

# ANEXO 1

## DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y CARGAS Y BENEFICIOS

### CAPÍTULO 1: CONCEPTO Y FÓRMULA

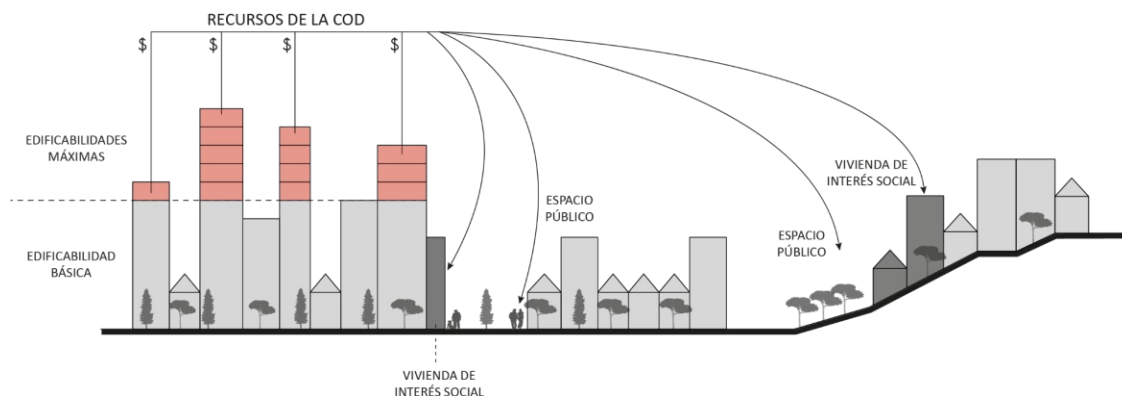
#### SECCIÓN I

#### DEFINICIÓN

La Concesión Onerosa de Derechos (“COD”) es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente y los instrumentos complementarios de planificación.

Con este fin, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito determinará en el planeamiento urbanístico, las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

*Gráfico 1. Esquema conceptual de la Concesión Onerosa de Derechos*



## SECCIÓN II

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

La aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos se efectuará en tres ámbitos:

#### PARÁGRAFO I

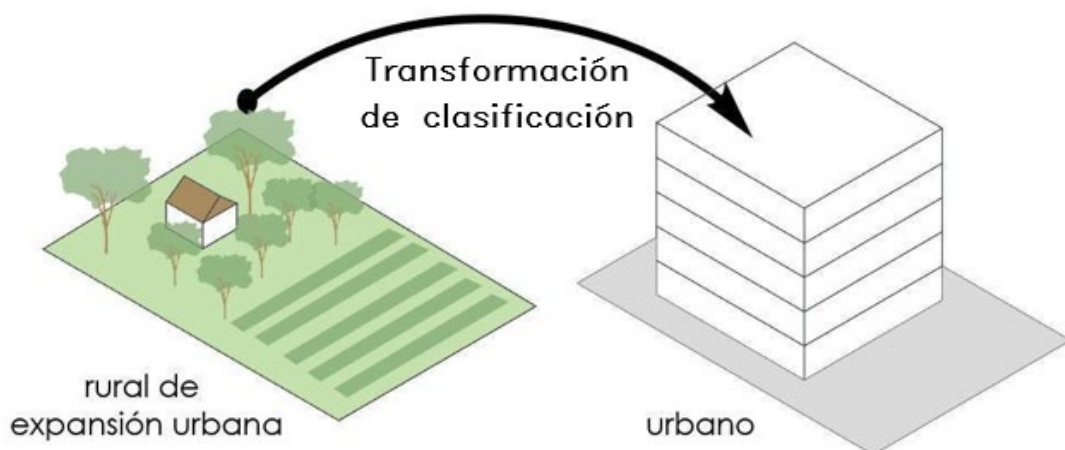
### TRANSFORMACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO

Se determina una 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 conlleva simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones con su respectivo coeficiente de ocupación a ser modificado únicamente por medio de los Planes Parciales.

La motivación de la transformación de clasificación del suelo será determinada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del hábitat y ordenamiento territorial y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (“*PMDOT*”).

El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo correspondiente. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE), en cumplimiento de las normas o reglas técnicas correspondientes.

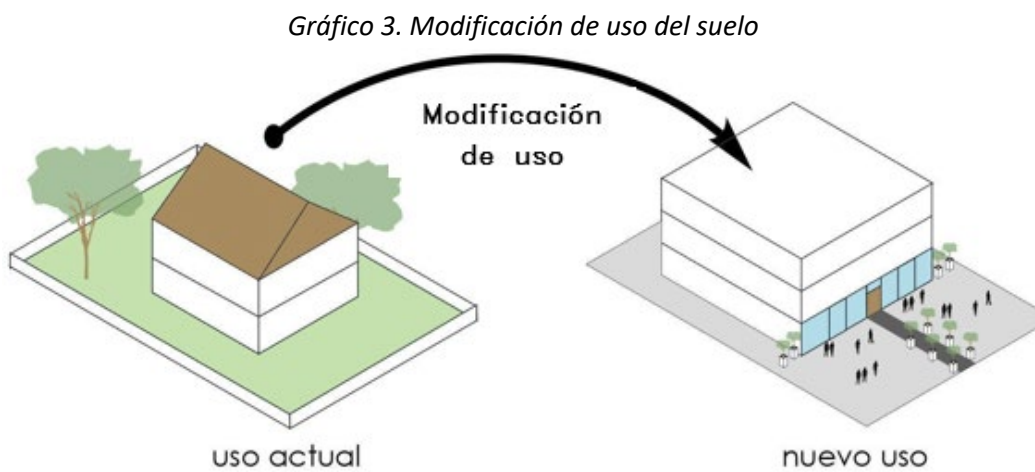
*Gráfico 2. Transformación de clasificación del suelo*



## PARÁGRAFO II MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia su uso asignado por medio del Plan Parcial y/o actualización de normativa, dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo, sea ésta urbana o de expansión urbana.

La motivación de la modificación de uso del suelo será efectuada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del hábitat y ordenamiento territorial y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial ("PMDOT").



El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la modificación de uso del suelo, valor que variará según el tipo de actividad derivada del uso. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial y/o actualización de normativa, en cumplimiento de las normas o reglas técnicas correspondientes.

## PARÁGRAFO III MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad superando la edificabilidad básica permitida y determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o en el respectivo instrumento complementario de planificación.

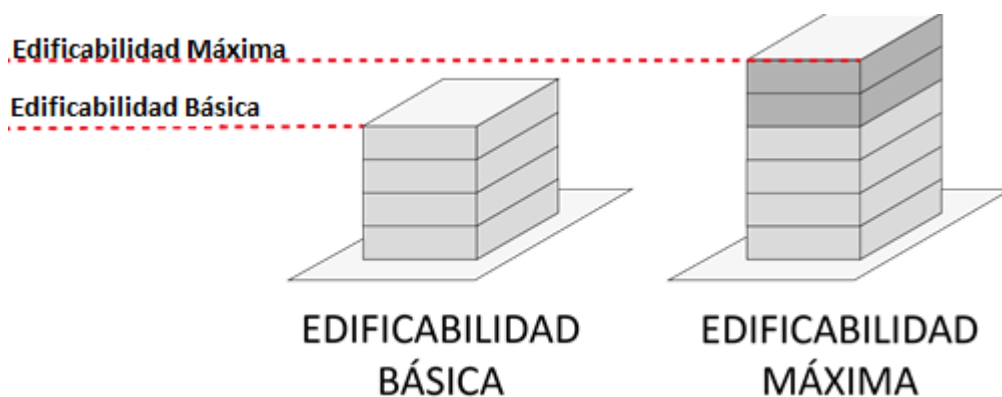
El mayor aprovechamiento del suelo por medio del incremento de edificabilidad será aplicado a través del otorgamiento oneroso del aprovechamiento constructivo superior al básico, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, según los siguientes casos:

**SUBPARÁGRAFO I**  
**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 de Suelo y/o Plan Parcial.

El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados según la edificabilidad máxima establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y/o las asignadas en los Planes Parciales, en cumplimiento a las normas o reglas técnicas correspondientes.

*Gráfico 4. Tipos de edificabilidades*



**SUBPARÁGRAFO II**  
**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 de suelo, de acuerdo a lo normado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o plan parcial.

**SUBPARÁGRAFO III**  
**MAYOR APROVECHAMIENTO POR INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL**  
**EN SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL**

En suelo rural dentro de los casos definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente del coeficiente de ocupación del suelo rural establecido en la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados en las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

### SECCIÓN III

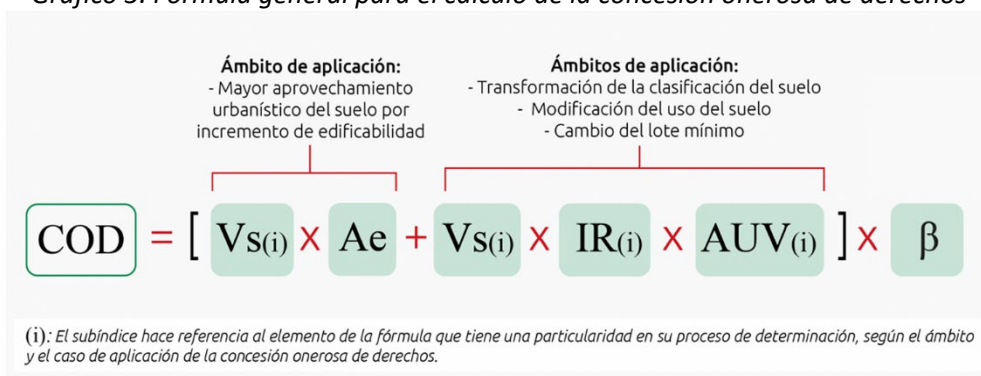
## FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

### PARÁGRAFO I

#### COMPONENTES 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:

Gráfico 5. Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos



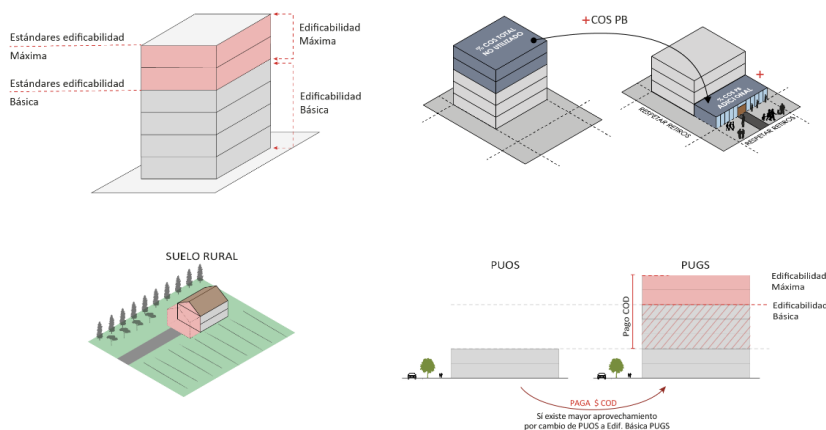
Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos.

**Vs(i):** Valor del suelo

**Ae:** 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.

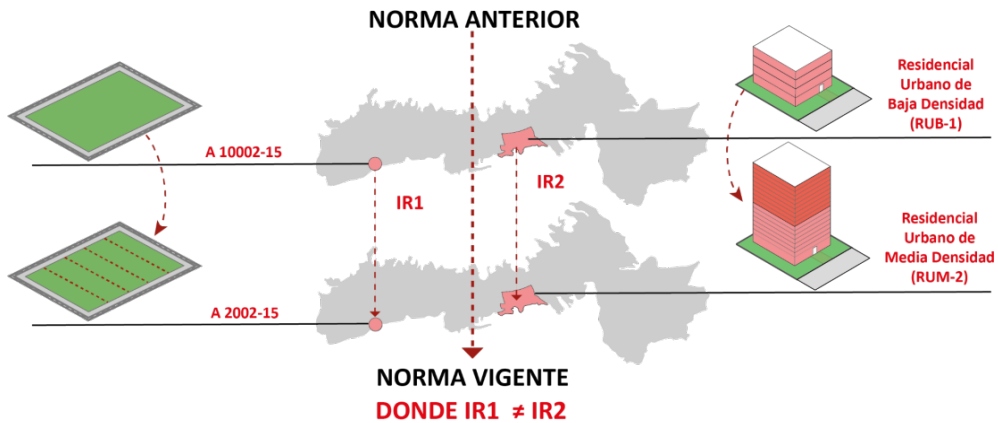
Gráfico 6. Concepto de área útil excedente (Ae)



**IR(i):** Índice de revalorización del suelo. El órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial mediante resolución, y con base en los documentos que contengan las tablas de los índices de

revalorización, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo.

Gráfico 7. Concepto del índice de revalorización del suelo



**AUV<sub>(i)</sub>**: Área bruta, misma que será declarada 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 será determinado considerando el valor correspondiente a la relación entre la categoría "rango AIVA" y la categoría "índice de construcción", para lo cual se aplicarán los siguientes procedimientos y criterios:

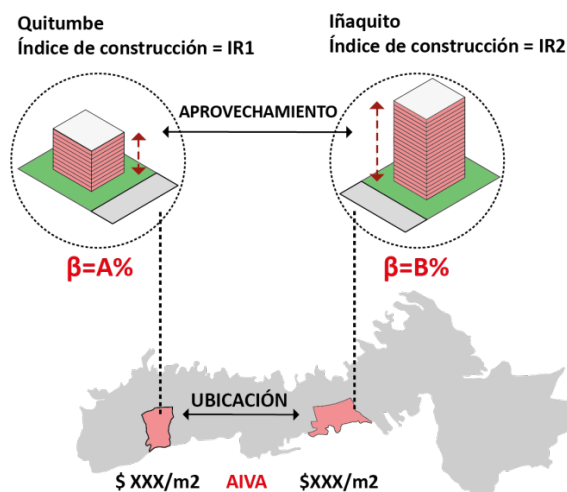
- Calcular el índice de construcción ("IC") del proyecto como resultado de dividir el área útil excedente (Ae) para el área del terreno según escritura.
- Identificar el valor "AIVA" del predio en el que se desarrollará el proyecto.

Los resultados de dicho procedimiento se reflejan 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

Gráfico 8. 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.

## PARÁGRAFO II

### INSUMOS PARA LA APLICACIÓN DE LA FÓRMULA

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se calculará considerando: i) La determinación del valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), ii) La determinación del área excedente (Ae), iii) La determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo; y, iv) La determinación del valor de ponderación de pago ( $\beta$ ).

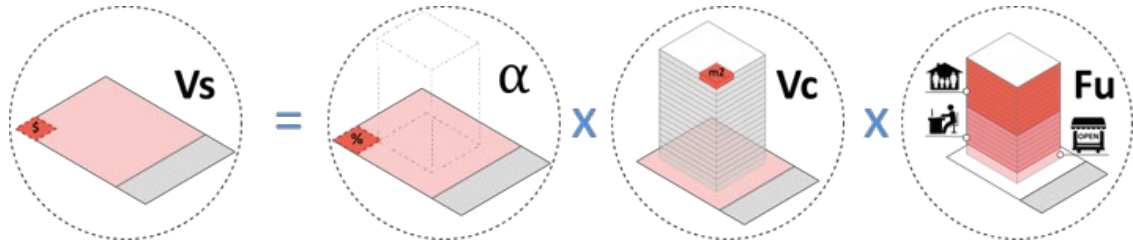
Gráfico 9. Concepto de aplicación de la fórmula general

$$\text{COD} = \left[ \left( \text{Vs} \times \text{Ae} \right) + \left( \text{Vs} \times \text{IR} \times \text{AUV} \right) \right] \times \text{Beta}$$

#### i) Determinación del valor del suelo por metro cuadrado (“Vs”)

Se obtendrá de aplicar una fórmula específica que contendrá la participación del suelo en la estructura del costo del proyecto (denominado  $\alpha$ ), valor de la construcción (Vc) y factor de uso (Fu) de la fórmula, que tomarán valores específicos de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Gráfico 10. Concepto de aplicación de la fórmula específica



- a. El porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto ( $\alpha$ ) tomará un valor en el rango del 7% al 20%, de acuerdo a los lineamientos detallados más adelante.
- b. El costo del metro cuadrado ( $m^2$ ) de construcción (" $Vc$ ") dependerá de tres parámetros, que son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos.

### b1. Tipo de acabados de la construcción

El tipo de acabados de la construcción se determinará de acuerdo con la Tabla a continuación:

*Tabla 2. 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	$0.00 < x \leq 19.00$
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	$300 < x$

### 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 1 Valores de tipologías constructivas*", tomada del CAPÍTULO I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO",



Tabla 3. Valores de tipologías constructivas

TIPO DE ESTRUCTURA	1 a 3 PISOS								
	CATEGORÍA DE ACABADOS								
	A	B		C		D		E	
	UP-PH	UP	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
HORMIGÓN ARMADO		298	318	442	466	650	695	844	900
ACERO METÁLICO		367	392	465	490	678	725	914	975
STEEL FRAMING				517	545	683	730		
LADRILLO/BLOQUE	152	232	248	421	444	568	607	741	790
ADOBE/TAPIAL	148	231	246	339	357	492	526		
MADERA	155	251	268	425	448	579	619	747	796
PIEDRA		228	244	284	299				
CAÑA GUADÚA	148	199	212	266	281				
CERCHA PORTICADA		224	239	312	329	451	482		

### b3. Número de pisos

El costo de construcción por metro cuadrado se ajustará por el factor correspondiente de acuerdo al número de pisos del proyecto, conforme la siguiente tabla.

Tabla 4. Número de pisos según estructura

Tipo de Estructura	4 - 5	6 - 9	Más de 10
HORMIGÓN ARMADO	1.10	1.17	1.27
ACERO/METÁLICO	1.10	1.17	1.27
LADRILLO/BLOQUE	1.04		
ADOBE/TAPIAL	1.04		
MADERA			
PIEDRA			
CAÑA GUADUA			
CERCHA PORTICADA			

### c. Factor de uso constructivo ("Fu")

El costo de construcción por metro cuadrado se ajustará por el o los usos planificados en el proyecto (Ej.: edificaciones destinadas a uso habitacional, centros comerciales, oficinas, salud).

Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado se tomará el valor promedio ponderado, de acuerdo a los factores de uso establecidos en la siguiente tabla:

Tabla 5. Factor de uso constructivo

CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	Invernadero	0.04
	Caballeriza	0.50

	Establo / Sala de ordeño	0.58
	Plantel avícola	0.50
	Porqueriza	0.59
HABITACIONAL	Casa	1.00
	Vivienda de Interés Social	1.00
	Departamento	1.00
	Casa barrial	1.00
	Parqueadero cubierto	0.75
	Cuarto de máquinas	1.46
	Cuarto de basura	0.98
	Bodega	0.71
	Barbacoa	1.46
	Garita / Guardianía	0.89
	Balcón	0.65
	Sala de uso múltiple	1.38
	Porche	0.75
	Vestidor	1.30
	Lavandería / Secadero cubierto	0.56
	Circulación vehicular cubierta	0.75
	Circulación peatonal cubierta, halls de ingreso, gradas, corredores	0.70
	SERVICIO PÚBLICO. ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	Terminal terrestre
Aeropuerto internacional		2.84
Terminal aérea de pasajeros		5.66
Torre de control aérea		7.55
Centro de asistencia social		1.51
Edificio de parqueaderos		1.05
Oficina /Edificio de oficina/ Mezzanine		1.41
Banco / Financiera		1.94
Planta de tratamiento de agua		1.29
Planta de bombas de agua		0.55
Batería sanitaria		1.24
EDUCACIÓN	Aula	1.30
	Centro cultural	1.16
	Auditorio	1.67
SEGURIDAD	Retén policial / UPC	1.27
	Reclusorio	1.54
	Estación de bomberos	3.40
SALUD	Dispensario médico / Centro de salud	1.50
	Clínica	1.61
	Hospital	1.98
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Sala de culto	1.01
	Iglesia / Capilla	1.51
SERVICIOS FUNERARIOS	Cementerio	1.43

	Funeraria	1.24
	Campo Santo	1.30
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
DEPORTIVO	Piscina cubierta	2.04
	Escenario deportivo cubierto	1.50
RECREATIVO	Sauna / Turco / Hidromasaje / Jacuzzi	0.82
	Sala de cine / Teatro	2.04
HOSPEDAJE	Hostal	1.00
	Motel	1.19
	Hostería	1.55
	Hotel 1-2 estrellas	1.00
	Hotel 3 estrellas	1.52
	Hotel 4-5 estrellas	1.76
COMERCIO	Centro comercial A	1.37
	Centro comercial B	1.72
	Restaurante	1.29
	Mercado	1.26
	Lavadora de autos	0.94
	Almacén / Comercio menor / Local	1.00
	Comercio especializado	1.41
	Gasolinera	3.67

#### ii) Determinación del área excedente ("Ae") a la asignada sobre la edificabilidad básica.

Es el área excedente asignada por sobre lo establecido en la edificabilidad básica, por sobre lo establecido en el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o por sobre lo establecido en el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), los cuales serán determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o por el Plan Parcial.

Cuando "Ae" sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de mayor aprovechamiento del suelo.

#### iii) Determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo ("IR")

Para determinar la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo se tomará el valor correspondiente a la relación entre el uso/clasificación de partida y uso/clasificación de llegada, establecida en la resolución o norma correspondiente.

Cuando "IR" sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo.

#### iv) La determinación del valor de ponderación de pago ( $\beta$ ).

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 será determinado considerando el valor correspondiente a la relación entre la categoría “rango AIVA” y la categoría “índice de construcción”, de acuerdo a los criterios establecidos anteriormente.

### **PARÁGRAFO III**

#### **DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN LA REDISTRIBUCIÓN DEL COS**

Cuando en la redistribución del COS se supere el coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica, tal actuación se someterá a la compra de suelo creado correspondiente al área útil excedente, materia de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.

### **PARÁGRAFO IV**

#### **DE LA EXONERACIÓN O REBAJA POR EL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

Cualquier exoneración o rebaja a aplicarse al pago de la concesión onerosa de derechos, se lo realizará en estricto apego a las disposiciones contempladas en el Artículo 72 de Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo. El descuento será empleado al resultado de la aplicación de la fórmula de cobro de la concesión onerosa de derechos.

### **PARÁGRAFO V**

#### **DE LA BASE DE CÁLCULO PARA EL COBRO DE CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación a la cartografía correspondiente al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, registrada hasta la aprobación de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, deberán pagar el valor monetario de la Concesión Onerosa de Derechos por el mayor aprovechamiento generado en los siguientes casos:

1. Cuando se otorgue un mayor aprovechamiento edificatorio en comparación a lo determinado en la cartografía del PUOS, al momento de obtener la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores.
2. Cuando se otorgue una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo a la actividad específica del CIU, y ésta no haya sido permitida en el uso de suelo del PUOS al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.
3. Cuando los predios dentro de la cartografía del Plan de Uso y Ocupación del Suelo hayan sido asignados con zonificación “ZC”, se utilizarán los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de usos de suelo y zonificación, se utilizarán los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico para el cálculo de la concesión onerosa de derechos. En caso de no existir predios colindantes se utilizarán los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor aprovechamiento urbanístico

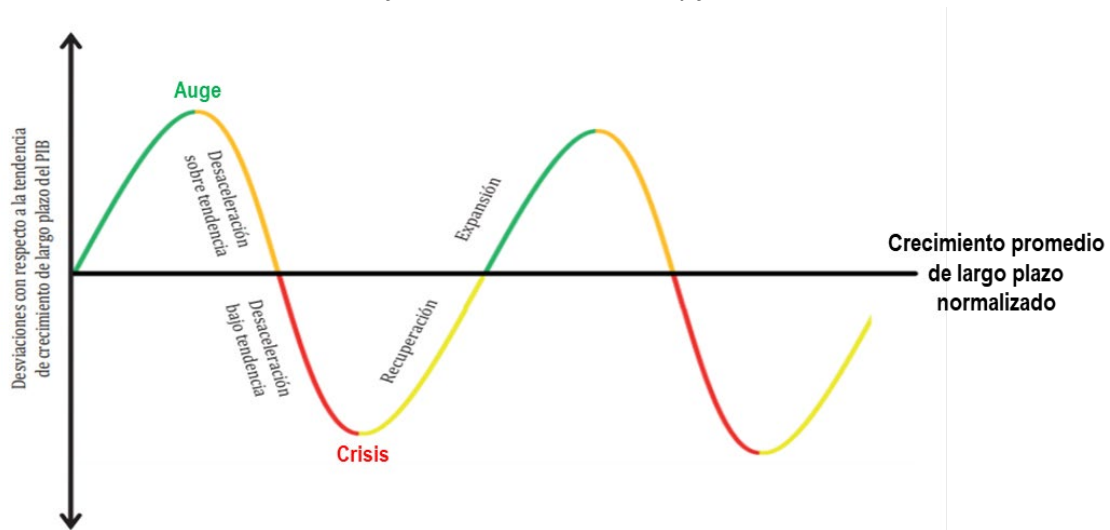
## PARÁGRAFO VI

### LINEAMIENTOS PARA LA SELECCIÓN DEL VALOR ALFA ( $\alpha$ )

El valor alfa ( $\alpha$ ) o porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto será revisado cada año por la entidad encargada del hábitat y ordenamiento territorial. Este valor se determinará considerando los siguientes lineamientos:

- 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 (ver Gráfico 11).

Gráfico 11. Ciclo económico y fases



- c) Habiendo determinado la fase del ciclo económico en la que se encuentra el país, se deberá seleccionar el valor alfa, de conformidad con el Gráfico 12 y Tabla 6:

Gráfico 12. Relación del ciclo del Producto Interno Bruto del Ecuador y el valor alfa ( $\alpha$ )

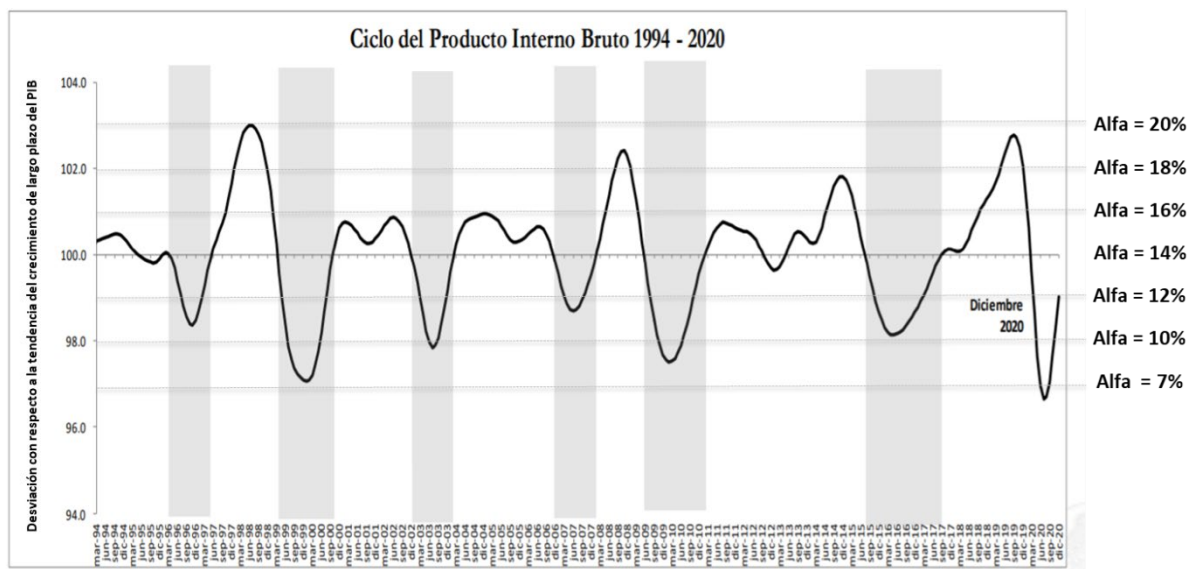
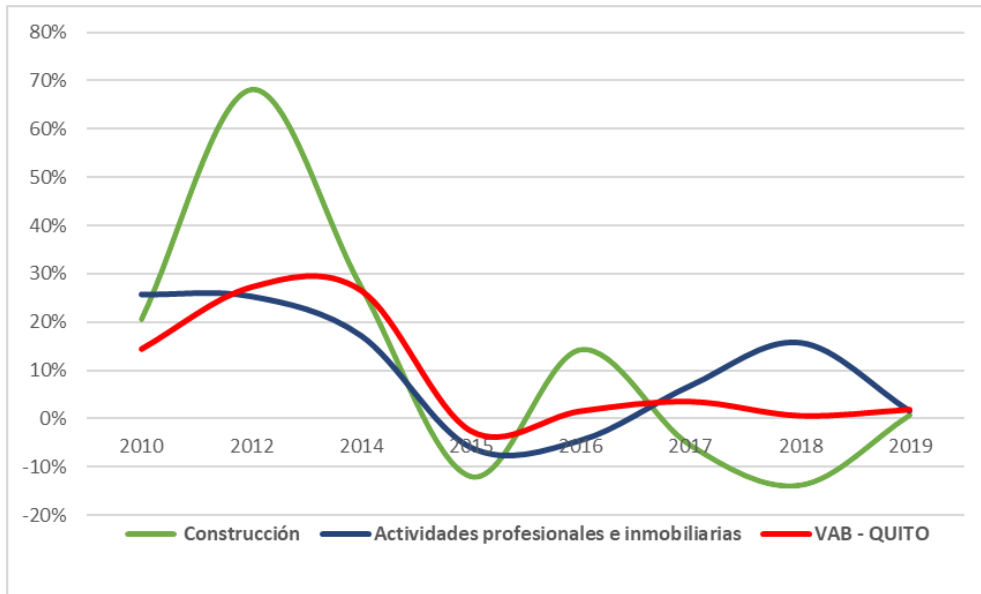


Tabla 6. Valor de alfa ( $\alpha$ ) según fase del ciclo económico.

ESTADO DE LA ECONOMÍA / CICLO DEL PIB	VALOR DE ALFA ( $\alpha$ )
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%
	Alfa = 8%
Piso o crisis profunda de la economía	Alfa = 7%

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.

Gráfico 13. Ciclo del Valor Agregado Bruto (VAB) del Cantón Quito



## SECCIÓN IV

### DE LA GESTIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

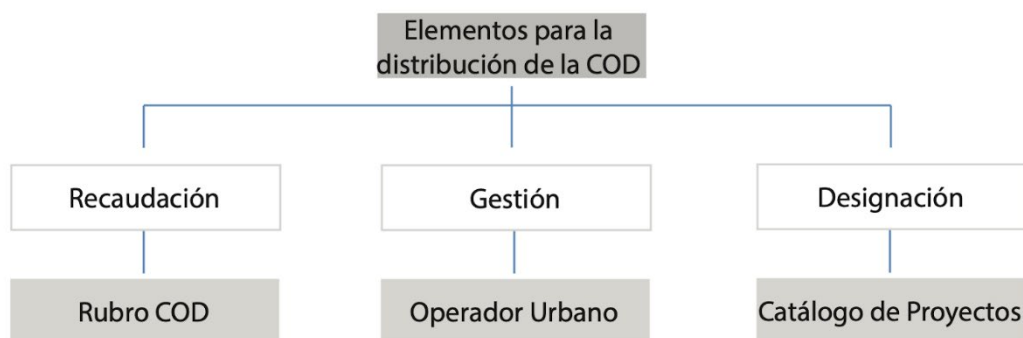
La recaudación de la concesión onerosa de derechos se podrá realizar a través de pagos de contado, por cronograma, en especie o mixto.

Cuando la recaudación sea en pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo receptorá el Operador Urbano y se destinará exclusivamente para la ejecución de proyectos de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Dicha recaudación será administrada y gestionada por el Operador Urbano para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, considerando los siguientes elementos:

1. Recaudación: Rubro Concesión Onerosa de Derechos
2. Gestión: Operador Urbano
3. Designación: Catálogo de Proyectos

Gráfico 14. Mapa conceptual de los elementos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)

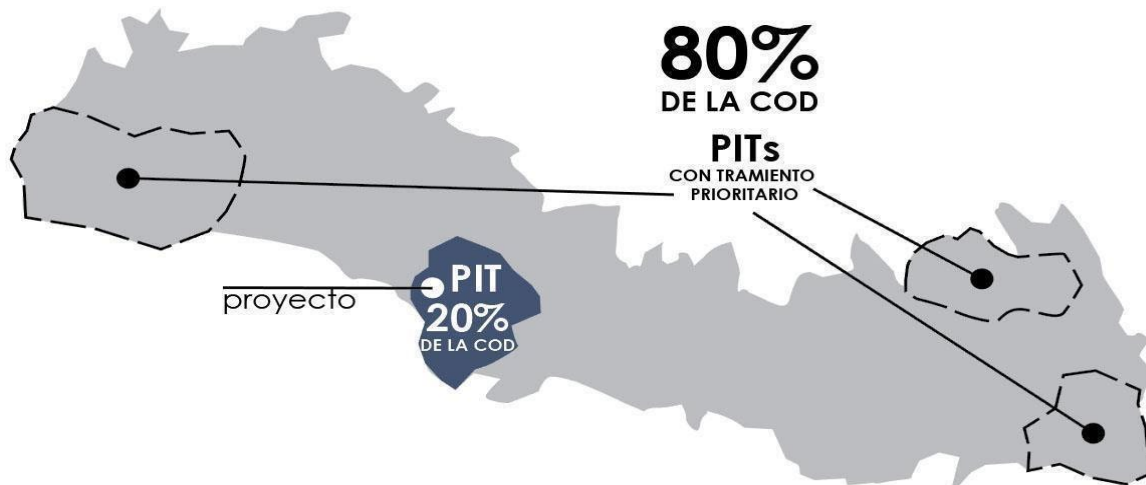


Cuando el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos sea en especie, el propietario del predio podrá, de manera opcional, ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho valor en el Polígono de Intervención Territorial (“PIT”) en el cual se ejecute el ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano; y, deberá ejecutar de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario.

Los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo urbano son: Conservación, renovación, mejoramiento integral, mejoramiento gradual y protección urbanística.

Los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo rural son: Desarrollo, conservación (reforestación y soberanía alimentaria), ocupación sostenible y ocupación restringida.

Gráfico 15. Esquema de la distribución territorial del valor recaudado de la Concesión Onerosa de Derechos según los PITs prioritarios





## PARÁGRAFO I

### DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS GENERADOS POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Los beneficios generados por cobro de concesión onerosa de derechos y/o la gestión de beneficios excedentes producto del reparto de cargas y beneficios en unidades de actuación urbanística, dentro de planes parciales, podrán ser invertidos dentro del área de aplicación del plan parcial, o fuera de ésta en proyectos establecidos por el catálogo de proyectos.

Los beneficios excedentes generados del reparto de cargas y beneficios dentro de unidades de actuación urbanística, podrán ser invertidos fuera del área de gestión de las unidades de actuación urbanística, en cualquiera de las formas de pago establecidas para el efecto.

## CAPÍTULO 2: DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

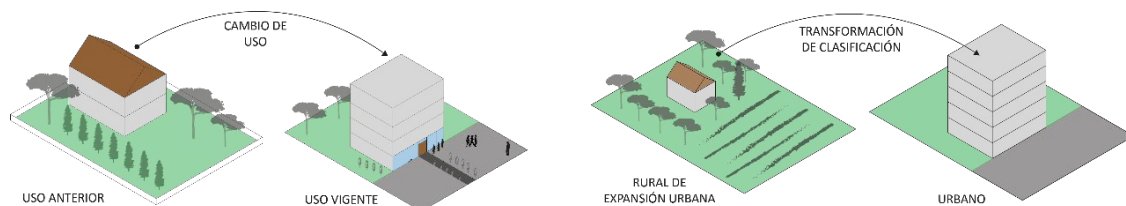
### SECCIÓN I

#### FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS SEGÚN SUS ÁMBITOS DE APLICACIÓN

### PARÁGRAFO I

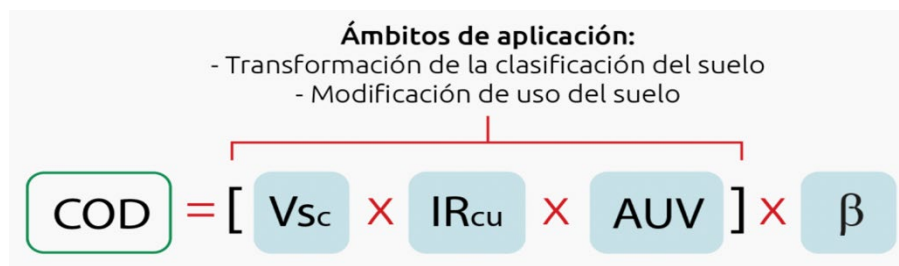
#### TRANSFORMACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y MODIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

*Gráfico 16. 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 17. 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:

*Gráfico 18. 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 presentada en el gráfico 18. 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.

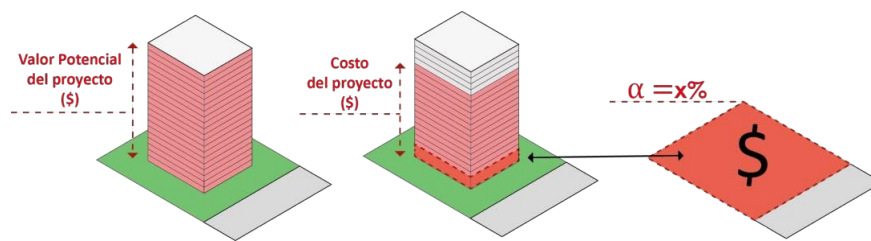
Donde:

**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 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. El factor alfa será actualizado de acuerdo a los “LINEAMIENTOS PARA LA SELECCIÓN DEL VALOR ALFA (α)” establecidos en el presente anexo.

El órgano encargado del hábitat y ordenamiento territorial, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa en función del informe técnico correspondiente.

*Gráfico 19. Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción (α)*

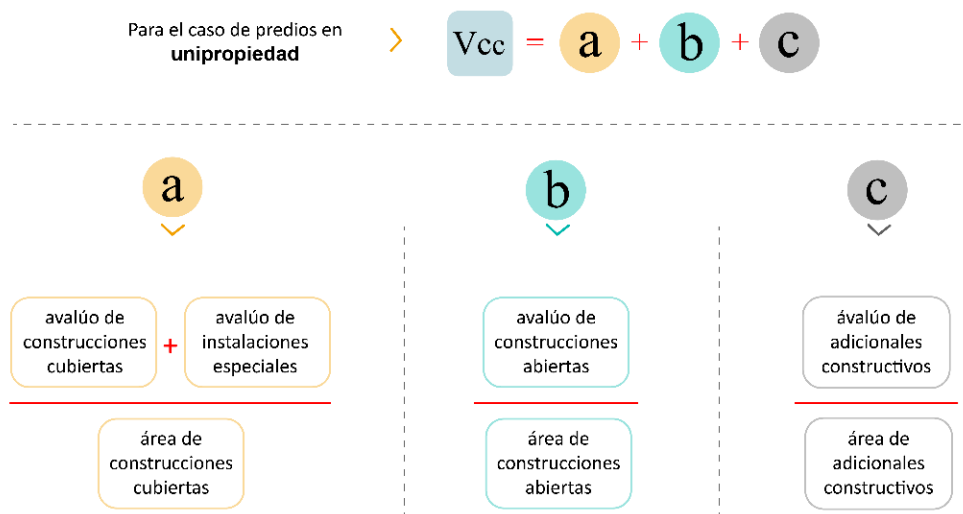


**Vcc:** Costo del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de construcción, determinado a partir del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

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 20. Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en unipropiedad*

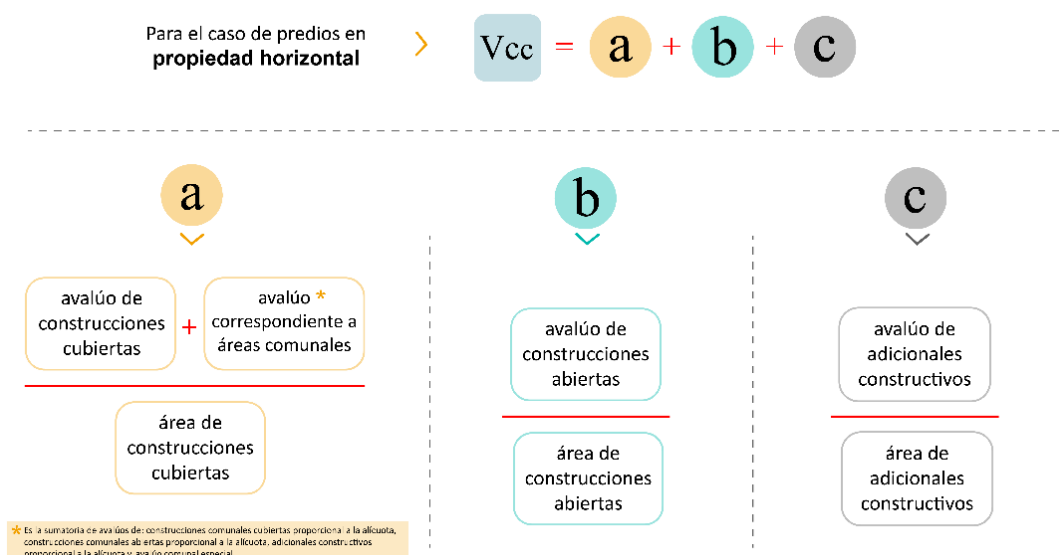


2. Para el caso de los predios en propiedad horizontal la forma de cálculo del costo del metro

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 21. 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 7: 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 en la norma correspondiente.

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, conforme a los siguientes casos.

- 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 siguiente tabla:

Tabla 7. 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 es de 1,18, de acuerdo a las equivalencias especificadas en la siguiente tabla:

Tabla 8. Equivalencias para usos industriales

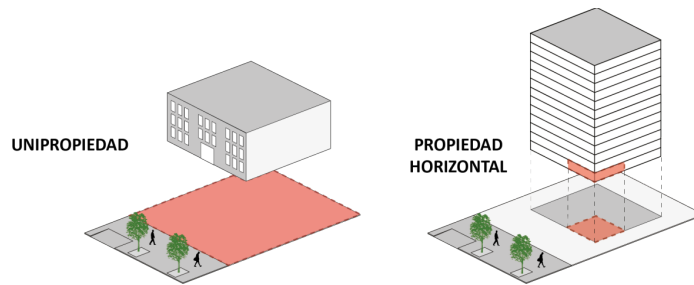
Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
I2	Industrial de mediano impacto (IMI)
I3	Industrial de alto impacto (IAI)
I4	Industrial de alto riesgo (IAR)

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 la norma o resolución correspondiente.

El órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial 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 22. Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal



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

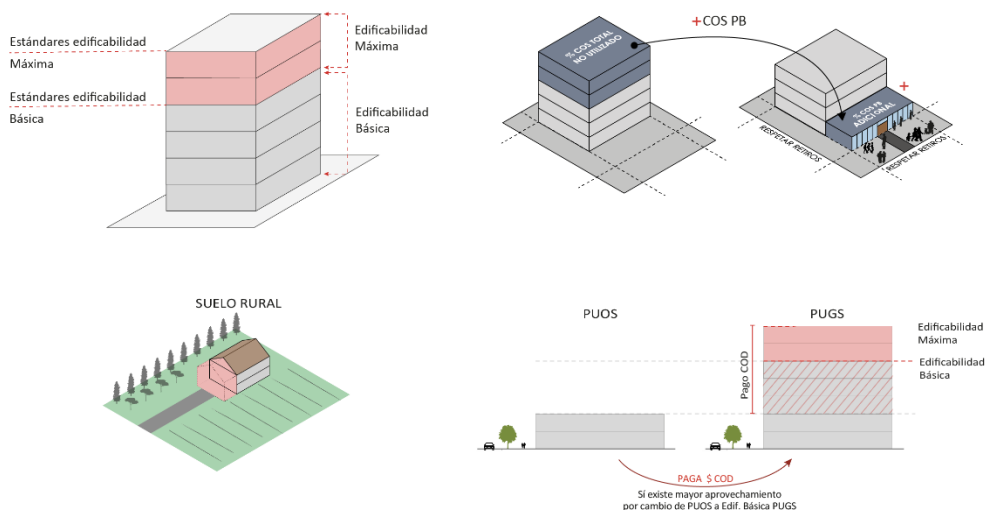
## PARÁGRAFO II

### MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

#### SUBPARÁGRAFO I

#### MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

Gráfico 23. 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:

Gráfico 24. 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 (m<sup>2</sup>), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

Gráfico 32. 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 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. El factor alfa será actualizado de acuerdo a los "LINEAMIENTOS PARA LA SELECCIÓN DEL VALOR ALFA (α)" establecidos en el presente anexo.

El órgano encargado del hábitat y ordenamiento territorial, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa en función del informe técnico correspondiente.

**Vc:** El costo del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de construcción ("Vc") dependerá de tres parámetros, que son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos.

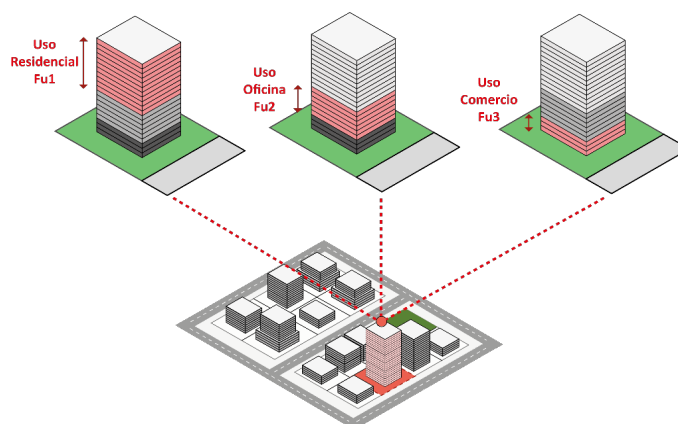
En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

**Fu:** Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, conforme la Tabla 5. Factor de Uso Constructivo.

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 25. Concepto del factor de uso constructivo (Fu)



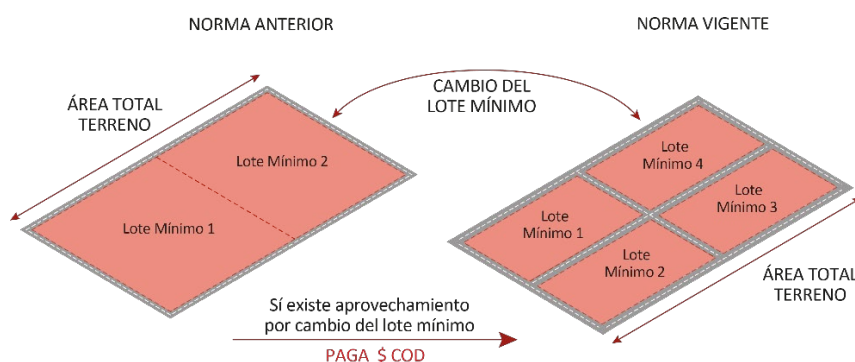
**Ae:** Área útil excedente en metros cuadrados ( $m^2$ ) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 23: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

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

## SUBPARÁGRAFO II

### MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO POR CAMBIO DEL LOTE MÍNIMO EN EL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

Gráfico 26. 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,

- b) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.

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

Gráfico 27. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por cambio del lote mínimo

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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos.

**Vsa:** 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 en la normativa correspondiente.

El órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial 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. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

### PARÁGRAFO III

#### MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO Y TRANSFORMACIÓN DE CLASIFICACIÓN/MODIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

##### SUBPARÁGRAFO I

#### 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 28. 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

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

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos

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

Gráfico 29. 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 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 SELECCIÓN DEL VALOR ALFA (α)” establecidos en el presente anexo.

El órgano encargado del hábitat y ordenamiento territorial, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa en función del informe técnico correspondiente.

**Vc:** El costo del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de construcción (“Vc”) dependerá de tres parámetros, que son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos.

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, de acuerdo a la Tabla 5. Factor de Uso Constructivo.

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 23: 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 7: 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.

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, 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 Tabla 7: Equivalencias para usos residenciales.

**b) Caso especial de usos industriales:** Para los casos especiales de usos industriales, el índice de revalorización a aplicar es de 1,18, de acuerdo a las equivalencias especificadas en la Tabla 8: 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 la norma o resolución correspondiente.

El órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial 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 22: 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.

## SUBPARÁGRAFO II

### 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 30. 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 (m<sup>2</sup>), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

*Gráfico 31. 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 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. El factor alfa será actualizado de acuerdo a los "LINEAMIENTOS PARA LA SELECCIÓN DEL VALOR ALFA (α)".

El órgano encargado del hábitat y ordenamiento territorial, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa en función del informe técnico correspondiente.

**Vc:** El costo del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de construcción ("Vc") dependerá de tres parámetros, que son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos.

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, de conformidad a la Tabla 5. Factor de Uso Constructivo.

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 23: 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 7: Concepto del índice de revalorización del suelo.

El órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial 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 22: 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.

### **SUBPARÁGRAFO III 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 **SECCIÓN I “FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS SEGÚN LOS ÁMBITOS DE SU APLICACIÓN”**, del capítulo 2 del presente documento.

### **PARÁGRAFO IV 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.

## **SECCIÓN II**

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

#### **PARÁGRAFO I**

##### **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.

#### **PARÁGRAFO II**

##### **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.

#### **PARÁGRAFO III**

##### **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.

#### **PARÁGRAFO IV**

##### **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.

## **PARÁGRAFO V 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.

## **PARÁGRAFO VI 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.

## **SECCIÓN III 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.

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:

*Gráfico 32. Fórmula general para la aplicación de la exoneración de COD por vivienda de interés social*

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

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

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

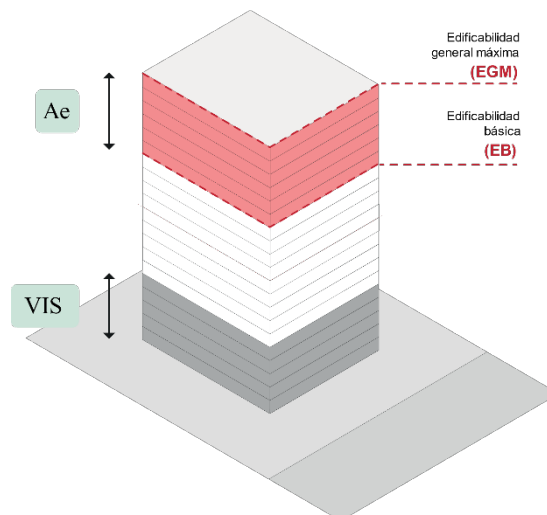
Donde:

**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 (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 34. 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:

- a) Cuando el valor de exoneración a pagar por vivienda de interés social (Ex) sea igual o mayor a uno.



- b) Cuando el área útil excedente en metros cuadrados (Ae) sea igual al área útil construida para la vivienda de interés social (VIS).

## SECCIÓN IV CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Para el cálculo de los beneficios se utilizará la fórmula de la concesión onerosa de derechos, según lo determina el instructivo.

## SECCIÓN V 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:

