)} \times \left[1 - \text{Ex} \right] \right]$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

Utilidad Alternativa 2: Utilidad por m2 al construir vivienda de interés social aplicando la fórmula de exoneración.

COD (m2): Concesión onerosa de derechos por m2 del área bruta del potencial proyecto.

Utilidad (m2) Config.2: Utilidad por m2 del área bruta en la configuración del proyecto potencial en el que se destina mínimo 20% del área bruta para vivienda de interés social.

Ex: Valor de exoneración por vivienda de interés social.

b.8) Evaluación de la fórmula de la exoneración

Para la evaluación de la fórmula propuesta para la exoneración de la concesión onerosa de derechos por vivienda de interés social, se procedió a la comparación entre la utilidad al no construir vivienda de interés social y pagar el valor total de la COD (alternativa 1: Utilidad en m2 en la Configuración 1) y, la utilidad al construir vivienda de interés social aplicando a la exoneración (alternativa 2: Utilidad en m2 en la configuración 2).

Si el ratio o razón es mayor a uno (1) o 100% significa que es factible la construcción de vivienda de interés social.

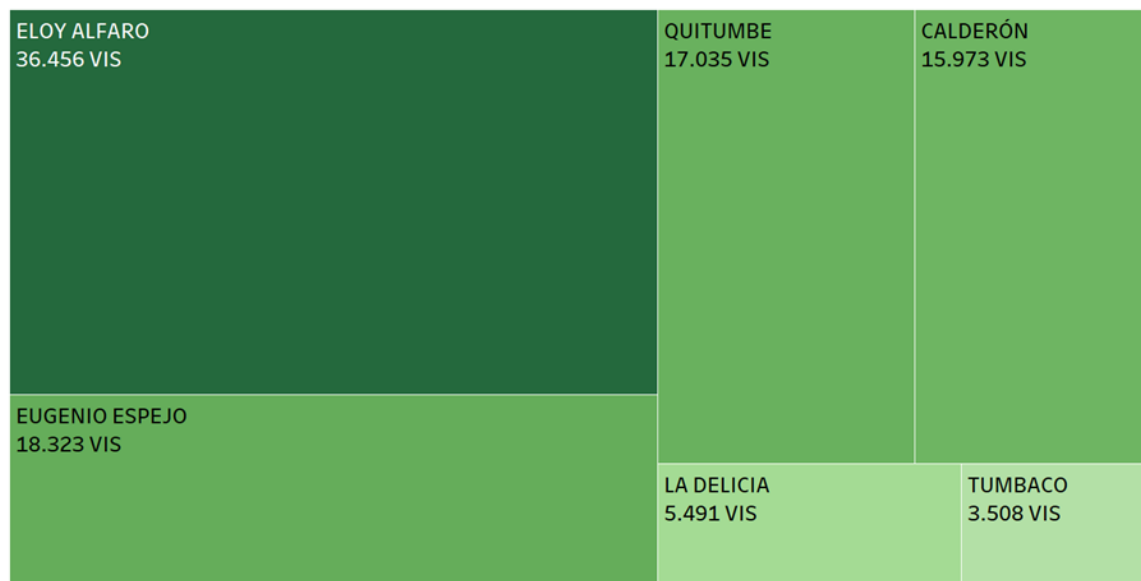
Gráfico 56. Evaluación de factibilidad de la construcción de vivienda de interés social



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

De la base de datos de los lotes/predios asignados con edificabilidad máxima en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se obtuvo que en 3.839 lotes/predios el desarrollo de vivienda de interés social es factible, de los cuales, si se plantea el supuesto de que en todos los lotes/predios se desarrolla un proyecto de edificación que contemple al menos el 20% de vivienda de interés social, en base al estudio de caso, se generaría 96.786 viviendas de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito. Ver Anexo “Evaluación de factibilidad de construcción VIS”

Gráfico 57. Estimación del número de viviendas de interés social por administración zonal en función de la fórmula de exoneración



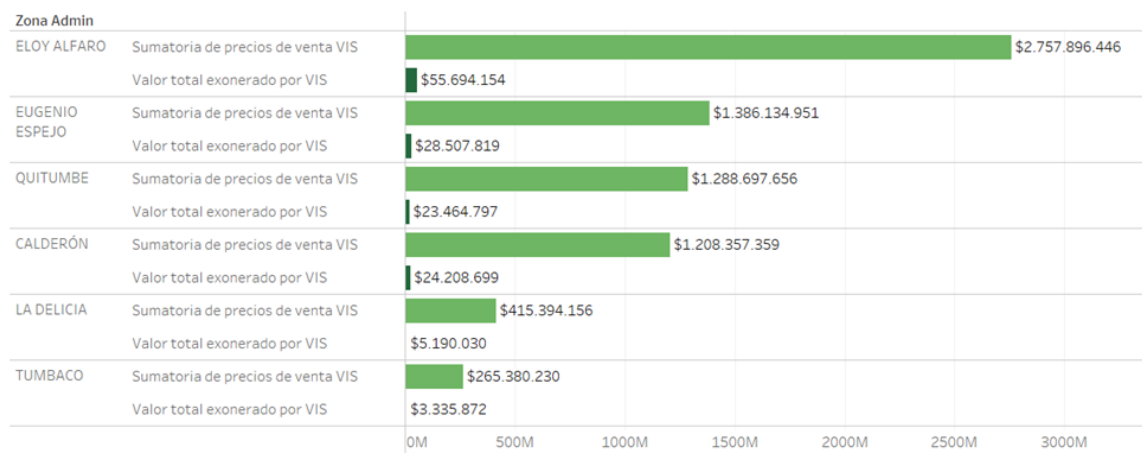
Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

En el estudio de caso, en función de los proyectos potenciales factibles para la construcción de vivienda de interés social, se estimó que el valor exonerado, es decir el valor por concepto de concesión onerosa de derechos que el municipio dejaría de percibir, corresponde a \$140.401,36; mientras que el precio de venta de las 96.786 viviendas de interés social asciende a los \$7.321.860,79.

En este sentido, si el valor exonerado (\$140.401,36) se recauda y destina para la construcción de vivienda de interés social podrían generarse 1.855 viviendas, lo que equivale únicamente al 1,92% de las unidades de vivienda de interés social que se construirían mediante la aplicación de la fórmula de exoneración.

En el siguiente gráfico se compara el valor que el municipio no recibe por exoneración por vivienda de interés social y el precio de generación de vivienda de interés social:

Gráfico 58. Valor exonerado en relación al precio de generación de VIS por administraciones zonales



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

El estudio de caso muestra que se podrá incentivar la construcción de vivienda de interés social del tercer segmento, lo que da la oportunidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a crear varias estrategias para los segmentos uno y dos, que necesitan inversiones por parte del estado y del municipio.

Así mismo, el valor recaudado por la concesión onerosa de derechos no asegura que se desarrollen proyectos de vivienda de interés social, ya que existen varias prioridades en el Distrito Metropolitano de Quito, de esta manera la exoneración de la concesión onerosa de derechos por proyectos de vivienda de interés social, logra atender a un segmento y ayuda a reducir el déficit cuantitativo de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito.

2.7.5 Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho

La modificación de los párrafos dentro de la sección se realiza con base en la estructura formal del resto de instrumentos de gestión. Sin embargo, en articulados puntuales se modifica o incorpora consideraciones necesarias para el desarrollo e implementación del instrumento, según lo siguiente:

En el ámbito de aplicación del instrumento se incorpora el ámbito territorial respecto a la clasificación y subclasificación de suelo conforme a la estructura del resto de instrumentos.

El párrafo que contiene las atribuciones y facultades administrativas en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados se ubica posterior al desarrollo de las etapas de instrumento con el fin de aclarar la participación de cada órgano a partir de la precisión del desarrollo integral.

La Unidad Especializada en Procesos de Regularización respecto a sus atribuciones será la entidad que desarrollará todo el proceso, incluyendo la titulación, la gestión de la UAU y en el desarrollo de obras. Para el presente instrumento el operador urbano ingresa únicamente dentro del plan parcial para el cálculo de cargas y beneficios.

La administración correspondiente elaborará el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada. Cabe recalcar que, este proceso ya se ejecuta actualmente.

El desarrollo del plan parcial de regularización se ubica en el Capítulo II, Sección II, Instrumentos de Planificación Territorial, Parágrafo de los Instrumentos Urbanísticos Complementarios, Sub Parágrafo V, Plan Parcial de Regularización Prioritaria, en donde se incorpora el articulado de las unidades de actuación urbanísticas, el cual detalla que dentro de un plan parcial de regularización las UAU contendrán la propuesta de fraccionamiento, norma de aprovechamiento urbanístico, cálculo de cargas y beneficios y modelo de gestión para el efecto, las cuales se aprueban mediante la sanción de la ordenanza del plan.

Por otro lado, las Unidades de Actuación Urbanística delimitadas dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico y el reparto equitativo de cargas y beneficios estimado en el plan parcial. El fraccionamiento se aprobará posterior a la sanción de la ordenanza mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado, se establecerán las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento que aprobó la unidad de actuación urbanística.

Respecto a la gestión de las unidades de actuación urbanística en un plan parcial de regularización prioritaria, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización gestionará con las entidades prestadoras de servicio, la administración zonal correspondiente y los beneficiarios del proceso de regularización la ejecución de obras con base en el cálculo de cargas y beneficios elaborado por el órgano encargado de la operación urbana.

Se plantea levantar la hipoteca cuando se culminen el 100% de las obras, puesto que, todos los miembros de la intervención deben cumplir con sus responsabilidades adquiridas en el proceso de regularización. Para el caso de vender, existe la figura de subrogación.

2.7.6. Gestión urbana

a) Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano

Los recursos de la concesión onerosa de derechos, será destinados a la ejecución del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, el cual está conformado por proyectos que tienen por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, en atención a lo que establece el artículo 73 de la LOOTUGS.

El artículo 269 del COOTAD establece: *“El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.”*

Por su parte, el artículo 1661 del Código Municipal vigente, respecto de la contribución especial de mejoras, prevé: *“Es el tributo obligatorio, en razón de un beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, por la construcción de cualquier obra pública.”*

Los proyectos financiados con recursos de la concesión onerosa de derechos en la ejecución de obra pública, serán recuperados a través de la contribución especial de mejoras. En ese sentido, se propone una reforma al artículo 1670 del Código Municipal, a través de la Disposición Reformatoria Quinta de la propuesta de ordenanza, para que los recursos destinados a la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano sean remitidos al órgano encargado de la operación urbana, y no a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, pues se trata de recursos que tienen un fin específico de conformidad al artículo 73 de la LOOTUGS.

Le corresponde a la Dirección Metropolitana Financiera, en el ámbito de sus competencias, emitir el informe técnico correspondiente respecto de la propuesta de reforma al artículo 1670 del Código Municipal, respecto de la contribución especial de mejoras, a fin de que se adecuen con la institucionalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la normativa nacional y metropolitana vigente.

b) Órgano encargado de la Operación Urbana

Con oficio de 19 de abril de 2022, signado con el documento Nro. STHV-2022-004-O-FDS, se remitió el Informe Técnico correspondiente al proyecto de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, misma que a fin de complementar su estructura y aplicación, ha sufrido las siguientes modificaciones:

La disposición general décimo sexta de la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021 establece: *“desígnese a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como el Operador Urbano a cargo de la ejecución de los instrumentos de planificación y gestión que le correspondan conforme a sus competencias...”*

De conformidad al artículo 214 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito que establece el objeto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para ejecutar *“...las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda...”*, se reestructuraron las competencias que le fueron atribuidas al órgano encargado de la Operación Urbana en la sección VI, parágrafo II del referido proyecto de ordenanza, por cuanto la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ya las contempla.

En ese sentido, el proyecto de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo en su artículo *“Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana”* propone:

“Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá:

- 1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.*
- 2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios.*
- 3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.*
- 4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.*
- 5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.*
- 6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos.*

7. *Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.*
8. *Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.*
9. *Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.*
10. *Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.*
11. *Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.*
12. *Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*
13. *Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*
14. *Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.*
15. *Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.”*

2.8. Capítulo VII: Habilitación del suelo y de la edificación

En el concepto de la Sección 1, referente a la habilitación del suelo, se elimina el término edificación, para aclarar que esto tiene referencia exclusiva a fraccionamiento del suelo

Adicionalmente, se elimina el párrafo que la habilitación del suelo es un requisito indispensable para construir, ya que conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente, son dos procesos independientes, los cuales deben obtener autorizaciones administrativas independientes para ejecutarse y entre las cuales no existe ninguna vinculación obligatoria.

2.8.1 Proyectos de Urbanización

En el primer párrafo se modifica la palabra “*deberán*” por “*podrán*”, ya que la propuesta de la obras pueden ejecutarse en una sola etapa o en varias, dependiendo de la propuesta presentada por el urbanizador.

También se reemplaza el término “*promotor*” por “*propietario*”, ya que conforme lo establece la normativa metropolitana vigente la autorización de habilitación de suelo que se otorga a través de la Licencias Metropolitana Urbanística correspondiente se emite al propietario del bien inmueble donde se busca fracciona el suelo, por tal motivo es este el responsable legal de la ejecución y entrega de las obras.

Se reemplaza la palabra “zonificación” por “edificabilidad”, para ajustar la terminología a la normativa vigente.

Se realiza la aclaración que las organizaciones sociales que busquen desarrollar urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, conforme establece la normativa nacional vigente, deben ser persona jurídicas legalmente constituidas

Se agrega la posibilidad de que las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, puedan presentar como garantía de ejecución de obras, a más de la hipoteca de los lotes, las opciones previstas para las urbanizaciones de régimen general.

Se eliminan las etapas señaladas en este artículo para homologar la terminología a lo señalado en el libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas del Código Municipal vigente, las cuales están relacionadas a las etapas de proyecto de fraccionamiento y/o a la ejecución de las obras de infraestructura.

2.8.2 Reestructuración Parcelaria

Se elimina el término de cuerpo cierto por ser un término legal innecesario en el concepto,

Se modifica la denominación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del texto, para homologar a la terminología manejada en el proyecto de ordenanza, el cual es el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

2.8.3 Dimensiones y áreas mínimas de lotes

Para mejorar el entendimiento y la aplicación de la normativa contenida en el Régimen Administrativo del Suelo, se detallan las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo como son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

2.8.4 Sistema Vial

Se modifica la palabra trazado vial por trama vial existente, ya que el término trazado solo se utiliza para vías que se encuentran solo en diseño definitivo y no ejecutadas.

También se reemplaza el término “promotor” por “propietario”, ya que conforme lo establece la normativa metropolitana vigente la autorización de habilitación de suelo que se otorga a través de la Licencias Metropolitana Urbanística correspondiente se emite al propietario del bien

inmueble donde se busca fracciona el suelo, por tal motivo es este el responsable legal de la ejecución y entrega de las obras.

Se elimina la frase "y a la política de movilidad sustentable" ya que dicha política no contiene especificaciones técnicas.

2.8.5 Retiros de Construcción

Se elimina el artículo referente a los retiros de construcción, ya que los mismos no se definen en el Informe de Regulación Metropolitana, sino que estos se encuentran relacionados con la forma de ocupación del lote, la cual se encuentra definida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o en planes urbanísticos complementarios, y una vez que estos son aprobados por el Concejo Metropolitano son actualizados en los sistemas informáticos municipales y se reflejan en el Informe de Regulación Metropolitana.

2.8.6 Derecho de vía

Se elimina la frase final, para que el artículo sea concordante con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, que establece este concepto.

2.8.7 De las áreas verdes, áreas comunitarias y redes de infraestructura para la habilitación del suelo

Se elimina la palabra urbanización en el literal a) de este artículo, ya que se está duplicando con la señalado en el literal b), por tal motivo, en el literal a) se hace referencia a subdivisiones, y en el literal b) a urbanizaciones.

Se divide el artículo para dejar claro que se debe contribuir con área verde en fraccionamiento de suelo que provenga de particiones judiciales, así no vengan de un acto administrativo de autorización. El artículo 424 del COOTAD establece que en fraccionamientos derivados de una autorización administrativa se deberá entregar áreas verdes y comunitarias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado, sin embargo, se propone que esta cesión se realice cuando los fraccionamientos se originen de una decisión judicial, con fundamento en los artículos 5 y 7 del COOTAD.

El artículo 5 de la referida norma establece: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.*

(...)La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana.”

Por otro lado, el artículo 7 del COOTAD prevé: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”*

En tal virtud, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es competente para establecer la obligación de ceder áreas verdes y comunitarias en fraccionamientos de suelo derivados de una decisión judicial. Cabe señalar que, actualmente la referida obligación se encuentra establecida en el artículo 2195 del Código Municipal vigente.

Por otro lado, se elimina el plazo de entrega de los documentos que sustenten la exoneración de contribución de área verde del texto, debido a que podía generar contraposición con los plazos de vigencia de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, por lo cual se deja únicamente la prohibición de volver a fraccionar los lotes hasta que no se presenten dichos documentos.

2.8.8 Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunitario o comunal.

Se elimina el literal d) ya que existe un número mínimo de lotes dentro de la ciudad que cumplen con tener frente a la vía de mayor jerarquía existente o propuesta en el Sistema Vial del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o hacia los corredores verdes de la Red Verde Urbana para ser habilitados, por ese motivo, con la eliminación se busca incentivar los procesos de urbanización para disminuir los asentamientos humanos informales.

Para no generar confusión con los procesos de catastro de lotes provenientes de procesos de habilitación de suelo, se modifica la palabra catastro por inventario haciendo referencia al control que debe tener el órgano metropolitano responsable de la gestión de bienes inmuebles, de los inmuebles que pasan a formar parte del patrimonio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.8.9 Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones

Se realiza una división del artículo “*Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones*” para mejorar el entendimiento y la aplicación de la normativa, cuando los fraccionamientos de lotes de terreno con una superficie igual o inferior a 3000 metros cuadrados provengan de una autorización administrativa o de una partición judicial

Se mejora el texto para hacer referencia a la normativa nacional y metropolitana |vigente, eliminando la referencia textual con alguna normativa, con el propósito de que si la misma sufre algún cambio de denominación, el texto del Régimen Administrativo del Suelo no se vea afectado

2.8.10 Redes de infraestructura

Para mejorar el entendimiento del artículo, se especifican las empresas públicas relacionadas con la infraestructura para mejorar el entendimiento del artículo.

También se reemplaza el término “*promotor*” por “*titular*”, ya que conforme lo establece la normativa metropolitana vigente la autorización de habilitación de suelo que se otorga a través de la Licencias Metropolitana Urbanística correspondiente se emite al propietario del bien inmueble donde se busca fracciona el suelo, por tal motivo es este el responsable legal de la ejecución y entrega de las obras.

Se elimina la especificidad de la entrega a título gratuito sólo de las redes de telecomunicaciones, ya que toda la infraestructura que provenga del proceso de habilitación del suelo se le entrega a la empresa pública correspondiente de esa manera.

Se elimina la frase técnicamente factibles, ya que todo fraccionamiento debe cumplir con la normativa, se encuentre en suelo con clasificación urbana o rural.

2.8.11 Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo

Se elimina el término “*promotor*” y se deja únicamente “*propietario*”, ya que conforme lo establece la normativa metropolitana vigente la autorización de habilitación de suelo que se otorga a través de la Licencias Metropolitana Urbanística correspondiente se emite al propietario del bien inmueble donde se busca fracciona el suelo, por tal motivo es este el responsable legal de la ejecución y entrega de las obras.

2.8.12 Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura

Se realiza una mejora en el texto del artículo para dejar claro que las administraciones zonales, recibirán las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario y vialidad; de conformidad con los planos aprobados y la autorización para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos. La recepción de infraestructura referente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones establecidos en la autorización de habilitación de suelo, se hará sobre la base de las actas de entrega recepción de las empresas públicas competentes.

2.8.13 De la habilitación de la Edificación

Para mejorar el entendimiento y la aplicación de la normativa contenida en el Régimen Administrativo del Suelo, se detallan las regulaciones técnicas para edificabilidad las cuales son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

2.8.14 Habilitación de edificación en zonas expuestas a amenazas

Se mejora la redacción de este artículo para mejorar su comprensión y para alinear su contenido a la normativa metropolitana vigente y a los procesos ordinarios de licenciamiento de edificación.

2.8.15 Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable

Se elimina la posibilidad de que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante resolución administrativa, asigne datos de edificabilidad, porque no se puede modificar el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan urbanístico complementario aprobado por el Concejo Metropolitano con una resolución administrativa.

Se elimina el porcentaje del 25%, porque no hay sustento técnico que justifique esta limitación.

2.8.16 Del deber de conservar y situación de ruina

Se modifica el responsable de emitir la resolución administrativa para que la atribución recaiga sobre la administración zonal dentro del ámbito de su circunscripción territorial, al tener el personal técnico y legal que sustente dicho pronunciamiento y debido a que la Agencia Metropolitana de Control solo tiene competencia para pronunciarse en temas sancionatorios. en procesos de edificación..

2.8.17 De la propiedad horizontal

Se elimina el último párrafo de este artículo, ya que la distancia entre bloques se encuentra definida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2.9. Capítulo VIII: De la prevención, protección e implementación

El contenido del capítulo VIII sobre la prevención, protección e implementación, mantiene la estructura propuesta en el Informe Técnico de la propuesta de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022. Las secciones: I de la protección del paisaje, II de la protección de taludes y quebradas, III áreas de protección de cuerpos de agua, IV áreas de protección especial y VI de construcciones sismo resistentes, no han sido objeto de modificaciones y mantienen el contenido planteado en el Informe Técnico anteriormente referido.

Por su parte en las secciones V sobre riesgos naturales y antrópicos, VII protección contra incendios, VIII accesibilidad universal, y IX patrimonio cultural se han realizado las siguientes modificaciones cuya justificación se expresa a continuación:

En lo referente a la planificación preventiva, el artículo que mencionaba en la propuesta inicial que no se autorizará la edificación en zonas de “riesgo no mitigable”, se propone incorporar la salvedad en los casos de zonas de riesgo volcánico en concordancia con el artículo que manifiesta que el IRM informará sobre áreas expuestas a riesgo ante flujos laháricos, y sobre la base de esta información sólo se habilitará el suelo bajo responsabilidad exclusiva del propietario, mediante documento notariado, lo cual se basa en uno de los componentes de la gestión integral de riesgos de desastres bajo el cual se entrega o transfiere la responsabilidad a un tercero para que se encargue de prevenir, mitigar o a su vez asumir el riesgo bajo pleno conocimiento previo.

Respecto a las zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alto, ha cambiado su nombre debido a que en la propuesta anterior se denominaba como “Prohibiciones para zonas de amenaza muy alta y/o riesgo natural” y en la nueva propuesta se establece como “Restricciones para zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta”, ello debido a que el mismo no habla de una prohibición, en tal caso realiza una restricción y consideración bajo la cual se indica que el suelo puede ser habilitado con una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación (LMU 20) siempre y cuando exista un informe del órgano responsable. Adicionalmente, se ha incorporado que el informe emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgo deberá incluir una serie de recomendaciones técnicas para la edificación a ser aplicadas por el administrado, con la finalidad de salvaguardar la vida y la seguridad de los ciudadanos.

Se estableció una reconfiguración a la narrativa sobre las normas de protección contra incendios eliminando palabras reiterativas, por ello se considera un cambio únicamente de forma.

Sobre la accesibilidad universal se elimina el contenido conceptual, de lo que se entiende por accesibilidad universal, debido a que el alcance del régimen administrativo de suelo es normar estos aspectos, más no realizar puntualizaciones conceptuales y teóricas al respecto. En la propuesta anterior se hacía referencia a que todo proyecto arquitectónico debía observar lo las normas de accesibilidad establecidas por el INEN, en ese sentido se abre la posibilidad para acatar todas la normas de accesibilidad universal establecida por el ente rector competente y no exclusivamente la emitida por el INEN, esto con la finalidad de incorporar cualquier medida, estándar o disposiciones que se puedan generar a futuro en mira de garantizar el derecho a la accesibilidad universal de los ciudadanos.

Finalmente, respecto a los bienes y áreas patrimoniales, se incorpora la “difusión” como uno de los objetivos que persigue la política de protección y conservación del patrimonio dentro del Distrito metropolitano de Quito, dicha incorporación se la realiza en conformidad a uno de los principios expresados por la Ley Orgánica de Cultura sobre la difusión de expresiones culturales y el acceso que debe tener la ciudadanía a la información de toda expresión cultural y como mecanismo de conocimiento dirigido a la sociedad.

2.10. Capítulo IX: Espacio público

Respecto del capítulo IX, secciones I (generalidades), II (planificación del espacio público), sección IV (estándares urbanísticos y norma técnica de espacio público), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ratifica en el informe técnico remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022.

2.10.1. Vialidad

a) De las categorías viales

Dentro de las categorías viales se incorpora la definición de “vías especiales” con el propósito de agrupar aquellas que no se ajustan a ninguna clasificación.

b) Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad

Se propone añadir respecto de los contenidos de los planes viales un literal c) que señala: “*c) Otros requeridos por el órgano responsable de la movilidad, que se originen del análisis de la propuesta presentada.*” con la finalidad de que el órgano responsable de la movilidad pueda definir nuevos contenidos con base en el análisis de cada caso de las propuestas de los planes viales presentadas por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

c) Aprobación de los trazados viales

Se mejora el texto con dos finalidades: la primera es dejar en claro que el órgano responsable de la movilidad sólo podrá aprobar los diseños definitivo de los trazados viales cuando estos últimos consten en instrumentos de planificación aprobados por el Concejo Metropolitano.

En caso de que los diseños definitivos de estos trazados viales no consten en algún instrumento de planificación aprobado por el Concejo Metropolitano, las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas deberán primero alcanzar del Concejo Metropolitano su aprobación, previo a que el órgano responsable de la movilidad pueda aprobar los diseños definitivos.

d) Replanteo Vial

Dentro de este artículo se incorpora la terminología de informe para dejar claro que las administraciones zonales y la EPMMOP únicamente emiten informes de afectaciones y replanteos viales.

2.10.2 Gestión y regulación del sistema de espacio público

El artículo 186 del Código Municipal establece que a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) le corresponde: “*a. Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar la infraestructura de vías y espacio público; f. Las demás actividades operativas y de prestación de servicios relativas a las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito*”

Metropolitano de Quito, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, en el ámbito de la movilidad y ejecución de obras públicas.”

En ese sentido, en el caso de intervención en el espacio público por parte de una persona natural o jurídica, como parte de las obligaciones urbanísticas que establecen los instrumentos de planificación y gestión del suelo, se propone que la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas emita un informe de conformidad con las referidas intervenciones, en el ámbito de sus responsabilidades, por cuanto tiene experticia técnica en el espacio público.

Para la gestión del sistema de espacio público se debe tener un entendimiento claro y organizado de todos los elementos que lo integran. Para ello se establece la creación del Sistema Geo referenciado de Espacio Público (SIGEP), el cual es una base de datos cartográfica con información georreferenciada de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

La definición única de espacio público establece que es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de uso público, que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Según el artículo 417 del COOTAD constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;*
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;*
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);*
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;*
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;*
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;*
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,*
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.”*

Varias instituciones municipales y empresas públicas del Distrito Metropolitano de Quito, ejercen atribuciones y responsabilidades, respecto de los referidos bienes de uso público. En ese sentido, serán responsables del desarrollo y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP), sin embargo lo realizarán en cumplimiento del protocolo que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita para el efecto, en atención a las atribuciones que le otorga el artículo 2596 del Código Municipal vigente.

2.11. Capítulo X: Reglas técnicas

En el presente capítulo, se ha agregado un artículo que define a las Reglas Técnicas, el cual se adecua al concepto establecido en el artículo 2145 del Código Municipal vigente, que establece: *“Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.”*

El referido concepto permite dar claridad a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y las Reglas Técnicas de los Estándares Urbanísticos.

2.12. Capítulo XI: Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento

El actual Código Municipal establece en el artículo 2147 a las instrucciones administrativas y flujos de procedimiento como parte de los instrumentos de la planificación territorial en la misma categoría incluso del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo; lo cual debe ser actualizado bajo el imperio de la LOOTUGS, y correctamente jerarquizado.

En este sentido, se propone separar este artículo como un capítulo diferenciado de las reglas técnicas, de los instrumentos de planeamiento, planificación y gestión, pues por su naturaleza son aquellos flujos y procesos internos de la administración municipal que viabilizan la ejecución de los mencionados instrumentos, lo cual no se contrapone con lo determinado en la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos ya que no se trata de un trámite administrativo.

Se ha incluido las funciones del operador urbano para establecer el marco administrativo y procedimental para la formulación y tratamiento del cálculo y cobro de la concesión onerosa de derechos en función de la disposición transitoria décima octava de la Ordenanza No. 001 del 13 de septiembre de 2021 que establece: *“En el plazo de noventa (90 días) contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en coordinación con la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación y cobro de Concesión Onerosa de Derechos, en todos los casos aplicables. Dichas resoluciones e instructivos serán aprobados un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.”*

2.13. Capítulo XII: Inscripción de afectaciones

Se establece la inclusión de un artículo respecto a dónde deben ser inscritas las afectaciones, mismas que pueden tener distintas procedencias y por tanto, consecuencias jurídicas.

Una de las inclusiones en este artículo es la de la inscripción de unidades de actuación urbanística, las cuales afectan al predio incluido en esta unidad a efectos de poder habilitar y construir el suelo únicamente con las condiciones aprobadas en la resolución que contiene el proyecto urbanístico o de renovación.

Las afectaciones constituyen un instrumento de gestión que debe ser flexible en sus actualizaciones puesto que constantemente se pueden originar nuevas, que requieran la revisión y adecuación permanente de los instrumentos de planificación en donde se reflejan, y, por tanto, de los instrumentos administrativos que determinan sus efectos jurídicos .

2.14. Capítulo XIII: Control de la habilitación, uso y ocupación del suelo

Respecto del capítulo XIII sobre control de la habilitación, uso y ocupación de suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ratifica en el informe técnico remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022.

Cabe señalar que, el control territorial le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control, en función de lo establecido en los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Las actuaciones de control territorial, se fundamentan en las actividades que realiza la Agencia Metropolitana de Control previstas desde el artículo 319 del Código Municipal en adelante.

Como se indicó en párrafos precedentes, la presente propuesta de ordenanza ha sido desarrollada con base a la retroalimentación obtenida de las mesas de trabajo realizadas con varias instituciones municipales y representantes de la silla vacía, realizadas desde el martes 15 de marzo de 2022 hasta el miércoles 6 de abril de 2022, en función de lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de 14 de marzo de 2022.

En ese sentido, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control, en el ámbito de sus competencias, emitir el informe técnico respecto de la propuesta de control territorial a fin de que se adecue con la institucionalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la normativa nacional y metropolitana vigente.

2.15. Capítulo XIV: Infracciones, sanciones y correctivos

Respecto del capítulo XIV sobre infracciones, sanciones y correctivos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ratifica en el informe técnico remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022.

Es meritorio resaltar que, tal como se indicó en párrafos precedentes, la presente propuesta de ordenanza ha sido desarrollada con base a la retroalimentación obtenida de las mesas de trabajo realizadas con varias instituciones municipales y representantes de la silla vacía, efectuadas desde el martes 15 de marzo de 2022 hasta el miércoles 6 de abril de 2022, en función de lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de 14 de marzo de 2022.

El control territorial le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control, en función de lo establecido en los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Las actuaciones de control territorial, se fundamentan en las actividades que realiza la Agencia Metropolitana de Control previstas desde el artículo 319 del Código Municipal en adelante.

En ese sentido, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control, en el ámbito de sus competencias, emitir el informe técnico correspondiente respecto de la propuesta de infracciones y sanciones a fin de que se adecuen con la institucionalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la normativa nacional y metropolitana vigente.

3. CONCLUSIÓN


El Régimen Administrativo del Suelo ha sido desarrollado en observancia del ordenamiento jurídico nacional, en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, trámites y procedimientos administrativos, y diferente normativa de carácter nacional y metropolitana que permita la articulación de este proyecto de Ordenanza.

En base a las consideraciones expuestas, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, entidad responsable de la planificación territorial y de la regulación del espacio público, con análisis y fundamento en lo establecido en el presente informe, en complemento del Informe técnico remitido mediante Oficio No. STHV-2022-004-O-FDS de 19 de abril de 2022, en el ámbito de sus competencias, emite criterio técnico favorable para el proyecto de “Ordenanza Metropolitana que sustituye el título I “Del Régimen administrativo del Suelo”, libro IV.1 “Del uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Aprobado por:	
Arq. Mauricio Marín Echeverría Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	
Revisado por:	Revisado por:
Arq. Karina Suárez Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo	Arq. Adriana Ávila Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico
Revisado por:	
Ing. Darío Gudiño Director Metropolitano de Gestión Territorial	
Revisado por:	Revisado por:
Arq. Monserrat Carranza Jefa de Planeamiento del Suelo (JU)	Ing. Fernando Pavón Jefe de la Unidad de Geomática (JU)
Revisado por:	Revisado por:
Arq. Ninike Celi Jefa de Unidad Monitoreo e Implementación del Hábitat (JU)	Arq. Wladimir de la Torre Jefe de Unidad Hábitat y Estándares Urbanísticos (JU)

EQUIPO TÉCNICO	
DMPPS	
Abg. Ismael Villagómez (A)	

Arq. José Ignacio Loza (TC)	
Arq. Gabriela Segovia (TC)	
Arq. Rogelio Dávalos (TC)	
Arq. Claudia Páez (TC)	
Econ. Carina Sandoval (TC)	
Arq. Camila Torres (TA)	
Arq. Soledad Anda (TC)	
Ing. Daniel Castañeda (TG)	
DMDU	
Abg. Enrique Tufiño (A)	
Abg. Francesca Gabriela Ramirez Sánchez (A)	
Arq. María Alejandra Molina Rodríguez (TC)	
Ing. Andrea Vanessa Reinoso Valarezo (TG)	

Arq. Cynthia Gabriela Arellano Vizcarra (TA)	
Arq. Jose Salomon Herrera Jimenez (TA)	
Psic. María José Villalva Torres (IS)	 <p>Firmado electrónicamente por: MARIA JOSE VILLALVA TORRES</p>
Arq. Pamela Yamilé Sánchez Albán (TA)	
Econ. Pedro Cando (TE)	
Econ. Daniela Cueva (TE)	
Ing. Vinicio Peña (TG)	
Ing. Juan Fernando Vásconez (TB)	
Arq. Jean Pierre Padilla (TA)	
Arq. Felipe Naranjo (TA)	
Arq. Stephanie Guerrero (TA)	
<p>Denominación del equipo técnico: (A) Abogado; (TC) Técnico Coordinador; (TG) Técnico Geógrafo; (TA) Técnico Arquitecto; (TB) Técnico Ambiental; (TE) Técnico Economista; (IS) Técnico Sociólogo; (TM) Técnico Movilidad; (JU) Jefe de Unidad.</p>	

ANEXOS:

- **Anexo No. 1** “Matriz de observaciones Régimen Administrativo del Suelo”
- **Anexo No. 2** “Registro de asistencia mesas de trabajo-revisión observaciones Régimen Administrativo del Suelo”
- **Anexo No. 3** “Registro de asistencia mesas ampliadas Régimen Administrativo del Suelo”
- **Anexo No. 4** “Mesas de trabajo del Estándar de Edificabilidad”
- **Anexo No. 5** “Mesas de trabajo de la aplicabilidad del Estándar de Edificabilidad”
- **Anexo No. 6** “Mesas de trabajo del sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad”
- **Anexo No. 7** “Mesas ampliadas del Estándar de Edificabilidad”
- **Anexo No. 8** “Tabla comparativa de la normativa para el instrumento de Anuncio del Proyecto”
- **Anexo No. 9** “Oficio de convocatoria a capacitaciones y acta de reunión para definir el área del terreno”
- **Anexo No. 10** “Acta de reunión para la definición del cálculo de Vcc”
- **Anexo No. 11** “Evaluación de factibilidad de construcción VIS”
- **Anexo No. 12** “Matriz de cambios Régimen Administrativo del Suelo”