

APÉNDICE C4_4.4_01_FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LA CONCESIÓN
ONEROSA DE DERECHOS Y DE LOS BENEFICIOS EN LOS PLANES PARCIALES Y
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

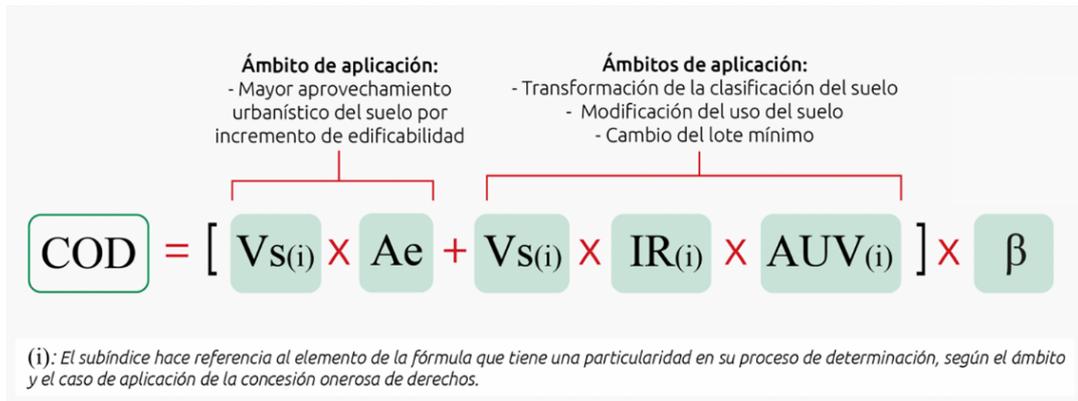
ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. FÓRMULA GENERAL PARA EL CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	2
2. CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR ÁMBITOS DE APLICACIÓN	4
2.1. Transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo	4
2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.....	9
2.3. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo y transformación de clasificación/modificación del uso del suelo	16
2.2. Lineamientos y parámetros para la aprobación y actualización de alfa	20
2.3. Casos particulares para el cálculo de la concesión onerosa de derechos	21
3. EXONERACIÓN DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	23
3.1. Fórmula general de exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social	23
4. CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES Y/O UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	25
4.1. Fórmula para el cálculo de los beneficios en planes parciales y unidades de actuación urbanística.....	25

1. FÓRMULA GENERAL PARA EL CÁLCULO 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:

Gráfico 1: Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos



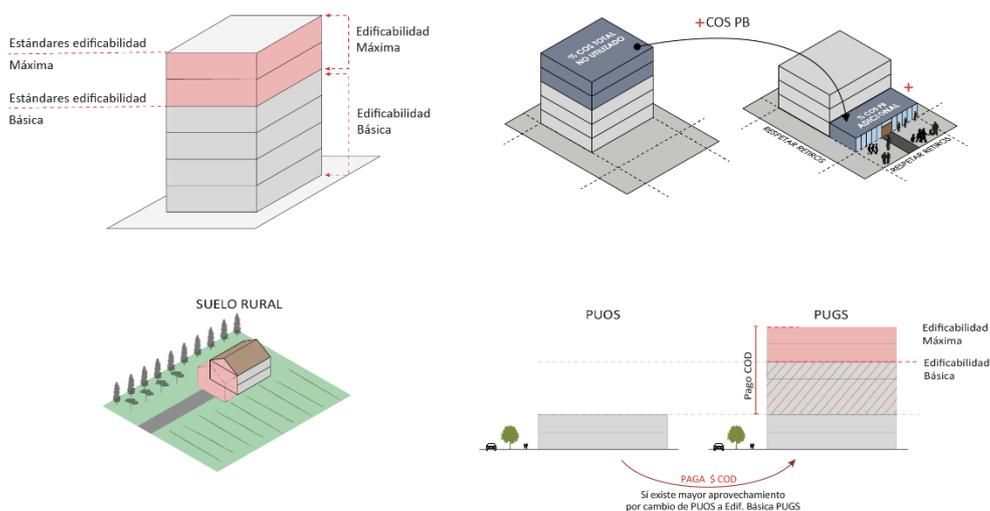
Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

V_{S(i)}: Valor del suelo

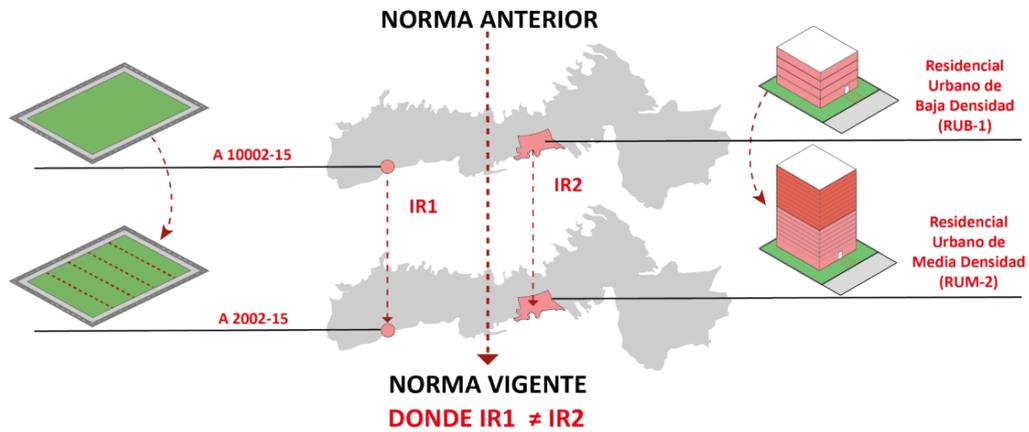
Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Gráfico 2: Concepto de área útil excedente (Ae)



IR(i): Índice de revalorización del suelo.

Gráfico 3: Concepto del índice de revalorización del suelo



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

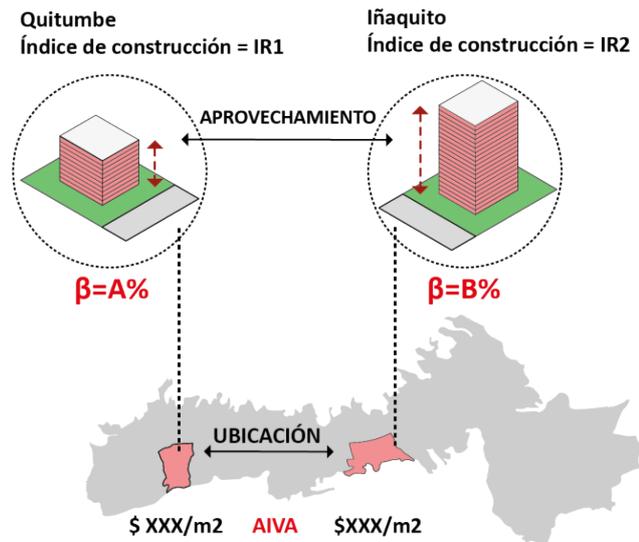
β : Es el coeficiente de ponderación de pago, el mismo que define el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el beneficio económico producido por la planificación urbanística. El coeficiente de ponderación de pago se determina en la siguiente tabla.

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

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

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

Gráfico 4: Concepto del coeficiente de ponderación de pago (β)

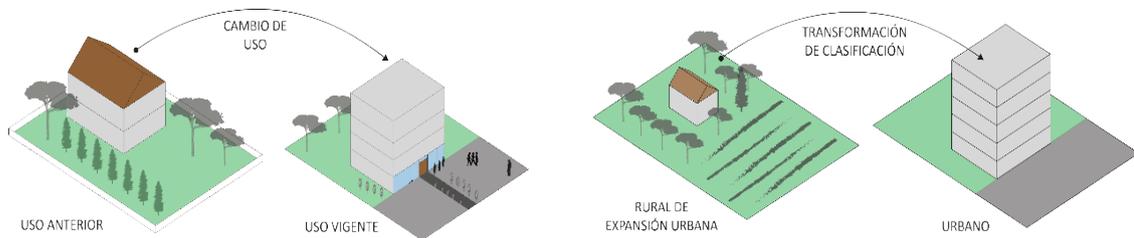


En los casos en los que un lote registre más de un valor en el área de intervención valorativa (AIVA), se deberá utilizar el AIVA de mayor valor.

2. CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR ÁMBITOS DE APLICACIÓN

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

Gráfico 5: 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:

Gráfico 6: 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

$$\text{COD} = [V_{Sc} \times IR_{Cu} \times AUV] \times \beta$$

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Gráfico 7: Fórmula del valor del suelo por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

$$V_{Sc} = \alpha \times V_{Cc}$$

En aquellos casos especiales en los que no exista construcción en el predio, no se aplicará la fórmula establecida en el “Gráfico 7: Fórmula del valor del suelo por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo”. 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.

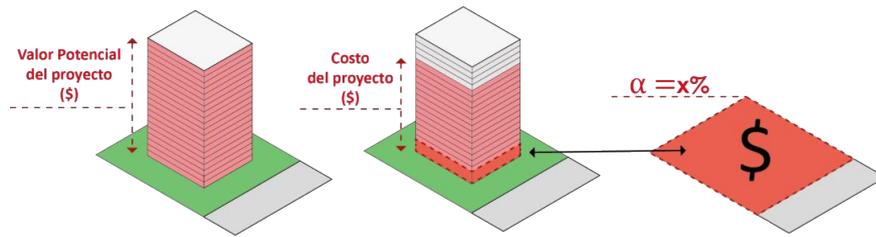
Donde:

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 ésta, en relación con el 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 con los lineamientos y parámetros establecidos en el presente documento normativo.

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

Gráfico 8: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción

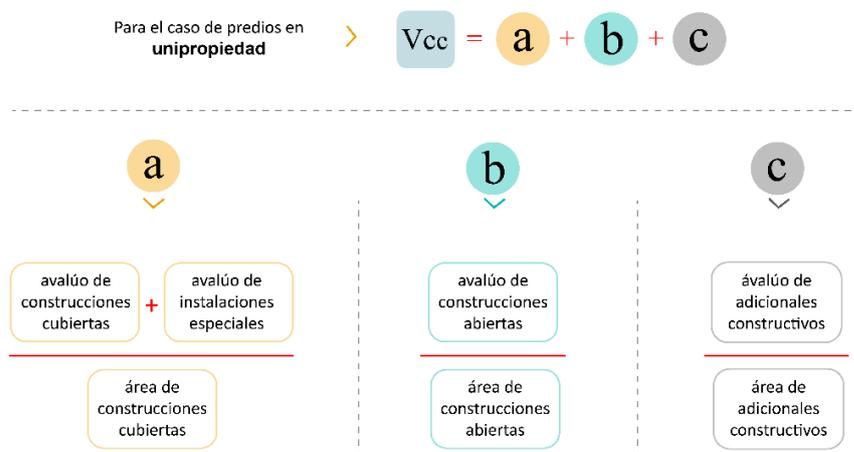


Vcc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, determinado a partir del avalúo catastral vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

- i. 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 para 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.

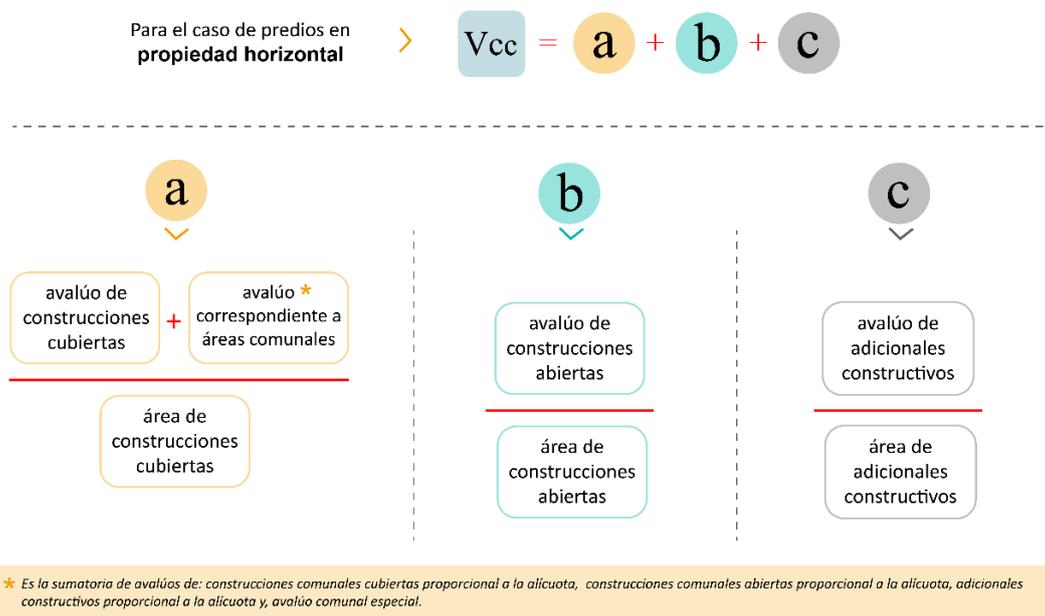
Gráfico 9: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en unipropiedad





- ii. 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 para 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 10: 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 3: Concepto del índice de revalorización del suelo”.

El índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$\boxed{IRcu} = \frac{AIVA_{puc}}{AIVA_{predio}} * Factor\ escala$$

Donde:

AIVA_{puc}: AIVA promedio del uso del suelo de llegada. Los valores, calculados a nivel de administración zonal y según la clasificación del suelo, se encuentran contenidos como apéndice del presente documento normativo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de actualizar los valores del AIVA_{puc} para cada Administración Zonal en función de la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para su aprobación por parte del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución.

Durante el período de actualización de los valores del AIVA_{puc} no se podrá acceder a los aprovechamientos urbanísticos según los ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos.

AIVA_{predio}: Valor AIVA del predio.

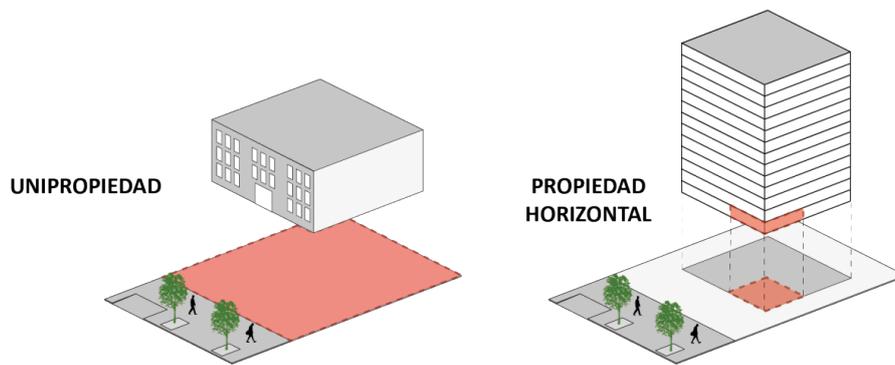
Factor de escala: Factor de ajuste según la escala a la que pertenece la actividad económica a implantar sobre el predio. Los valores del factor escala son lo que se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 2: Factor de escala

ESCALA	FACTOR ESCALA
Barrial	0.16
Sectorial	0.26
Zonal	0.62
Metropolitana	1

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 11: Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

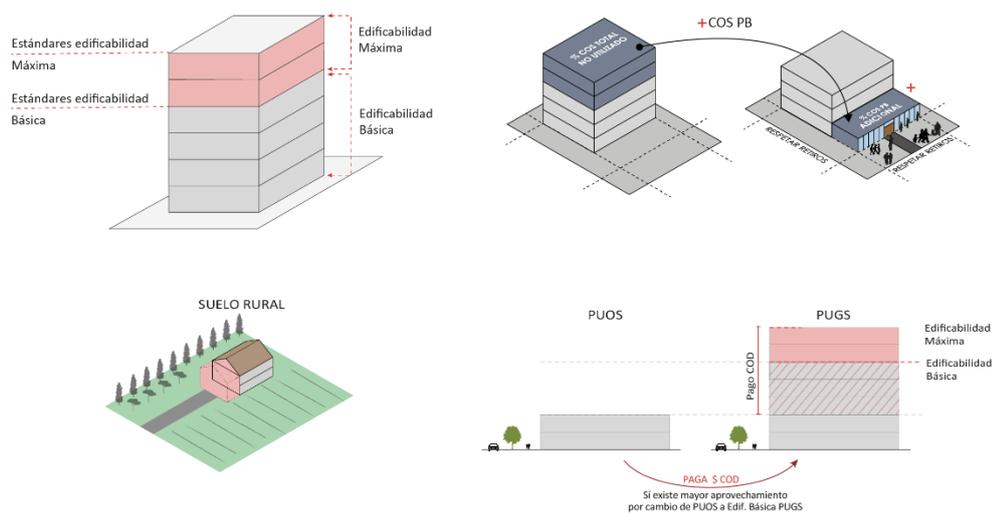


β : Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver “Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos”.

2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo

2.2.1. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

Gráfico 12: 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 valor a pagar 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 13: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad

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

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

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

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

Gráfico 14: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad

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

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 con el 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 con los lineamientos y parámetros establecidos en el presente documento normativo.

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

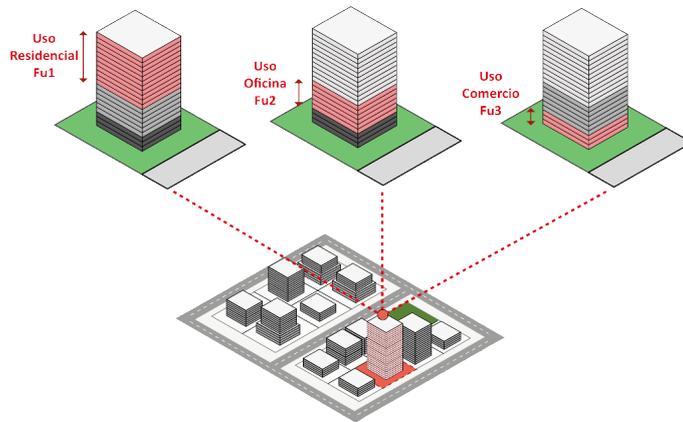
Vc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

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 en el 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.

Gráfico 15: Concepto del factor de uso constructivo (Fu)



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 15: 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”.

Elementos para la determinación del valor del suelo por metro cuadrado (Vs)

Se obtendrá de aplicar la fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad (ver “Gráfico 14: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad”), donde cada elemento de la fórmula tomará un valor específico de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a. El porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto (α) tomará un valor en el rango del 7% al 20%.
- b. El costo del metro cuadrado (m^2) de construcción (“Vc”) dependerá de cuatro parámetros, mismos que serán tomados de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito, estos son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos; y, b4. Factor de uso.

b1. Tipo de acabados de la construcción

El tipo de acabados de la construcción se determinará de acuerdo con la “Tabla 4: Categorías de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio en proceso de construcción”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 3: Categorías de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio en proceso de construcción

CATEGORÍAS DE ACABADOS (SEGÚN ZONA AIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN)	
CATEGORÍA DE ACABADOS	RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m ²)
	VALOR DEL AIVA (x)
Categoría A – Popular	0.00 < x ≤ 19.00
Categoría B - Económica	19.00 < x ≤ 70.00
Categoría C – Normal	70.00 < x ≤ 180.00
Categoría D - De Primera	180 < x ≤ 300.00
Categoría E - De Lujo	300 < x

b2. Tipo de estructura

El tipo de estructura se determinará una vez establecida la categoría de acabados, dependiendo del tipo de proyecto, sea éste: Unipropiedad (“UP”) o Propiedad Horizontal (“PH”), se establecerá el costo de construcción por metro cuadrado, según la “Tabla 5: Valor del m² de construcción, según categoría de acabados”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 4: Valor del m² de construcción, según categoría de acabados

1 a 3 Pisos VALORES POR TIPOLOGÍA										
TIPO DE ESTRUCTURA	A-POPULAR		B-ECONÓMICA		C-NORMAL		D-DE PRIMERA		E-DE LUJO	
	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGÓN ARMADO			295	295	430	442	624	662	796	830
ACERO/METÁLICO			275	275	449	462	645	684	853	899
STEEL FRAMING					503	516	680	722		
LADRILLO/BLOQUE	145	145	226	226	412	423	548	581	706	761
ADOBE/TAPIAL	141	141	217	217	328	336	473	502		
MADERA	144	144	237	237	415	426	559	593	781	842
PIEDRA			223	223	281	289				
CAÑA GUADUA	139	139	186	186	255	262				
CERCHA PORTICADA			193	193	275	283	400	425		

b3. Número de pisos

El costo de construcción por metro cuadrado se ajustará por el número de pisos del proyecto, y su factor de ajuste será tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 5: Factor por número de pisos según estructura

FACTOR POR NÚMERO DE PISOS SEGÚN ESTRUCTURA			
Tipo de Estructura	4-5 PISOS	6-9 PISOS	10 PISOS o más
HORMIGÓN ARMADO	1,10	1,17	1,27
ACERO/METÁLICO	1,10	1,17	1,27
STEEL FRAMING	-	-	-
LADRILLO/BLOQUE	1,04	-	-
ADOBE/TAPIAL	1,04	-	-
MADERA	-	-	-
PIEDRA	-	-	-
CAÑA GUADUA	-	-	-
CERCHA PORTICADA	-	-	-

b4. Factor de uso.

El costo de construcción por metro cuadrado se ajustará por el o los usos planificados en el proyecto. Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado, se tomará el valor promedio ponderado de acuerdo con los factores de uso establecidos en la “Tabla 7: Usos constructivos cubiertos”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito. Cuando la unidad constructiva contemple un uso planificado no existente en la normativa de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito, se tomará el valor máximo (“otros...”) del uso constructivo de la categoría general que corresponda, como se muestra en la “Tabla 7: Usos constructivos cubiertos”.

Tabla 6: Usos constructivos cubiertos

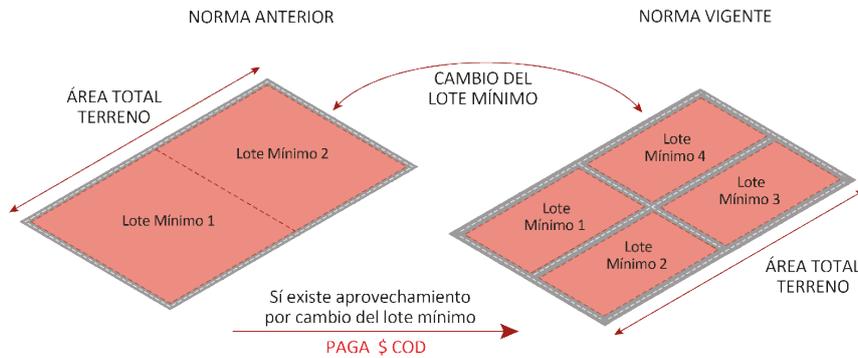
USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS		
CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	Caballeriza	0,5
	Establo , sala de ordeño	0,58
	Invernadero	0,04
	Plantel avícola	0,5
	Porqueriza	0,59
	Otros agrícola	0,59
HABITACIONAL	Balcón	0,65
	Barbecue	1,46
	Bodega	0,71
	Casa	1
	Casa barrial	1
	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	0,7
	Circulación vehicular cubierta	0,75
	Cuarto de basura	0,98
	Cuarto de máquinas	1,46
	Departamento	1
	Garita , guardianía	0,89
	Lavandería , secadero cubierto	0,56
	Parqueadero cubierto	0,75
	Patio jardín cubierto	0,36
	Porche	0,75
	Sala de uso múltiple	1,38
	Terraza cubierta	0,61
	Vestidor	1,3
	Viviendas de relocalización e interés social	0,91
Otros habitacional	1,46	
SERVICIO PÚBLICO. ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	Aeropuerto internacional	2,84
	Banco, financiera	1,94
	Batería sanitaria	1,24
	Centro de asistencia social	1,51
	Edificio de parqueaderos	1,05
	Oficina - edificio de oficinas - mezzanine	1,41
	Planta de bombas de agua	0,55
	Planta de tratamiento de agua	1,29
	Terminal aérea de pasajeros	5,66
	Terminal terrestre	1,79
	Torre de control aérea	7,55
	Otros servicio público, administrativo y gestión	7,55
	EDUCACIÓN	Auditorio
Aula		1,3
Centro cultural		1,16
Otro educación		1,67



SEGURIDAD	Estación de bomberos	3,4
	Reclusorio	1,54
	Retén policial, UPC	1,27
	Otros seguridad	3,4
SALUD	Clínica	1,61
	Dispensario médico, centro de salud	1,5
	Hospital	1,98
	Otros salud	1,98
RELIGIOSO	Convento	1,35
	Iglesia, capilla	1,51
	Sala de culto, capilla	1,01
	Otros religioso	1,51
SERVICIOS FUNERARIOS	Campo santo	1,3
	Cementerio	1,43
	Funeraria	1,24
	Otros servicios funerarios	1,43
INDUSTRIAL	Galpón comercial, bodega comercial, bodega industrial (cercha porticada)	1,95
	Galpón comercial, bodega comercial, bodega industrial (otras estructuras)	0,79
	Nave industrial bajo impacto	1,54
	Nave industrial mediano impacto	2,68
	Otros industrial	2,68
DEPORTIVO	Escenario deportivo cubierto, club social	1,5
	Piscina cubierta	2,04
	Otros deportivo	2,04
RECREATIVO	Sala de cine, teatro	2,04
	Sauna, turco, hidromasaje, jacuzzi	0,82
	Otros recreativo	2,04
HOSPEDAJE	Hostal	1
	Hostería	1,19
	Hotel 1-2 estrellas	1
	Hotel 3 estrellas	1,19
	Hotel 4-5 estrellas	1,19
	Motel	1,19
	Otros hospedaje	1,19
COMERCIO	Almacén, comercio menor, local	1
	Centro comercial a (popular, económico y normal)	1,37
	Centro comercial b (primera, lujo)	1,72
	Comercio especializado	1,41
	Gasolinera	3,67
	Lavadora de autos	0,94
	Mercado	1,26
	Restaurante	1,29
	Otros comercio	3,67

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

Gráfico 16: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.



Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos que cumplan 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.

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana de Habilitación del Suelo (LMU10) y corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Gráfico 17: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por cambio del lote mínimo

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

$$\text{COD} = [\text{Vsa} \times \text{IRIm}] \times \beta$$

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

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

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

edificabilidad.

El índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$IR_{lm} = \frac{AIVA_{plm}}{AIVA_{predio}}$$

Donde:

AIVA_{plm}: AIVA promedio del lote mínimo de llegada. Los valores, calculados a nivel de administración zonal y según la clasificación del suelo, se encuentran contenidos como apéndice del presente documento normativo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de actualizar los valores del AIVA_{plm} para cada Administración Zonal en función de la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, para su aprobación por parte del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución.

Durante el período de actualización de los valores del AIVA_{plm} no se podrá acceder a los aprovechamientos urbanísticos según los ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos.

AIVA_{predio}: Valor AIVA del predio.

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

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

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

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

Gráfico 18: 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

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

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

Gráfico 19: Fórmula de valor del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

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

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 con el 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 con los lineamientos y parámetros establecidos en el presente documento normativo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de aprobar 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 útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver *“Gráfico 12: 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 3: Concepto del índice de revalorización del suelo”*.

El índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo se calculará conforme lo establecido en la subsección *“2.1. Transformación de la clasificación del suelo y modificación de uso del suelo”* del presente documento normativo.

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 11: 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:

Gráfico 20: 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

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

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

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

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

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

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 con los lineamientos y parámetros establecidos en el presente documento normativo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de aprobar 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 12: 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.

El índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad se calculará conforme lo establecido en la sección *“2.1.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad”* del presente documento normativo.

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 11: Concepto del área AUV para unipropiedad y propiedad horizontal”*.

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

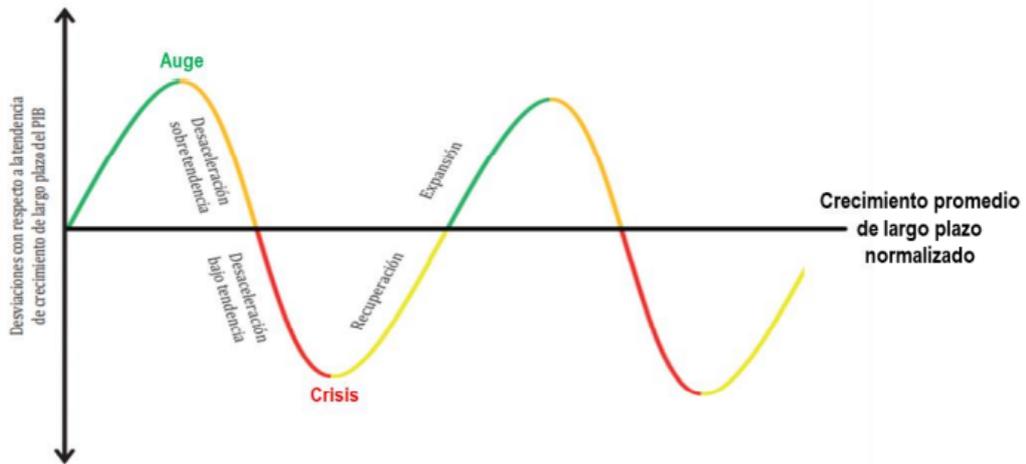
2.3.3. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

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 *“Calculo de la concesión onerosa de derechos según los ámbitos de aplicación”*, del presente documento.

2.4. Lineamientos y parámetros para la aprobación y actualización de alfa

- Verificar las estadísticas oficiales del Producto Interno Bruto (PIB) publicadas por el Banco Central del Ecuador.
- Una vez obtenidos los datos oficiales del PIB, se deberá determinar el estado de la situación económica del país, a través del análisis de dichas estadísticas oficiales, en función de las fases del ciclo económico al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador.

Gráfico 22: Ciclo económico y fases



- Habiendo determinado la fase del ciclo económico en la que se encuentra el país, se deberá seleccionar el valor alfa, de acuerdo a los gráficos que se muestran a continuación.

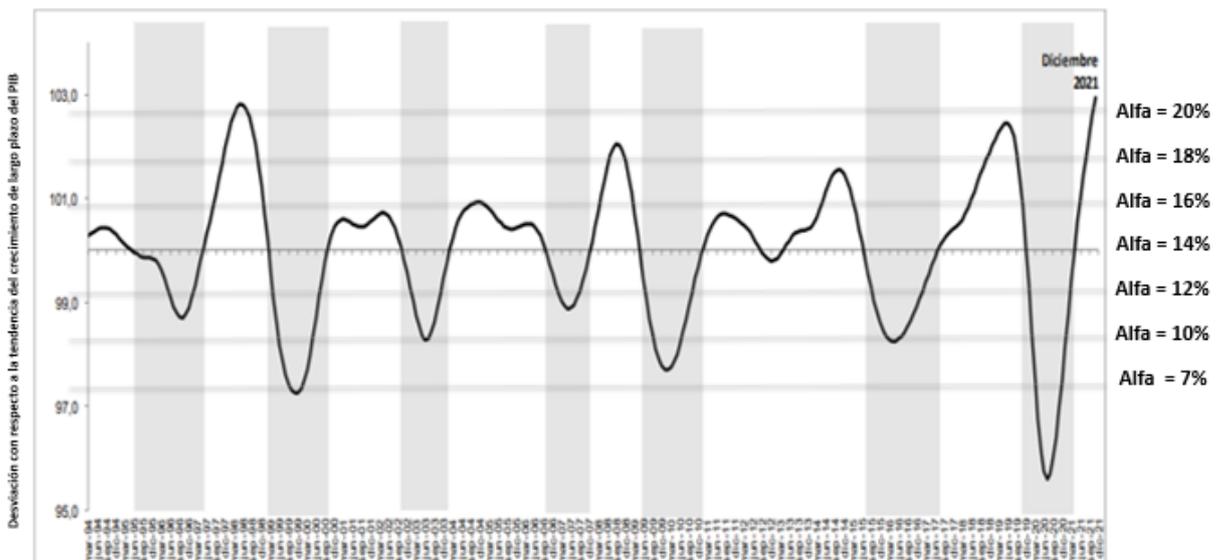


Gráfico 23: Relación del ciclo del Producto Interno Bruto del Ecuador y el valor alfa (α)

Gráfico 24: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de construcción, según estado del ciclo económico.

ESTADO DE LA ECONOMÍA / CICLO DEL PIB	VALOR DE ALFA (α)
Pico o auge económico	Alfa = 20%
Expansión de la economía o desaceleración sobre la tendencia	Alfa = 19%
	Alfa = 18%
	Alfa = 17%
	Alfa = 16%
	Alfa = 15%
Estabilización de la economía en la tendencia	Alfa = 14%
Recuperación de la economía o desaceleración bajo la tendencia	Alfa = 13%
	Alfa = 12%
	Alfa = 11%
	Alfa = 10%
	Alfa = 9%
Piso o crisis profunda de la economía	Alfa = 8%
	Alfa = 7%

- d) Para validar el valor de alfa seleccionado o en caso de requerir reforzar el análisis, se deberá considerar las estadísticas oficiales del Valor Agregado Bruto (VAB) del cantón Quito, publicadas por el Banco Central del Ecuador; las estadísticas de créditos para la vivienda, publicadas por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; y, las estadísticas sobre el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Las mencionadas estadísticas permitirán afinar la selección del valor alfa, al analizar el ciclo del PIB nacional, la dinámica de la economía del cantón y la dinámica del sector de la construcción e inmobiliaria.

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

2.5. Casos particulares para el cálculo de la concesión onerosa de derechos

2.5.1. Cálculo de la concesión onerosa de derechos en predios con zonificación ZC.

Para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derecho en predios con zonificación ZC en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, se utilizarán los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de código de edificabilidad, se utilizará para el cálculo los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico. En caso de no existir predios colindantes se utilizará para el cálculo los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor

aprovechamiento urbanístico.

La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos será la establecida en el presente documento normativo, según el ámbito y caso de aplicación que corresponda.

2.5.2. Cálculo de la concesión onerosa de derechos en predios con código de edificabilidad CEQ

Para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derecho en predios con código de edificabilidad CEQ, se utilizarán los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de código de edificabilidad, se utilizará para el cálculo los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico. En caso de no existir predios colindantes se utilizará para el cálculo los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor aprovechamiento urbanístico.

La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos será la establecida en el presente documento normativo, según el ámbito y caso de aplicación que corresponda.

2.5.3. Cálculo de la concesión onerosa de derechos en predios con código de edificabilidad PQ

Los predios con código de edificabilidad PQ, a los que se haya asignado aprovechamiento urbanístico del suelo, deberán pagar la concesión onerosa de derechos por la totalidad del referido aprovechamiento urbanístico.

La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos será la establecida en el presente documento normativo, según el ámbito y caso de aplicación que corresponda.

3. EXONERACIÓN DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3.1. Fórmula general de exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de proyectos 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 procedimiento para el cálculo de la exoneración se detalla a continuación:

Gráfico 22: Fórmula general para la aplicación de la exoneración de COD por vivienda de interés social

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

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.

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

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

Donde:

Ex: valor de exoneración por vivienda de interés social.

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

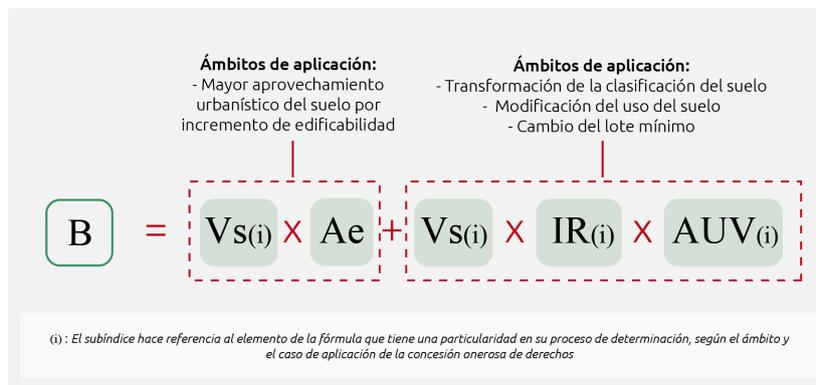
Ae: área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

4. CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES Y/O UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. 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/o 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 secuencialmente cada uno de los elementos de la fórmula de la concesión onerosa de derechos que para el efecto han sido planteados en el presente documento normativo.

Gráfico 25: Fórmula general para el cálculo de los beneficios



Donde:

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

V_{S(i)}: Valor del suelo

A_e: Área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver “Gráfico 2: Concepto de área útil excedente (A_e)”.

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 prevista en el presente documento normativo para cada ámbito y caso de aplicación, sin considerar en el cálculo el coeficiente de ponderación de pago (β).

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