

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

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

## 1. GENERALIDADES

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

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

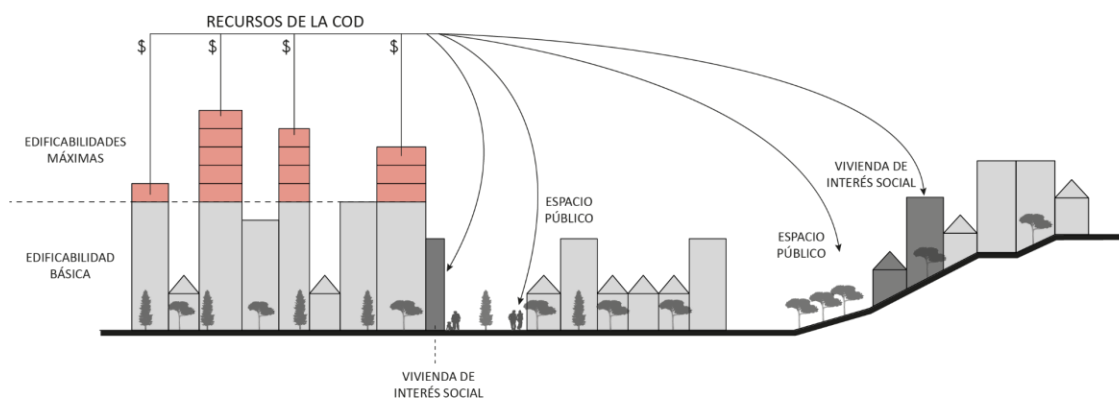


Gráfico 1: Concepto de la Concesión Onerosa de Derechos

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

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

**Ámbito de aplicación:**

- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

**Ámbitos de aplicación:**

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

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

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos.

**V<sub>S(i)</sub>:** Valor del suelo

**A<sub>e</sub>:** Área útil en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

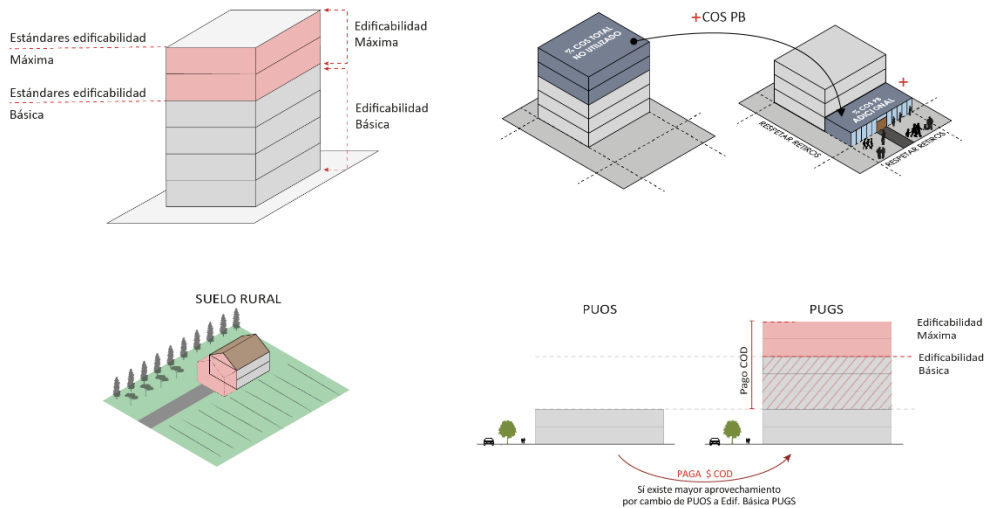


Gráfico 3: Concepto de área útil excedente (Ae)

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

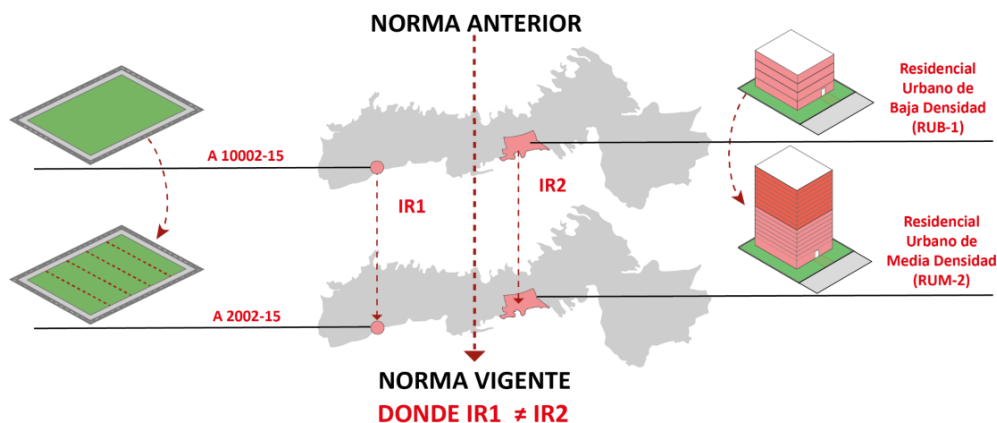


Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo

**AUV<sub>(i)</sub>**: Área bruta, misma que será declarado por el administrado.

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

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

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

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

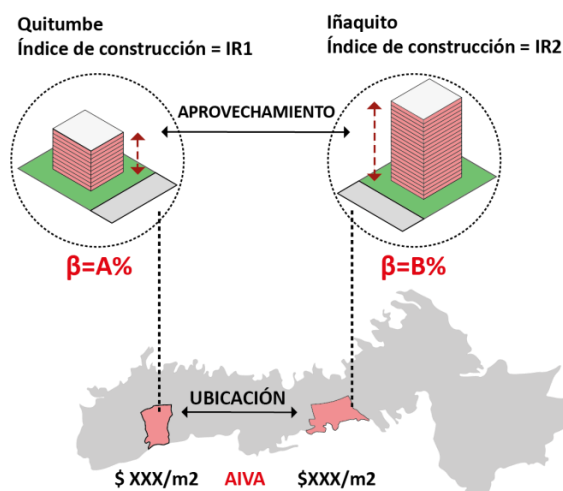


Gráfico 5: Concepto del coeficiente de ponderación de pago (β)

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

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

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

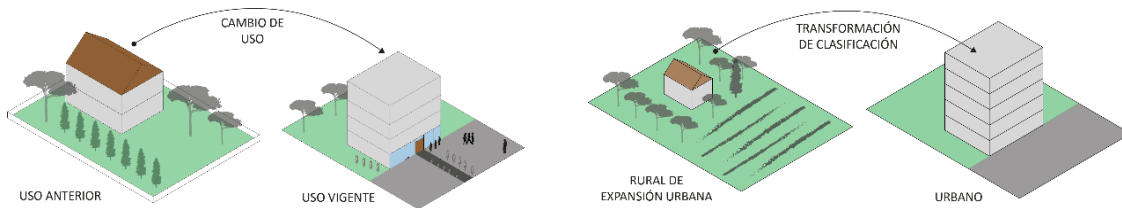


Gráfico 6: Concepto de transformación de la clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

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

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

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos

**V<sub>sc</sub>:** Valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

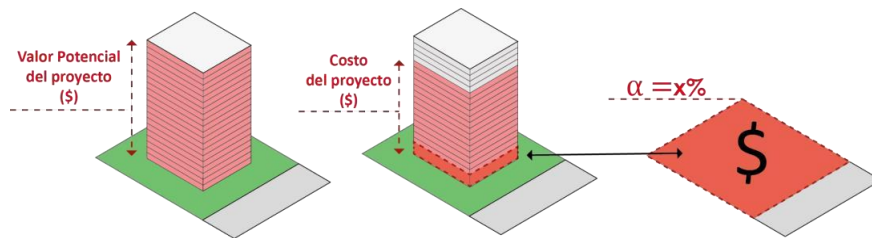


Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción

**Vcc:** Costo del metro cuadrado ( $m^2$ ) de construcción, determinado a partir del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

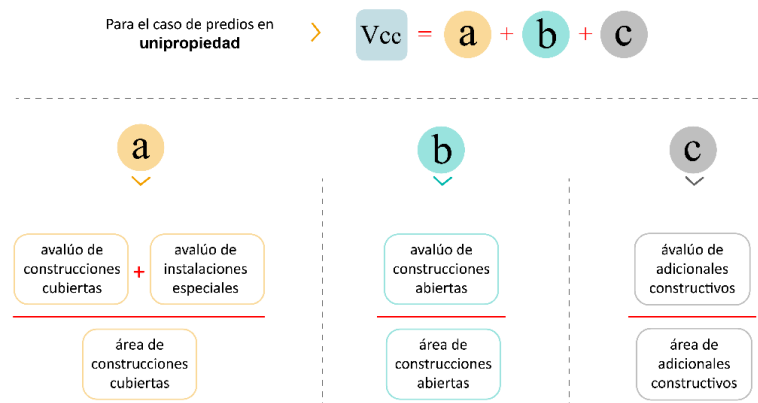


Gráfico 10: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en unipropiedad

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

- 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.
- El avalúo de construcciones abiertas será dividido para el área de construcciones abiertas.
- 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.
- Finalmente, el costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) en predios de propiedad horizontal será determinado por la suma de los valores obtenidos en los literales a, b y c.

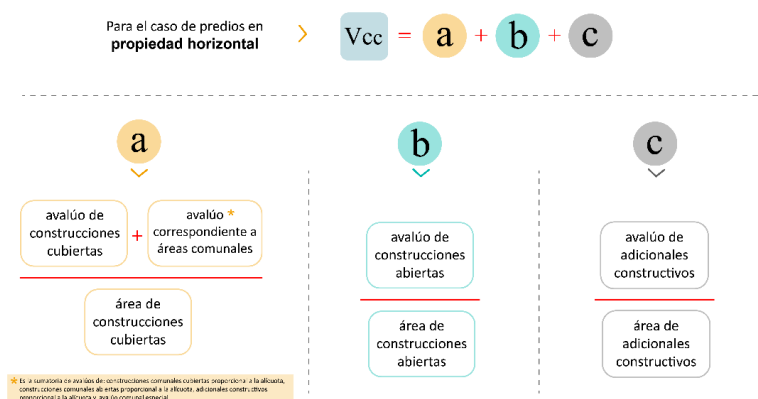


Gráfico 11: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en propiedad horizontal

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

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

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

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

Tabla 2: Equivalencias para usos residenciales

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

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

Tabla 3: Equivalencias para usos industriales

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

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

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

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

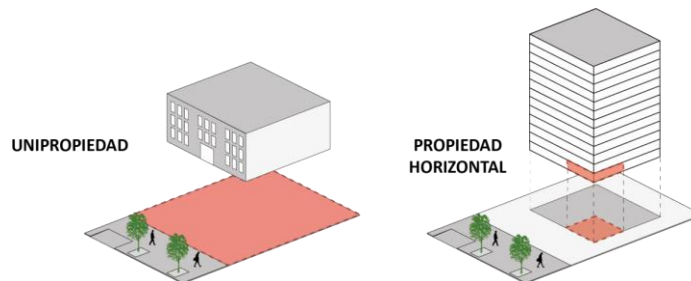


Gráfico 12: Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

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

## 2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo

### 2.2.1. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

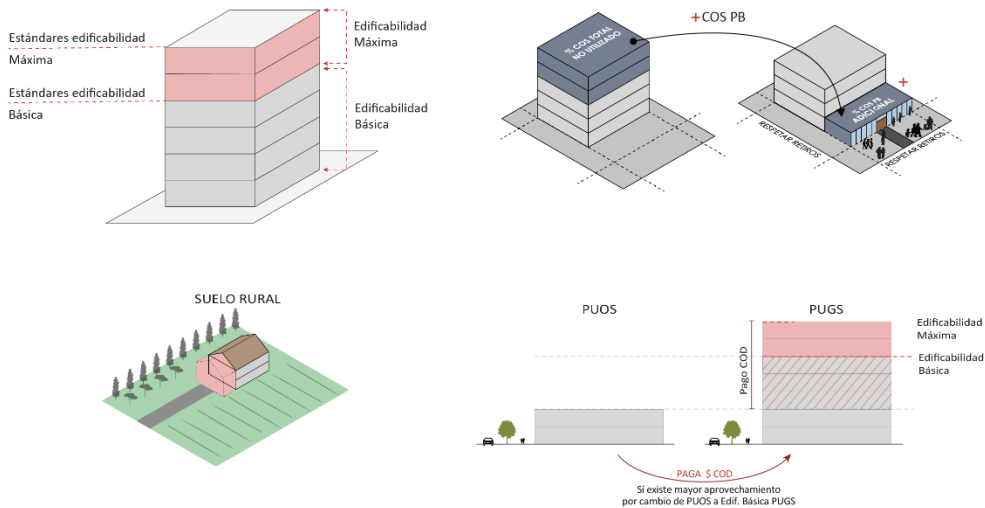


Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

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

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

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos.

**Vs:** Valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

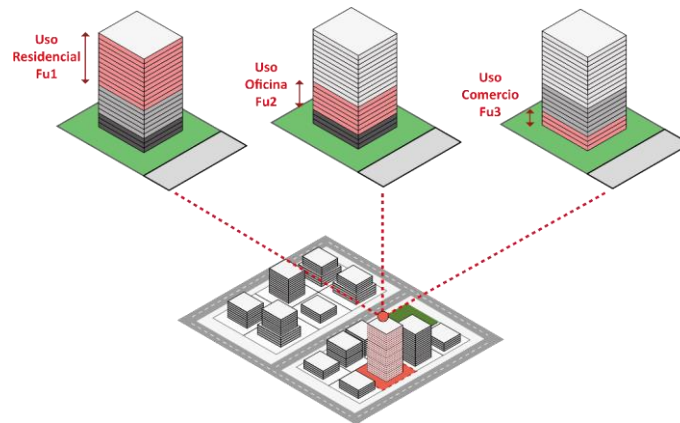


Gráfico 16: Concepto del factor de uso constructivo ( $F_u$ )

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

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

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

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

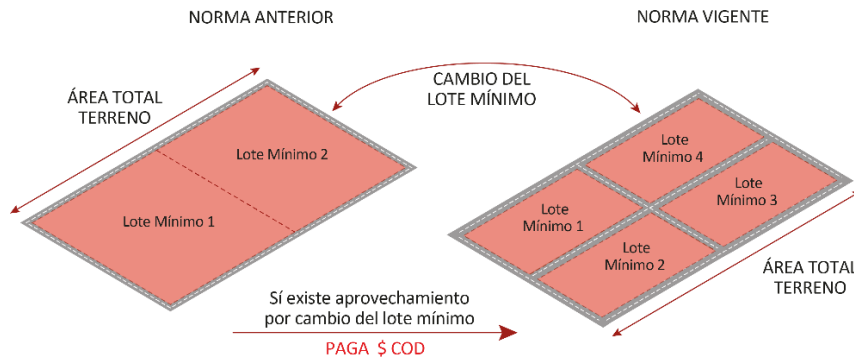


Gráfico 17: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.

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

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

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

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

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos.

**V<sub>sa</sub>:** Valor total del suelo obtenido del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

**IR<sub>lm</sub>:** Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Las tablas de los índices de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad, se encuentran como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos

**Vs:** Valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

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

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

Donde:

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

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

en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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

**Vc:** Costo del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup>) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos

**Vs:** Valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

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

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

Donde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**$\beta$ :** Coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

### 2.3.3. Particularidad

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. Pago monetario de contado**

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

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

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

### **3.3. Pago por cronograma**

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

### **3.4. Pago en especie**

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

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

### 3.5. Pago mixto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:



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

**COD:** Concesión onerosa de derechos.

**Ex:** valor de exoneración por vivienda de interés social.

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

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

Donde:

**Ex:** valor de exoneración por vivienda de interés social.

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

**Ae:** área útil excedente en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

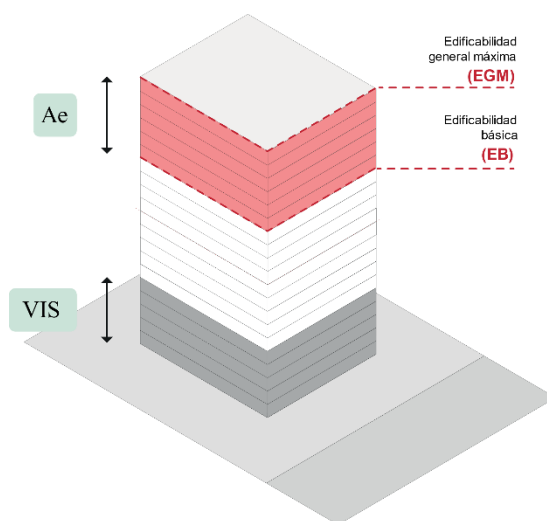


Gráfico 25: Concepto del área útil excedente y área útil construida de vivienda de interés social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gráfico 26: Fórmula general para el cálculo de los beneficios

Donde:

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

**V<sub>s(i)</sub>:** Valor del suelo

**A<sub>e</sub>:** Área útil excedente en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 3: Concepto de área útil excedente (A<sub>e</sub>).

**I<sub>R(i)</sub>:** Índice de revalorización del suelo.

**A<sub>UV(i)</sub>:** Área del lote.

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

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

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

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

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

