

RESOLUCIÓN No. STHV-14-2017

Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de: “2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;

Que, el literal v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como atribución del Concejo Metropolitano el “*Regular y controlar el uso del suelo en el Territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*”;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, el artículo 94 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;

Que, el artículo 95 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, define como “suelo creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformada por la Ordenanza Metropolitana 0432, reformado en su artículo b) e incorporado el artículo e), por la Disposición Reformatoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 183 del 13 de septiembre de 2017, que “Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”, establece que la autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo: a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE); b) En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de

influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano; d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad; y, e) en proyectos de urbanización, según lo establecido en el numeral 2 del artículo 69 de la presente Ordenanza, refiriéndose a la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo.

Que, el artículo 98 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformada por la Ordenanza Metropolitana 0432, dispone que los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 106, sancionada el 18 de junio del 2011, establece la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por el suelo creado;

Que, el literal c) del artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 192, sancionada el 20 de diciembre de 2017, establece que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo es el documento que contiene entre otros, la Matriz de Cambios 2016, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el marco de la referida Ordenanza;

Que, la Matriz de Cambios de Uso, Zonificación y Clasificación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, suscrita por los Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, en la parte pertinente señala y dispone: *“De conformidad a las conclusiones y recomendaciones emitidas en las inspecciones, mesas de trabajo, sesiones y comisiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión de Uso de Suelo, se dispone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorpore los siguientes polígonos a las herramientas de compra de suelo creado: 014CUS, 2 pisos; 015CUS, 4 pisos; 016CUS, 4 pisos; 017CUS, 4 pisos; 025EE, 6 pisos; 018CUS, 4 pisos; 043CUS, 2 pisos; 034CUS, 4 pisos; 037CUS, dos pisos; 036CUS, 2 pisos; y se asigna dos pisos para la venta de edificabilidad al polígono de lotes frentistas hacia la Ruta Viva comprendidos desde la quebrada Jatun hasta el Río Chiche, en aquellas secciones que permiten la entrada y la salida directa a los carriles de servicio de la Ruta Viva, así como aquellas secciones que no interfieren con las zonas de aceleración y desaceleración de los carriles de servicio e intercambiadores, y, donde existan proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales...”*

Que, el Alcalde Metropolitano delegó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Resolución A003 de 4 de mayo de 2012, la elaboración y expedición de

instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, así como las Reglas Técnicas para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante Resolución No. STHV-13-2016 de 28 de junio de 2016, se expidió las Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento para aprobar el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante la Resolución No. STHV-01-2017 del 07 de abril de 2017, se modificó la Resolución No. STHV-13-2016 en sus artículos 5, 16, y se sustituyeron los Anexos 1, 2, 3, 4 y 5.

Que, la Resolución No. STHV-RT-09-2017 del 29 de agosto de 2017 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sobre modificaciones a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, establece en el literal e) de su artículo único, que *“En las Notas del Cuadro No. 7 Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para vehículos livianos por usos (2) del numeral 2.2 ESTACIONAMIENTOS, agréguese la siguiente Nota:*

9) Para aquellos proyectos que apliquen al incremento de número de pisos en proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, se aplicará el requerimiento de estacionamientos cuya forma de cálculo se determinará en la normativa que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita para regular el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.”

Que, es necesario regular las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS vigente, con el objetivo de consolidar el suelo urbano, aprovechar la inversión en infraestructura de movilidad y definir de manera particular los parámetros de Eco-Eficiencia en la ciudad;

Que, mediante memorando No. STHV-DMDU-433-2017 de 21 de diciembre de 2017, el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, emite informe técnico que justifica la emisión de la presente Resolución;

En uso de las atribuciones que le confiere la Resolución A003 de 4 de mayo de 2012,

Resuelve:

Expedir las Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento para aprobar el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito.

Sección I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.- Este instructivo determina las características mínimas, los requisitos y procedimientos a cumplirse para autorizar el incremento de número de pisos en:

- i. Proyectos a desarrollarse en lotes ubicados dentro de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE);
- ii. Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos Zonales o Distritales, calificados por el Concejo Metropolitano;
- iii. Proyectos en los cuales es factible la redistribución del COS PB; y,
- iv. Proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general los que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

Artículo 2.- Procedimientos y Entidades Otorgantes.- Las autorizaciones de incremento de número de pisos se sujetarán a los procedimientos y se tramitarán en las entidades que se señalan a continuación:

- a) Los proyectos a desarrollarse en lotes ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), se sujetarán al procedimiento simplificado y se tramitarán en la respectiva Administración Zonal;
- b) Los proyectos calificados como de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos Zonales o Distritales, se sujetarán al procedimiento especial y se tramitarán en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- c) Los proyectos en los que es factible la redistribución de COS PB, se sujetarán al procedimiento especial y se tramitarán en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y,
- d) Los proyectos que propongan la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general los que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, se sujetarán al procedimiento especial y se tramitarán en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Artículo 3.- Contribución Especial para la Captación del Incremento del Valor del Inmueble por Suelo Creado.- La cuantía de la contribución especial se determinará con la aplicación de la fórmula establecida en el artículo (4) del Título innumerado “De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado” del Código Municipal.

Artículo 4.- Formas de Pago.- El administrado podrá realizar el pago de la contribución especial establecida en el Título “De las Contribuciones Especiales para la Captación del Incremento del Valor del Inmueble por Suelo Creado” de acuerdo a las modalidades estipuladas en el artículo 99 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el

Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformada por la Ordenanza Metropolitana 0432.

Para los casos contemplados en los literales a) y d) del artículo innumerado ... (96) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito siempre y cuando se acojan a lo establecido en los literales b) y c) del artículo innumerado ... (99) ibídem, se procederá de la siguiente manera:

- 1 El administrado deberá presentar una solicitud en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda donde se defina el número de pisos y el área útil de construcción a incrementarse y la voluntad expresa de realizar la compensación social en infraestructura o suelo conjuntamente con todos los requisitos estipulados en cada una de las secciones de la presente Resolución según el caso; y,
- 2 Luego de que el administrado haya obtenido la correspondiente acta de compra de pisos con el valor respectivo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conjuntamente con la Administración Zonal respectiva, y las dependencias metropolitanas competentes definirán en una Mesa Técnica de trabajo, la obra a la que se destine dicho valor, o el pago en suelo; para lo cual se suscribirá un Acta Resolutoria que servirá de base para la firma del convenio respectivo entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el administrado.

Para el caso contemplado en el literal c) del artículo innumerado ... (96) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, deberá seguir el procedimiento determinado en el numeral 2 del artículo innumerado (103) ibídem.

Sección II

Autorización de Incremento de Número de Pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)

Artículo 5.- Condiciones Técnicas de los Proyectos.- Para optar por el incremento de número de pisos en proyectos que se implanten en lotes ubicados en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) de acuerdo al mapa que consta en el Anexo No. 1, se deberán observar las siguientes características técnicas:

- a) Los lotes donde se implanten los proyectos deberán tener un área igual o mayor a 400 m²;
- b) El número de pisos a incrementarse no podrá ser superior a dos por sobre lo establecido en el PUOS vigente;
- c) En caso de combinar la presente figura con la de Redistribución de COS PB, el número de pisos incrementado no podrá exceder lo estipulado en el literal anterior;

- d) Implantarse en lotes frentistas a una vía cuyo ancho mínimo (incluido aceras) sea 12 metros;
- e) En caso de que el lote tenga frente a más de una vía, por lo menos una vía debe tener un ancho mínimo de 12 metros, y la o las vías secundarias no podrán ser menores a 10 metros;
- f) No podrán solicitar incremento de número de pisos basados en esta Sección, los lotes que se encuentren en zonas reguladas por planes especiales debidamente aprobados por Ordenanza.
- g) En el caso de que los lotes sean frentistas a los carriles expresos de la Ruta Viva, así como a zonas de aceleración y desaceleración, podrán aplicar a la venta de edificabilidad si el acceso a los lotes es por vías locales o carriles de servicio; y,
- h) Las zonas de aceleración y desaceleración de los carriles de servicio e intercambiadores serán determinadas previamente por la entidad responsable de la movilidad.

Artículo 6.- Requisitos. - Para obtener la autorización de incremento de número de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), los administrados deberán presentar:

- a) Solicitud dirigida a la Administración Zonal suscrita por el propietario con los datos de contacto a través del formulario anexo a la presente resolución, publicado en la página web del municipio <http://sthv.quito.gob.ec>, en el que se especifique el número de pisos y el área total de construcción a incrementarse;
- b) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- c) Copias de los informes, actas y/o registros de aprobación y licenciamientos correspondientes, cuando se trate de predios con construcciones existentes o en proceso constructivo, debiendo demostrar la factibilidad técnica de las modificaciones o ampliaciones;
- d) Acta debidamente notariada del consentimiento del 100% de los copropietarios cuando se trate de inmuebles declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal si se ha realizado la transferencia de dominio; y,
- e) Comprobante de pago de la contribución especial.

Artículo 7.- Flujos de Procedimiento.- Para obtener la autorización de incremento de número de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) los administrados deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar el formulario de solicitud de incremento de número de pisos debidamente suscrito en la Administración Zonal correspondiente para su registro,

- validación y para obtener la orden de pago que será entregada por la Administración Zonal;
2. Con la orden de pago validada, el administrado deberá realizar el pago en cualquier medio disponible habilitado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
 3. Con la certificación o el documento de pago el administrado se acercará a la Administración Zonal para la obtención del acta de compra de pisos; y,
 4. Cumplidos los requisitos el administrado procederá con la aprobación del proyecto nuevo, modificadorio o ampliatorio, y la obtención de las actas o licencias metropolitanas correspondientes en la respectiva entidad competente de acuerdo a la normativa legal vigente.

Sección III

Incremento de número de pisos en Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano

Artículo 11.- Requisitos.- Para obtener la autorización de incremento de número de pisos en Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano, los administrados deberán presentar:

- a) Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrita por el propietario con los datos de contacto a través del formulario anexo a la presente resolución, publicado en la página web del municipio <http://sthv.quito.gob.ec> en el que se especifique el número de pisos y el área total de construcción a incrementarse;
- b) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- c) Copia de la ordenanza o resolución que aprueba el Proyecto de Intervención Prioritario donde se especifique y justifique el número de pisos a incrementarse;
- d) Comprobante de pago de la contribución especial; y,
- e) Acta debidamente notariada del consentimiento del 100% de los copropietarios cuando se trate de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal si se ha realizado la transferencia de dominio.

Artículo 12.- Flujos de Procedimiento.- Para obtener la autorización de incremento de número de pisos en Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano, los administrados deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar la solicitud que especifica el número de pisos y el área total de construcción a incrementarse en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para

- su registro y, de ser el caso, obtener la orden de pago que será entregada por esta Secretaría;
2. Con la orden de pago validada, el administrado deberá realizar el pago en cualquier medio disponible habilitado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
 3. Con el documento de pago el administrado se acercará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la obtención del acta de compra de pisos; y,
 4. Cumplidos los requisitos el administrado procederá con el registro o aprobación del Proyecto de Intervención Prioritaria o Equipamiento con el incremento de pisos autorizado, y la obtención de las actas o licencias metropolitanas correspondientes en la respectiva entidad competente de acuerdo a la normativa legal vigente.

Sección IV

Incremento de número de pisos por Redistribución de COS PB

Artículo 13.- Condiciones técnicas de los proyectos.- Para optar por el incremento de número de pisos por redistribución de COS PB, los proyectos deberán observar las siguientes características:

- a) Implantarse en lotes cuya área sea igual o mayor a 400 metros cuadrados. La redistribución del COS PB, corresponde a la totalidad del coeficiente en planta baja asignado en la zonificación vigente;
- b) La redistribución de COS PB puede aplicarse en lotes que cumplan las condiciones establecidas en la presente resolución; además en proyectos que se ha optado por el incremento de número de pisos en los siguientes casos:
 - Zona Urbanística de Asignación Especial;
 - Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano;
 - Proyectos que hayan optado por el incremento de número de pisos por privilegiar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garantizar limitaciones de consumo de energía y agua, y en general ser un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

Para estos casos la redistribución de COS PB no implica incremento de suelo creado, sino que el monto correspondiente a los metros cuadrados liberados en planta baja se descontará del monto de la contribución especial producto del incremento de suelo creado;

- c) En caso de que el lote se encuentre fuera de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, fuera de zonas de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, y que no aplique al incremento de edificabilidad por implementar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, la redistribución del COS PB no podrá exceder 1 piso y no podrá sobrepasar el COS TOTAL.

- d) Implantarse en lotes frentistas a una vía cuyo ancho mínimo (incluido aceras) sea 12 metros;
- e) En caso de que el lote tenga frente a más de una vía, por lo menos una vía debe tener un ancho mínimo de 12 metros, y la o las vías secundarias no podrán ser menores a 10 metros;
- f) No ocupar retiros en Planta Baja a excepción de las áreas de circulación peatonal que pueden ser cubiertas;
- g) El espacio liberado en Planta Baja por la redistribución del COS Planta Baja será de uso comunal o de uso público, y deberá estar integrado al espacio público;
- h) No podrán solicitar incremento de número de pisos basados en esta Sección, los lotes que se encuentren en zonas reguladas por planes especiales debidamente aprobados por Ordenanza; y,
- i) No encontrarse en lotes cuyo uso principal sea Residencial Urbano de Baja Densidad (RU 1).

Artículo 14.- Requisitos.- Para obtener la autorización de Incremento de Número de Pisos por redistribución de COS PB, los administrados deberán presentar:

- a) Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrita por el propietario con los datos de contacto a través del formulario anexo a la presente resolución, publicado en la página web del municipio <http://sthv.quito.gob.ec> en el que se especifique el número de pisos y el área total de construcción a incrementarse;
- b) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- c) Propuesta arquitectónica de redistribución que incluya: cuadro de áreas, memoria fotográfica y gráfica del área circundante y análisis morfológico; y,
- d) Copias de los informes, actas y/o registros de aprobación y licenciamientos correspondientes, cuando se trate de predios en proceso constructivo, debiendo demostrar la factibilidad técnica de las modificaciones o ampliaciones.
- e) Acta debidamente notariada del consentimiento del 100% de los copropietarios cuando se trate de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal si se ha realizado la transferencia de dominio.

Artículo 15.- Flujos de Procedimiento.- Para obtener la autorización de Incremento de Número de Pisos por redistribución de COS PB, los administrados deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud y propuesta arquitectónica de redistribución que contenga: cuadro de áreas, memoria

- fotográfica y gráfica del área circundante propuesta por redistribución y el análisis morfológico, para revisión y autorización de ser el caso;
2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá el Informe técnico de autorización; y,
 3. Cumplidos los requisitos el administrado procederá con la aprobación del proyecto nuevo, modificatorio o ampliatorio, y la obtención de las actas o licencias metropolitanas correspondientes en la respectiva entidad competente de acuerdo a la normativa legal vigente.

Sección V

Incremento de número de pisos en Proyectos que privilegien el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

Artículo 16.- Condiciones técnicas de los proyectos.- Los proyectos que apliquen al incremento de pisos por la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad deberán observar las siguientes características:

- a) Implantarse en lotes cuya área sea igual o mayor a 400 m²;
- b) Implantarse en lotes cuyo uso principal sea M, RU3, RU2 y Equipamiento;
- c) Implantarse en lotes que se encuentren dentro del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano o en polígonos definidos por la Matriz de Cambio de Usos de Suelo, Zonificación y Clasificación del Suelo generada en el proceso de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- d) Implantarse en lotes frentistas a una vía cuyo ancho mínimo (incluido aceras) sea 12 metros;
- e) En caso de que el lote tenga frente a más de una vía, por lo menos una vía debe tener un ancho mínimo de 12 metros, y la o las vías secundarias no podrán ser menores a 10 metros;
- f) En caso de que el lote sea frentista a una o más vías peatonales, pasajes peatonales, escalinatas o vías de acceso vehicular restringido de un ancho menor a 10 metros, el proyecto deberá respetar un retiro mínimo de 5 metros con respecto a esa vía e integrarlo como parte del espacio público;
- g) No implantarse en lotes que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable;
- h) No podrán solicitar incremento de número de pisos basados en esta Sección, los lotes que se encuentren en zonas reguladas por planes especiales debidamente aprobados por Ordenanza;
- i) Los proyectos implantados en lotes que se encuentren dentro del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano deberán acogerse a la Matriz

de Eco-Eficiencia No. 1; los proyectos implantados en lotes ubicados fuera del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano deberán acogerse a la Matriz de Eco-Eficiencia No. 2; y los proyectos cuya edificabilidad máxima incluya los pisos adicionales a los que aplica el proyecto es de seis pisos, deberán acogerse a la Matriz de Eco-Eficiencia No. 3, que constan respectivamente como Anexo No. 3, No. 4 y No. 5 de la presente Resolución;

- j) Para optar por el incremento de número de pisos, los proyectos deberán completar la Matriz de Eco-Eficiencia que será calificada a través del procedimiento especial, y cuya puntuación determinará el número de pisos adicionales que el proyecto podrá obtener con relación al número de pisos determinado en el PUOS.
- k) En caso de combinar la presente figura de incremento de edificabilidad con la de Redistribución de COS PB, el número de pisos no debe exceder el alcanzado de acuerdo al puntaje obtenido en base a la Matriz de Eco-Eficiencia; los metros cuadrados liberados en planta baja, cumpliendo con las condiciones establecidas en la figura de Redistribución de COS PB de la presente Resolución, serán descontados del monto de la contribución especial producto del incremento de suelo creado.
- l) Para aquellos proyectos que apliquen al incremento de edificabilidad bajo la presente figura, en lo referente al número de estacionamientos, podrán acogerse a lo establecido en el Cuadro No.1 del Anexo 6 de la presente resolución, y se verán exentos del cumplimiento de lo establecido en el cuadro No. 7 sobre el “Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para Vehículos Livianos por Usos”, de la Sección 2.2 sobre ESTACIONAMIENTOS de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

La escala de calificación para la determinación del número de pisos adicionales se establece en los Cuadros No. 1 y 2, a continuación:

Cuadro No. 1. Rango de Calificación Aplicable a la Matriz de Eco-Eficiencia #1, Anexo 3 de la Presente Resolución.

Rango de Calificación	Área de Influencia de las paradas de Corredores Exclusivos de Transporte (CET)	Área de Influencia de las estaciones del Metro de Quito
60% - 69%	25% de pisos adicionales*	25% de pisos adicionales*
70% - 79%	50% de pisos adicionales*	50% de pisos adicionales*
80% - 89%	N/A	75% de pisos adicionales*
90% - 100%	N/A	100% de pisos adicionales*

* En relación a lo establecido en el PUOS.

Cuadro No. 2. Puntuación Requerida y Matriz de Eco-Eficiencia que Rige para los Polígonos de la Matriz de Cambios de Uso, Zonificación y Clasificación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Polígono	Número de Pisos según el PUOS	Pisos Adicionales Potenciales	Puntaje Mínimo para obtener Pisos Adicionales*		Matriz de Eco-Eficiencia a la que se Rige
			Puntaje Mínimo	Número de Pisos Adicionales	
043CUS	3	2	60,00	1	# 2
			73,33	2	
036CUS	4	2	60,00	1	# 2
			70,00	2	
037CUS	4	2	60,00	1	# 2
			70,00	2	
015CUS	6	4	60,00	1	# 2
			66,67	2	
			70,00	3	
			73,33	4	
016CUS	6	4	60,00	1	# 1
			66,67	2	
			70,00	3	
			73,33	4	
034CUS	6	4	60,00	1	# 2
			66,67	2	
			70,00	3	
			73,33	4	
025EE	6	6	60,00	1	# 1
			66,67	2	
			70,00	3	
			73,33	4	
			86,67	5	
			93,33	6	
018CUS	8	4	60,00	1	# 1
			65,00	2	
			67,50	3	
			70,00	4	
014CUS	10	2	60,00	1	# 1
			64,00	2	
017CUS	14	4	60,00	1	# 1
			62,86	2	
			64,29	3	
			65,71	4	

* El puntaje se lo obtiene aplicando las Matrices de Eco-Eficiencia No. 1 y No. 2, Anexos 3 y 4 respectivamente de esta Resolución.

Artículo 17. Parámetros por densidad habitacional.- En los proyectos de vocación residencial (con al menos el 50% de área útil destinada a vivienda) se otorgará un puntaje adicional a proyectos que propongan niveles de densidad habitacional promedio de acuerdo al cuadro No. 3. Para efectos de la calificación se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172 en cuanto a dimensiones mínimas.

Cuadro No. 3. Puntaje adicional al obtenido en la Matriz de Eco-Eficiencia.

Densidad promedio (m2 por habitante)	Puntaje adicional a otorgar
30 – 40 m2/hab	3 puntos
20 – 29 m2/hab	5 puntos
< 20 m2/hab	7 puntos

Artículo 18.- Requisitos.- Para obtener la autorización de incremento de número de pisos en proyectos que propongan la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, los administrados deberán presentar:

- a) Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrito por el propietario a través del formulario anexo a la presente Resolución, publicado en la página web del municipio <http://sthv.quito.gob.ec> en el que se especifique el número de pisos y el área total de construcción a incrementarse;
- b) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- c) Presentación del proyecto que contenga planos y memoria técnica arquitectónica;
- d) Matriz de Eco-eficiencia a través de los formularios normalizados publicados en la página web del municipio <http://sthv.quito.gob.ec>;
- e) Documentos técnicos de respaldo de la Matriz de Eco-eficiencia, contenidos en memorias técnicas, memorias de cálculo y planos de las ingenierías; que demuestren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Instructivo de Aplicación de la Matriz de Eco-eficiencia, documento que consta como Anexo No. 5 de la presente Resolución; y,
- f) Comprobante de pago de la contribución especial.
- g) Acta debidamente notariada del consentimiento del 100% de los copropietarios cuando se trate de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal si se ha realizado la transferencia de dominio.

Artículo 19.- Flujos de Procedimiento.- Para obtener la autorización de incremento de número de pisos en proyectos que propongan la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, los administrados deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la solicitud que especifique el número de pisos y el área total de construcción a incrementarse, adjuntando el proyecto que contenga toda la información técnica solicitada en el artículo 18 de la presente Resolución;
2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá el informe técnico de aprobación del incremento de número de pisos con la clara indicación del número de pisos adicionales y área total adicional que obtuvo el proyecto en virtud de la calificación de su Matriz de Eco-eficiencia;
3. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la orden de pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado;
4. Con la orden de pago validada, el administrado deberá realizar el pago en cualquier medio disponible habilitado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
5. Con el documento de pago, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá el Acta de Incremento de Pisos;
6. Cumplidos los requisitos el administrado procederá con la aprobación del proyecto nuevo, modificatorio o ampliatorio, y la obtención de las actas o licencias metropolitanas correspondientes en la respectiva entidad competente de acuerdo a la normativa legal vigente.

DISPOSICIÓN GENERAL

El informe de viabilidad para el incremento de número de pisos por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, bajo cualquiera de las figuras señaladas en la presente Resolución, tendrá una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de su emisión, sin perjuicio de que a su término el administrado pueda solicitar un nuevo informe en base a la normativa vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Los administrados que hubieren adquirido incremento de número de pisos por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente en predios ubicados en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) podrán acogerse a la Sección V de la presente Resolución, siempre y cuando el proyecto no supere los rangos y números de pisos adicionales establecidos en los Cuadros No. 1 y No. 2 de la referida Sección,

presentando un proyecto modificadorio o ampliatorio, debidamente calificado por la matriz de eco-eficiencia, y pagando la diferencia por los pisos adicionales.

SEGUNDA.- Los proyectos que hayan obtenido un informe de viabilidad previo a la sanción de la presente Resolución para el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por la reutilización de aguas servidas, que garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad por sobre lo establecido en el PUOS vigente, podrán proseguir con el trámite determinado en la normativa que sirvió como sustento para la emisión de dicho informe de viabilidad o acogerse a la presente Resolución, mediante proyecto modificadorio o ampliatorio.

TERCERA.- Los proyectos que hayan ingresado a trámite, y que no cuenten con informe de viabilidad para el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por la reutilización de aguas servidas, que garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad por sobre lo establecido en el PUOS vigente, previo a la sanción de la presente Resolución, deberán ser revisados conforme a la Resolución vigente a la fecha de su ingreso, sin perjuicio de que el interesado pueda acogerse a la presente Resolución presentando un proyecto modificadorio o ampliatorio.

CUARTA.- Los proyectos que hayan obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente previo a la sanción de la presente Resolución, y apliquen al incremento de edificabilidad por reutilización de aguas servidas, que garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, deberán cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecido en el Cuadro No. 7 sobre el “*Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para Vehículos Livianos por usos (2)*”, de la sección 2.2. ESTACIONAMIENTOS de la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexo de la Ordenanza Municipal No. 172. Los puntos correspondientes al parámetro “2.2.3 Reducción del número de estacionamientos” del Anexo No. 5 de la presente Resolución correspondiente al “*Instructivo de Aplicación de las Matrices de Eco-Eficiencia*”, serán repartidos equitativamente entre los restantes 19 parámetros, tomando en cuenta su peso en las Matrices de Eco-Eficiencia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

PRIMERA.- Se deroga la Resolución No. STHV-13-2016 del 28 de junio de 2016 y la Resolución No. STHV-01-2017 del 07 de abril de 2017.


DISPOSICIÓN FINAL

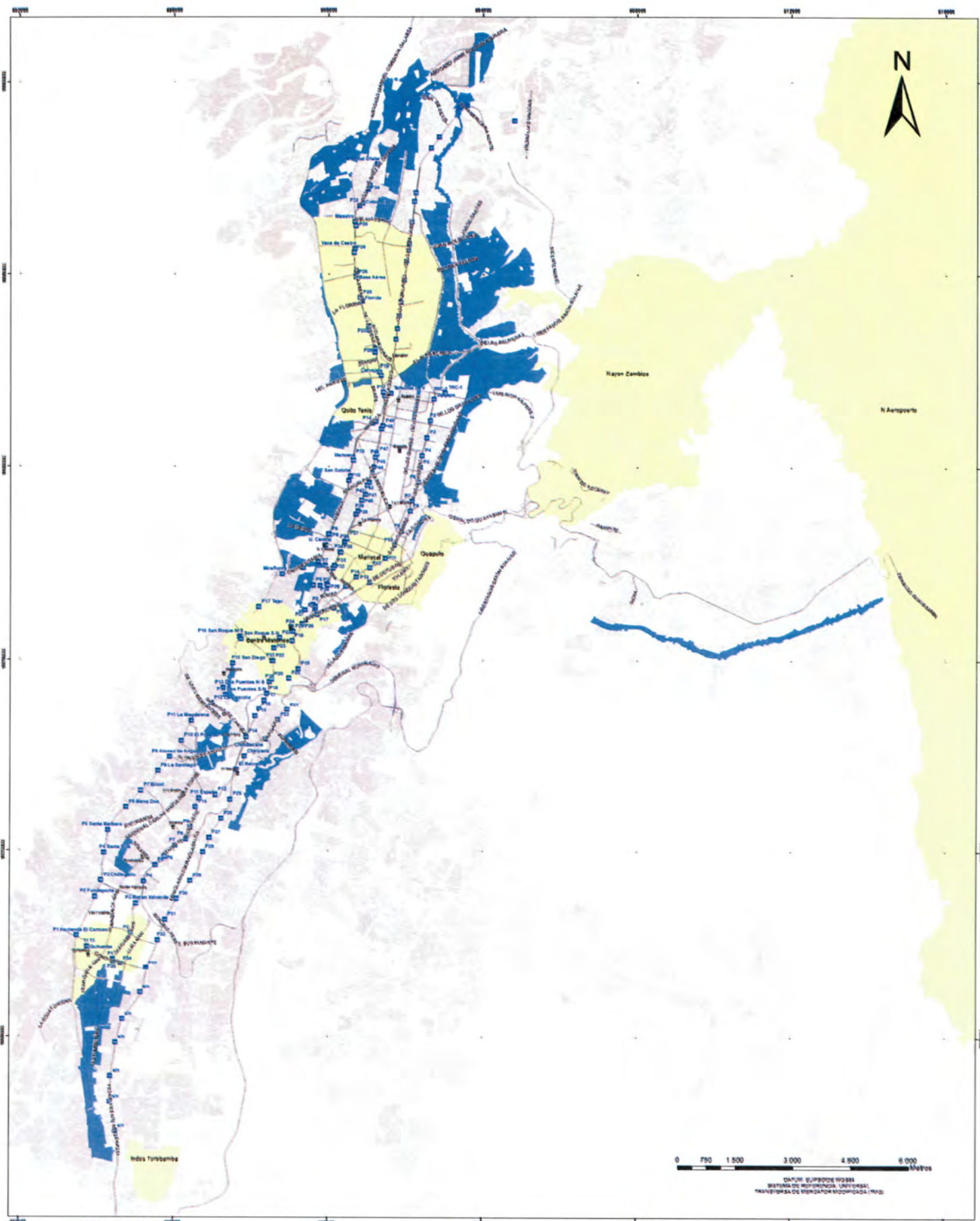
De la difusión y ejecución de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a las Administraciones Zonales y demás dependencias involucradas.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

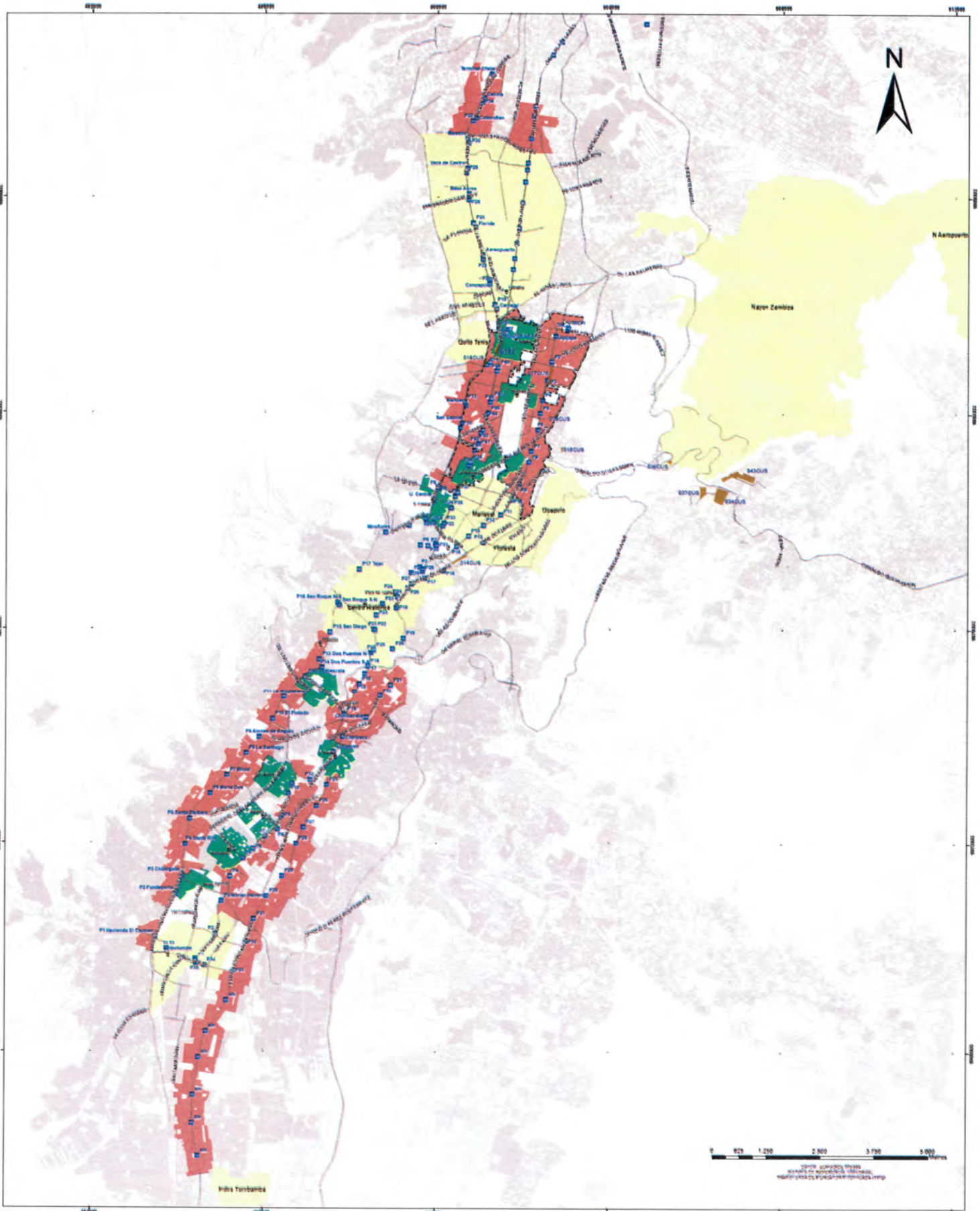
Dado en Quito, Distrito Metropolitano, el 22 de diciembre de 2017.


Arq. Jacobo Herdóiza Bolaños

 SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ANEXO 1 STNV-14-2017		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA			
ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL			
	Ing. Víctor Ortiz Director General de Territorio y Vivienda	Arq. José Luis Barrios Director Municipal de Planeación Urbana	Arq. Ricardo Valderrama Director de Tránsito y Movilidad
			ESCALA DE REDUCCIÓN 1:45.000 FECHA: Diciembre 2017
		LEYENDA	
		 ZUAE	 Paradas Metro
		 Lotes	 Paradas BRT
		 Planes Especiales	



ANEXO 2 9THV-14-2017		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA			
ÁREA DE INFLUENCIA SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE METROPOLITANO			
		LEYENDA ■ BRT ■ METRO Núcleo del Hipercentro ■ Eco-eficiencia/MCZ-PUOS Planes Especiales Paradas Metro Paradas BRT	
Vicerrector(a) Dra. Yessica Pineda (Firma)	Director(a) Dra. Josefina Barrios (Firma)	Verificador(a) Dra. Cecilia Rodríguez (Firma)	ESCALA DE REPRESENTACIÓN 1:20.000 FECHA Diciembre 2017

Aplica a los polígonos que están en zona de influencia de BRT y del METRO

Limitaciones en Consumo de Agua		Limitaciones en Consumo de Energía		Aportes Ambientales, Paisajísticos, Tecnológicos	
32%		37%		31%	
Parámetro	Ponderación	Parámetro	Ponderación	Parámetro	Ponderación
Retención de agua en superficie		Consumo del edificio		Tecnológicos	
Porcentaje de área permeable	3,0%	Eficiencia en el consumo de energía	5,0%	Materiales: Renovables, reciclados, locales, reuso, bajas emisiones COVs	3,0%
Porcentaje de agua lluvia retenida	7,0%	Balance consumo/generación	3,0%	Uso de materiales livianos en mamposterías	4,0%
Eficiencia en el consumo de agua potable, tratamiento de aguas grises y reutilización de agua lluvia		Eficiencia en consumo de energía relacionada a la movilidad		Ambientales y Paisajísticos	
Eficiencia en consumo de agua	6,0%	Espacios para comercio y/o equipamiento social (sin variar la compatibilidad)	4,0%	Planes de manejo: escombros, desechos sólidos y mantenimiento	4,0%
Tratamiento de aguas grises	8,0%	Diversidad de Usos	12,0%	Integración de la planta a nivel de acera al espacio público	4,0%
Reutilización de agua lluvia	8,0%	Estacionamientos de Bicicletas	3,0%	Unificación de lotes	6,0%
		Reducción del número de estacionamientos	10,0%	Cobertura vegetal	3,0%
				Diseño Bioclimático	
		Reflectancia y absortancia	2,0%	Comfort térmico	3,0%
		Comfort lumínico	2,0%		

Actualización: Inge. Roberto Madrazo Arenas
 Aprobado por: Arq. José Luis Barros

Aplica a los polígonos que están fuera de la zona de influencia de BRT y del METRO

Limitaciones en Consumo de Agua		Limitaciones en Consumo de Energía		Aportes Ambientales, Paisajísticos, Tecnológicos	
37%		27%		31%	
Retención de agua en superficie		Consumo del edificio		Tecnológicos	
Parámetro	Ponderación	Parámetro	Ponderación	Parámetro	Ponderación
Porcentaje de área permeable	6,0%	Balance consumo/generación	7,0%	Materiales: Renovables, reciclados, locales, reuso, bajas emisiones COVs	3,0%
Porcentaje de agua lluvia retenida	6,0%	Espacios para comercio y/o equipamiento social (Sin variar la compatibilidad)	4,0%	Uso de materiales livianos en mamposterías	5,0%
Eficiencia en el consumo de agua grises y reutilización de agua lluvia		Eficiencia en consumo de energía relacionada a la movilidad		Ambientales y Paisajísticos	
Eficiencia en consumo de agua	6,0%	Diversidad de Usos	5,0%	Planes de manejo: escombros, desechos sólidos y mantenimiento	6,0%
Tratamiento de aguas grises	10,0%	Estacionamientos de Bicicletas	2,0%	Integración de la planta a nivel de acera al espacio público	3,0%
Reutilización de agua lluvia	9,0%	Reducción del número de estacionamientos	4,0%	Unificación de lotes	6,0%
				Diseño Bioclimático	
				Reflectancia y absorbancia	3,0%
				Confort térmico	4,0%
				Confort lumínico	2,0%

Actualización:  Ing. Roberto Madera Arends
 Aprobado por:  Arq. José Luis Barros





Resolución No. STHV-14-2017 / 22 diciembre 2017

Anexo. 5

Matriz de Ecoeficiencia No. 3

Aplica a los polígonos que están en zona de influencia de BRT y del METRO, y cuya edificabilidad máxima (incluida los pisos adicionales) es de 6 pisos



Limitaciones en Consumo de Agua		Limitaciones en Consumo de Energía		Aportes Ambientales, Paisajísticos, Tecnológicos													
26,1%		40,2%		33,7%													
Ponderación	Parámetro	Ponderación	Parámetro	Ponderación	Parámetro												
Retención de agua en superficie		Consumo del edificio		Ecoeficiencia en el consumo de agua potable, tratamiento de aguas grises y reutilización de agua lluvia		Tecnológicos	Ambientales y Paisajísticos	Diseño Bioclimático									
									Porcentaje de área permeable	Porcentaje de agua lluvia retenida	Porcentaje de agua lluvia retenida	Eficiencia en consumo de agua	Tratamiento de aguas grises	Reutilización de agua lluvia			
3,3%	7,6%	6,5%	N/A	8,7%													
Eficiencia en el consumo de energía relacionada a la movilidad		Consumo del edificio		Ecoeficiencia en el consumo de agua potable, tratamiento de aguas grises y reutilización de agua lluvia		Tecnológicos	Ambientales y Paisajísticos	Diseño Bioclimático									
									Balance consumo/generación	Espacios para comercio y/o equipamiento social (Sin variar la compatibilidad)	Diversidad de Usos	Estacionamientos de Bicicletas	Reducción del número de estacionamientos				
5,4%	3,3%	4,3%	13,0%	3,3%	10,9%												
Materiales: Renovables, reciclados, locales, reuso, bajas emisiones COVs		Uso de materiales livianos en mamposterías		Planes de manejo: escombros, desechos sólidos y mantenimiento		Integración de la planta a nivel de acera al espacio público		Unificación de losas		Cobertura vegetal		Reflectancia y absortancia		Confort térmico		Confort lumínico	

Actualización: Ing. Roberto Madera Arends
 Aprobado por: Aq. José Luis Barros

74

Resolución No. STHV-14-2017 / 22 de diciembre 2017

ANEXO 6

Instructivo de Aplicación de las Matrices de Eco-Eficiencia

Este instructivo explica los parámetros y condiciones de calificación para los proyectos que apliquen al incremento de pisos por el tratamiento y la reutilización de aguas negras y grises, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad. Para el otorgamiento de pisos adicionales, los proyectos deberán alcanzar los puntajes definidos en los Cuadros No.1 y No.2, Sección VI, Artículo 16, de la presente Resolución en función de las siguientes Tablas.

Tabla 1. Número de Pisos Adicionales de Acuerdo al Porcentaje de Eco-Eficiencia Alcanzado

Puntaje en las Matrices de Eco-Eficiencia	60-69 puntos			70-79 puntos			80-89 puntos			90-100 puntos		
	# Pisos actuales asignados en el PUOS	Valor de 25% de pisos del PUOS	# Pisos adicionales por suelo creado	# Pisos Totales	Valor de 50% de pisos del PUOS	# Pisos adicionales por suelo creado	# Pisos Totales	Valor de 75% de pisos del PUOS	# Pisos adicionales por suelo creado	# Pisos Totales	Valor de 100% de pisos del PUOS	# Pisos adicionales por suelo creado
2	0,50	1	3	1,00	1	3	1,50	2	4	2,00	2	4
3	0,75	1	4	1,50	2	5	2,25	2	5	3,00	3	6
4	1,00	1	5	2,00	2	6	3,00	3	7	4,00	4	8
6	1,50	2	8	3,00	3	9	4,50	5	11	6,00	6	12
8	2,00	2	10	4,00	4	12	6,00	6	14	8,00	8	16
10	2,50	3	13	5,00	5	15	7,50	8	18	10,00	10	20
12	3,00	3	15	6,00	6	18	9,00	9	21	12,00	12	24
14	3,50	4	18	7,00	7	21	10,50	11	25	14,00	14	28
16	4,00	4	20	8,00	8	24	12,00	12	28	16,00	16	32
20	5,00	5	25	10,00	10	30	15,00	15	35	20,00	20	40

Tabla 2. Calificación Mínima para Obtener Pisos Adicionales para los polígonos de la Matriz de Cambios de Uso, Zonificación y Clasificación del Suelo (MCZ) del Distrito Metropolitano de Quito

Polígono	# de Pisos según el PUOS	Potenciales pisos adicionales según MCZ	Puntaje mínimo para obtener 1 piso adicional	Puntaje mínimo para obtener 2 pisos adicionales	Puntaje mínimo para obtener 3 pisos adicionales	Puntaje mínimo para obtener 4 pisos adicionales	Puntaje mínimo para obtener 5 pisos adicionales	Puntaje mínimo para obtener 6 pisos adicionales
043CUS	3	2	60	73,33	N/A	N/A	N/A	N/A
036CUS	4	2	60	70,00	N/A	N/A	N/A	N/A
037CUS	4	2	60	70,00	N/A	N/A	N/A	N/A
015CUS	5	4	60	66,67	70,00	73,33	N/A	N/A
016CUS	6	4	60	66,67	70,00	73,33	N/A	N/A
034CUS	6	4	60	66,67	70,00	73,33	N/A	N/A
025EE	6	6	60	66,67	70,00	73,33	86,67	93,33
018CUS	8	4	60	65,00	67,50	70,00	N/A	N/A
014CUS	10	2	60	64,00	N/A	N/A	N/A	N/A
017CUS	14	4	60	62,86	64,29	65,71	N/A	N/A

Capítulo 1: Eficiencia en Consumo de Agua:

Este capítulo, evalúa el consumo de agua, capacidad de retención de agua lluvia, tratamiento y reutilización de aguas de un edificio que aplica al aumento de edificabilidad.

1.1 Retención de agua en superficie:

Estos parámetros evalúan la escorrentía que es controlada por estrategias de permeabilidad de suelo y almacenamiento temporal, que tengan el objeto disminuir 74

el caudal y volumen de agua hacia la red pública de alcantarillado, así como la infiltración de agua hacia capas subterráneas del suelo.

1.1.1 Porcentaje de área permeable:

Porcentaje de área del lote que cuenta con suelo permeable; entiéndase por suelo permeable a aquella porción de terreno cuya cobertura vegetal o sustrato expuesto permeable, que tienen conexión con acuíferos. Se calcula relacionando el área neta permeable propuesta en relación con el área neta total del lote.

Fórmula:

$$Pasp = (Asp / Anl) \times 100$$

Pasp: Porcentaje de área de suelo permeable

Anl: Área neta total del lote

Asp: Área neta de suelo permeable,

Parámetros:

5-9% = 0.25xpto

10-19% = 0.5xpto

≥20% = 1xpto

Unidad: m²

1.1.2 Porcentaje de agua lluvia retenida

Este parámetro evalúa el porcentaje de agua retenida por medio de estrategias de almacenamiento temporal y desalojo paulatino o controlado. Se considera el potencial volumen que puede ser captado en el área total del predio en el caso de un evento de lluvia para un escenario de precipitación de 50mm, comparado con el volumen total retenido por cualquiera de las estrategias aplicadas.

Formula:

$$Prall = (Rall / (50 * Ant)) * 100$$

Prall: Porcentaje de retención de agua lluvia

Rall: Volumen de retención de agua lluvia

Ant: Área neta del terreno

Parámetros:

15-24% = 0.25xpto

25-34% = 0.5xpto

≥35 % = 1xpto

Unidad: litros y/o m³

NOTA: si el porcentaje de retención de agua lluvia supera el 75%, se otorga 1.00 punto extra.

1.2 Eficiencia en el consumo de agua potable, tratamiento de aguas grises y reutilización de agua lluvia

1.2.1 Eficiencia en consumo de agua:

Parámetro que compara dos escenarios de consumo de agua potable para evaluar el porcentaje de ahorro. El primer escenario establece el consumo de agua del edificio con todos los pisos propuestos, tomando como base de cálculo el valor de consumo máximo de 200 litros por habitante por día (este dato aplica únicamente a edificios con vocación residencial; para otros usos, se debe justificar el dato base de consumo para el primer escenario). El segundo, un escenario (optimizado), en el

que se establece el consumo de agua del edificio con todos los pisos propuestos aplicando las estrategias de ahorro dadas por la eficiencia de los sistemas, aparatos y equipos que son inherentes al funcionamiento y utilización del edificio.

Para este cálculo no se tomará en cuenta la optimización en el consumo de agua para el funcionamiento de equipos y actividades recreativas como piscina e hidromasaje.

El cálculo de este parámetro debe expresar el porcentaje de agua ahorrada por habitante.

Fórmula:

$$PaH2O = ((Di - Df) / Di) \times 100$$

PaH2O: Porcentaje de ahorro de agua por habitante

Df: Demanda final por habitante incluyendo todos los pisos solicitados y las estrategias de ahorro de agua.

Di: Demanda inicial por habitante incluyendo todos los pisos solicitados, tomando como base de cálculo el valor de consumo máximo de 200 litros por habitante por día para el caso de residencia; para el caso de otros usos, se debe justificar el primer escenario.

Parámetros:

$$25-34\% = 0.25 \text{ xpto}$$

$$35-49\% = 0.5 \text{ xpto}$$

$$\geq 50\% = 1 \text{ xpto}$$

Unidad: m³

1.2.2 Tratamiento de aguas grises:

Parámetro que evalúa la capacidad de tratar aguas grises para reducir el impacto ambiental de la contaminación del agua.

Formula:

$$TH2Og = (VH2OGR / VH2OGG) \times 100$$

TH2Og: Tratamiento de aguas grises

VH2OGR: Volumen de aguas grises tratado

VH2OGG: Volumen de aguas grises total generado

Parámetros:

$$15-24\% = 0.25 \text{ xpto}$$

$$25-39\% = 0.5 \text{ xpto}$$

$$40-100\% = 1 \text{ xpto}$$

Unidad: m³

NOTA1: se otorgarán 2.50 puntos adicionales si el proyecto incluye tratamiento de aguas negras cuya capacidad cubra al menos un 20% de los usuarios.

NOTA 2: se otorgará 1.00 punto adicional si el proyecto contempla reutilización y/o infiltración de aguas grises tratadas.

1.2.3 Reutilización de agua lluvia:

Parámetro que compara la cantidad de agua lluvia reutilizada por elementos, estrategias y tecnologías instaladas, con la demanda total optimizada de agua del edificio con todos los pisos propuestos. Si el proyecto incluye la estrategia de

reutilización de aguas grises, el volumen de aguas grises reutilizadas debe ser restado del valor de la demanda total optimizada del edificio para proceder con el cálculo de este parámetro.

Fórmula

$$RH2Ollu = (Vallur / Dtae) * 100$$

RH2Ollu: Reutilización de agua lluvia

Vallur: Volumen de agua lluvia reutilizada

Dtae: Demanda total (optimizada) de agua del edificio

NOTA: "Dtae" corresponde a la demanda total optimizada del edificio (Escenario 2 del parámetro 1.2.1 Eficiencia en el consumo de agua), menos el volumen de agua gris reutilizado en caso de haber optado por dicha estrategia.

Parámetros:

5-9% = 0.25xpto

10-19% = 0.5xpto

20-100% = 1xpto

Unidad: m³

NOTA: si el porcentaje de agua lluvia reutilizada excede el 60%, se otorgará 1.00 punto extra.

Capítulo 2: Eficiencia en Consumo de Energía:

Este capítulo, compara el consumo de energía, generación y aprovechamiento en sitio de un edificio que aplica al aumento de edificabilidad, así como aportes que contribuyan a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en relación a la movilidad.

2.1 Consumo del edificio:

Estos parámetros evalúan la capacidad de reducción de la demanda de energía dada por el uso de estrategias y tecnología que permitan el ahorro y generación o aprovechamiento en sitio de la energía.

2.1.1 Eficiencia en el consumo de energía:

Parámetro que compara dos escenarios de consumo energético para evaluar el porcentaje de ahorro. El primer escenario establece el consumo energético del edificio con todos los pisos propuestos; el segundo escenario (optimizado) establece el consumo energético del edificio con todos los pisos propuestos incluyendo las estrategias de ahorro dadas por la eficiencia de los aparatos y equipos que son inherentes al edificio. Se debe adjuntar a la memoria un informe de cargas del transformador más cercano.

Para los dos escenarios, las condiciones de la planilla para la determinación de consumo de energía, se deben mantener iguales. Se sugiere utilizar el formato de la Empresa Eléctrica de Quito para los dos escenarios: *JH*

Escenario 1

Artefactos eléctricos	Potencia eléctrica		Cantidad de artefactos	Horas consumo día	Días consumo mes	Consumo mensual en Kwh
	Watts	Kilowatts				

Escenario 2

Artefactos eléctricos	Potencia eléctrica		Cantidad de artefactos	Horas consumo día	Días consumo mes	Consumo mensual en Kwh	Porcentaje de ahorro %	Consumo mensual optimizado Kwh
	Watts	Kilowatts						

Para este cálculo no se tomará en cuenta la optimización en energía utilizada para el funcionamiento de equipos y actividades recreativas como piscina, sauna, turco, hidromasaje, etc., así como energía utilizada para iluminación exterior que no aporte al espacio público.

En el caso de requerir Aire Condicionado (AC), esta necesidad debe ser demostrada y justificada técnicamente. De implementarse el AC, éste debe cumplir con parámetros de ahorro y eficiencia energética. Si no se demuestra la necesidad de implementar AC, la eficiencia de los equipos de AC no serán tomados en cuenta para el cálculo total de optimización del uso de energía para uso residencial y oficinas.

En el caso de que la propuesta incluya el uso de energías fósiles que generen gases de efecto invernadero para cocinar o calentar el agua, se adicionará el valor de 250Kwh (mensual) por vivienda al total de la demanda energética del edificio.

El cálculo de este parámetro debe expresar el porcentaje de energía ahorrada por todo el edificio.

Fórmula:

$$Pae = ((Cei - Cef) / Cei) \times 100$$

Pae: Porcentaje de ahorro energético

Cef: Consumo de energía final incluyendo todos los pisos solicitados y las estrategias de ahorro energético.

Cei: Consumo energético inicial con todos los pisos solicitados.

Parámetros:

$$25-34\% = 0.25xpto$$

$$35-49\% = 0.5xpto$$

$$\geq 50\% = 1xpto$$

Unidad: Kwh

2.1.2 Balance consumo/generación:

Parámetro que compara el consumo de energía total del edificio (luego de aplicadas las estrategias de optimización) con el consumo de energía renovable generada o aprovechada en sitio.

Fórmula:

$$Be = (Egen / Econs) \times 100$$

Be: Balance consumo/generación

Econs: Consumo (optimizado) de energía de todo el edificio

Egen: Energía generada o aprovechada en sitio

NOTA: "Econs" equivale a "Cef" del parámetro 2.1.1 Eficiencia en el consumo de energía. Entonces: Econs = Cef

Parámetros:

$$1-3\% = 0.25xpto \quad \#$$

4-7% = 0.5xpto
 ≥8% = 1xpto
 Unidad: Kwh

2.2 Eficiencia en consumo de energía relacionada a la movilidad:

Esta sección evalúa la propuesta arquitectónica desde el punto de vista programático. El proyecto deberá proponer dentro de su programa arquitectónico usos mixtos en función de las asignaciones de usos permitidos y compatibilidad establecidos en el PUOS.

2.2.1 Espacios para comercio, servicio y/o equipamiento social (sin variar la compatibilidad):

Propuesta que tenga como parte de su programa en planta baja o a nivel de acera comercios, servicios y/o equipamientos.

Parámetros:

Propuesta de comercios o servicios entre 50% y 74% del área útil de planta baja o a nivel de acera = 0.5xpto.

Propuesta de comercios o servicios mayor o igual al 75% del área útil de planta baja o a nivel de acera = 1xpto.

2.2.2 Diversidad de usos:

Propuesta que combine dentro del área útil, como parte de su programa arquitectónico, usos comerciales, residenciales, de servicios, etc.

La asignación de puntos se hará comparando el porcentaje de área útil total con el porcentaje de área útil asignada al uso menos predominante o con menor área asignada.

Fórmula:

$$\text{DivU} = (\text{AuMeP} / \text{Au}) * 100$$

DivU: Diversidad de usos

AuMeP: Área útil menos predominante

Au: Área útil total

Parámetro:

10-19% = 0.25xpto

20-29% = 0.5xpto

30-40% = 1xpto

2.2.3 Estacionamientos de bicicletas

Este parámetro establece un mínimo de infraestructura de estacionamientos de bicicletas para promover la movilidad activa en la ciudad y reducir la huella de carbono producto de la movilización en vehículos motorizados.

Condiciones de la infraestructura de estacionamientos de bicicletas:

Condición 1: colocar infraestructura de estacionamientos de bicicletas de corta estancia en un lugar seguro, visible, accesible, que permita sujetar al cuadro de la bicicleta, cercano al ingreso del edificio, en planta baja o a nivel de acera.

Condición 2: colocar un número mínimo de estacionamientos de larga estancia para los usuarios del edificio a razón de 1 puesto para bicicleta por cada 4 viviendas

en caso de ser residencia, y 1 puesto para bicicleta cada 200m² de área útil en caso de oficinas y comercios en general. Estos estacionamientos deben brindar seguridad, y protección contra condiciones climáticas de lluvia y exposición al sol.

Parámetro:

Cumplimiento con una sola condición = 0.5xpto

Cumplimiento con las dos condiciones = 1xpto

NOTA: se otorgará 0.5 puntos extra si el edificio contempla estacionamientos de larga estancia abiertos al público.

2.2.4. Reducción del número de estacionamientos

Este parámetro establece un máximo referencial de número de estacionamientos con el objetivo de desincentivar el uso del transporte motorizado privado a través de una reducción en la oferta de número de estacionamientos. El máximo referencial de estacionamientos se especifica a continuación:

Cuadro No. 1. Número Máximo Referencial de Estacionamientos para Edificaciones que Aplican al Aumento de Edificabilidad por Eco-Eficiencia

Usos	Nº de unidades		Nº de unidades para visitas
Vivienda menor a 65m ²	1 habitación	1 unidad	1 cada 10 viviendas
	2 habitaciones		
Vivienda entre 65 y 120m ²	1 habitación	1 unidad	1 cada 8 viviendas
	2 habitaciones	1.25 unidades	
	3 habitaciones	1.5 unidades	
Vivienda mayor a 120m ²	1 habitación	1 unidad	1 cada 7 viviendas
	2 habitaciones	1.25 unidades	
	3 habitaciones	1.5 unidades	
	4 habitaciones o más	2 unidades	
Oficinas en general en Núcleo del Hipercentro*	1 unidad cada 50m ² de área útil		1 cada 200m ² de área útil
Oficinas en general en zona de influencia de METRO y BRT, excepto en el Núcleo del Hipercentro*	1 unidad cada 40m ² de área útil		1 cada 200m ² de área útil
*El polígono del Núcleo del Hipercentro está definido en el Anexo 2 de la presente Resolución			
NOTA 1: para todos aquellos usos diferentes a Residencial y Oficinas en General, el número máximo referencial de estacionamientos no debe exceder en un 20% el número mínimo de estacionamientos establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU) vigentes (OM 172).			
NOTA 2: Las dimensiones de los puestos de estacionamiento para vehículos livianos no podrá exceder los valores de 6.00 metros de largo por 3.00 metros de ancho.			

Fórmula

$$REst = ((NEMAX - NEPro) / NEMAX) * 100$$

REst: Reducción del número de estacionamientos

NEPro: Número de estacionamientos propuesto para la edificación

NEMAX: Número máximo referencial de estacionamientos calculado a partir de la tabla del presente parámetro

114

Parámetro
10-19% = 0.25xpto
20-29% = 0.5xpto
≥ 30% = 1xpto

NOTA: en caso de exceder el máximo referencial de estacionamientos establecido en el Cuadro No. 1 del presente Anexo, el proyecto debe cumplir con un mínimo de 10 puntos del grupo de parámetros de Eficiencia en el Consumo de Energía Relacionados a la Movilidad, si el proyecto está dentro de la zona de influencia de METRO o BRT.

Capítulo 3: Aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos:

Este capítulo, establece los parámetros para medir los aportes tecnológico-constructivos, ambientales y paisajísticos, mediante los cuales los proyectos contribuyan a mejorar la calidad espacial y de confort urbano.

3.1 Aportes tecnológicos:

Estos parámetros evalúan la aplicación de materiales cuya tecnología es amigable con el ambiente, y materiales cuyo peso beneficia a la resistencia a sismos.

3.1.1 Materiales:

Se debe presentar un detalle que evidencie la proporción dentro del presupuesto total del proyecto, las especificaciones y fuentes técnicas que justifiquen las características de los siguientes conceptos:

1. Materiales locales (nacionales).
2. Uso de materiales de rápida generación (renovables).
3. Reutilización de materiales.
4. Uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (Volatile Organic Compounds VOC).

Parámetro*:

Del 100% del presupuesto de costos directos sin incluir mano de obra, maquinaria y herramientas:
15-25% = 0.25xpto
26-35% = 0.5xpto
36-50% = 1xpto

*Si el material cumple al menos con uno de los numerales 2, 3 y 4 de este parámetro, obtiene un 75% del puntaje asignado a este parámetro. Si el material combina el numeral 1 con cualquiera de los otros tres numerales, obtiene el 100% del puntaje asignado a este parámetro.

3.1.2 Uso de materiales livianos en mampostería, divisiones internas y losas:

Este parámetro tiene por objetivo reducir la vulnerabilidad y peligro frente a eventos sísmicos optando por materiales livianos en mamposterías, divisiones internas y losas, manteniendo o mejorando las características estructurales, de durabilidad y resistencia. El parámetro compara dos escenarios; el Escenario 1 corresponde al peso de los materiales de mamposterías, divisiones internas y losas para el edificio con todos los pisos propuestos; el Escenario 2 corresponde al peso de los materiales con estrategias de alivianamiento para mamposterías, divisiones internas y losas para el edificio con todos los pisos propuestos. 74

Fórmula:

$$Pap = ((PE1 - PE2) / PE1) * 100$$

Pap: Porcentaje de ahorro en peso

PE1: Peso total de los materiales de mamposterías, divisiones internas y losas para el Escenario 1.

PE2: Peso total de los materiales de mamposterías, divisiones internas y losas para el Escenario 2.

Parámetros:

5-30% = 0.25xpto

31-45% = 0.5xpto

46-100% = 1xpto

Unidad: Kg

En los resultados de este parámetro se deberá incluir la cantidad de material estructural y de mampostería no utilizado en la propuesta estructural por efectos del aliviamiento de carga muerta, así como las especificaciones y fuentes técnicas que justifiquen la propuesta. Este parámetro aplica en su totalidad en mampostería, divisiones internas y losas.

3.2 Aportes ambientales y paisajísticos:

3.2.1 Planes de manejo: escombros, desechos sólidos y mantenimiento

Este parámetro reúne aquellos planes de manejo que buscan reducir el impacto ambiental del edificio en sus fases de construcción y operación. Los planes son de obligatorio cumplimiento para obtener el puntaje correspondiente a este parámetro, y son los siguientes:

Plan de minimización de escombros, desechos y recursos durante la construcción:

Se debe presentar un plan que evidencie la optimización en el uso e implementación de materiales de construcción, minimización de consumo de recursos, como agua y energía, y minimización de generación de desechos.

Parámetro:

Volumen de escombros y desechos evitados:

15-25% del volumen total estimado = se le resta 1.00 puntos

26-35% del volumen total estimado = se le resta 0.50 puntos

36-100% del volumen total estimado = no se le resta puntaje

Plan e instalaciones para manejo de residuos sólidos:

Se debe presentar un plan que demuestre la existencia del espacio físico destinado al almacenamiento temporal de los residuos, así como las estrategias que aseguren que los usuarios aplicarán la separación de los residuos en la fuente. La dimensión del espacio físico destinado al almacenamiento temporal de los residuos sólidos debe ser calculada en función de una estimación de la cantidad de residuos generados por la totalidad de ocupantes de edificio.

Se otorgará 1.00 punto extra si la propuesta incluye una o varias de las siguientes iniciativas: (a) convenio con recicladores de base para que ingresen al edificio a retirar los residuos reciclables, dotándoles del espacio necesario para su manipulación, (b) sistemas mecanizados de recolección de botellas de vidrio y

plástico, (c) sistema de recolección y/o almacenamiento temporal de aceite vegetal (de cocina) usado.

Plan de mantenimiento del edificio:

Este plan busca mantener la eficiencia en el funcionamiento de sus instalaciones en el que no se contemplen químicos o productos contaminantes.

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

Este parámetro evalúa el aporte al espacio público en el área del lote con el objeto de incrementar el espacio privado de uso público en el retiro frontal al nivel de la acera. En el caso de que lote tenga ocupación a línea de fábrica, la integración al espacio público al nivel de la acera tiene que ser paralela a la línea de fábrica y no debe ser menor de 5 metros. En todas las otras formas de ocupación, la integración del retiro frontal al espacio público en acera debe ser total y obligatoria para acceder a la puntuación de este parámetro. El área del retiro frontal que se libere deberá ser de acceso público y adyacente al retiro frontal; no debe contemplar estacionamientos en el frente; no debe incluir la Guardianía; debe incluir vegetación y/o mobiliario.

NOTA: si el proyecto propone integrar al espacio público un 15% o más de COSPB autorizado, adicional a la integración del retiro frontal, se le otorga 1.00 punto adicional.

3.2.3 Unificación de lotes

Número de lotes unificados que permitan contar con frentes más amplios y una mayor integración con el espacio público.

Parámetros:

2 lotes = 0.5xpto

≥3 lotes = 1xpto

3.2.4 Cobertura vegetal:

Este parámetro busca incrementar la superficie de cobertura vegetal en la ciudad, a través del aporte ecológico que las edificaciones pueden dar incrementando los índices de biodiversidad urbana. La propuesta debe incluir el diseño de la cobertura vegetal propuesta, y una lista de especies nativas a utilizarse.

Fórmula:

$$CoV = (ACoV / ATL) * 100$$

CoV: Cobertura vegetal

ACoV: área de la cobertura vegetal total vista en planta.

ATL: área total del lote.

Parámetros:

20-29% = 0.25xpto

30-39% = 0.5xpto

≥40% = 1xpto

Unidad: m²

NOTA 1: se otorgará 0.25 puntos extra si el proyecto contempla infraestructura y facilidades para implementar agricultura urbana.

74

NOTA 2: en caso de colocar paneles que generen o aprovechen la energía solar, el área correspondiente a estos no será tomada en cuenta para el cálculo del presente parámetro.

3.3. Diseño Bioclimático:

3.3.1 Reflectancia y absortancia:

Este parámetro evalúa el impacto del uso de materiales y estrategias que ayuden a disminuir el efecto de isla de calor urbano, y que además, eviten la acumulación de calor, el reflejo de la radiación solar y emisión de calor hacia el espacio público. Se entiende por reflectancia al coeficiente entre la cantidad de radiación que recibe un material, y la cantidad de radiación que éste emite de vuelta. Absortancia, para efectos de este anexo técnico, se refiere a la capacidad de los materiales de transformar la radiación solar en energía térmica.

El análisis de este parámetro se basa en las características de los materiales a utilizarse en las superficies, las cuales deben cumplir con coeficientes de reflectancia y absortancia neutros o cercanos a neutros para evitar reflejar la radiación solar al espacio público y a las personas. En caso de que el confort térmico requiera de materiales con rangos de coeficientes de reflectancia y absortancia alejados de la neutralidad, la propuesta debe incluir su justificación.

Las superficies con cobertura vegetal son ideales debido a que no reflejan la radiación solar y contribuyen al enfriamiento gracias a la evapotranspiración, además de aportar con biodiversidad. Por ello, se otorgarán 2.50 puntos adicionales si se coloca vegetación en un mínimo de 5% de la totalidad de la superficie de fachadas, con sus respectivos planes de mantenimiento.

Se debe presentar una memoria, especificaciones, fuentes técnicas y bibliografía que detallen las estrategias propuestas.

Fórmula

$$PRA = (AG1 / ACF) * 100$$

PRA: Porcentaje de Reflectancia y Absortancia

AG1: Área con estrategias (reflectancia y absortancia)

ACF: Área total de superficies

Parámetro:

70-79% = 0.25xpto

80-89% = 0.5xpto

90-100% = 1xpto

Unidad: m²

3.3.3 Confort térmico

Este parámetro evalúa las estrategias que aseguren que las temperaturas internas no alcancen extremos de frío o calor, evitando mecanismos activos para calentamiento o enfriamiento de las instalaciones. Se debe presentar un análisis de confort térmico que evidencie las estrategias utilizadas.

Parámetro:

0.5xpto = si presenta el análisis de confort térmico y detalles técnicos de las estrategias activas que justifican su implementación.

77

Ixpto = si presenta el análisis de confort térmico y detalles técnicos de las estrategias pasivas para asegurar el confort térmico.

NOTA: se acepta el uso de estrategias activas, debidamente justificadas, únicamente para hoteles y oficinas. No se acepta el uso de estrategias activas para edificaciones con vocación residencial. En caso de justificar la colocación de estrategias activas, se puede acceder a la puntuación completa de este parámetro siempre y cuando se hayan agotado las opciones de estrategias pasivas.

3.3.4 Confort lumínico

Este parámetro evalúa las estrategias de diseño que demuestren la priorización de la iluminación natural para reducir la colocación de puntos de iluminación artificial y reducir el consumo energético.

Se debe presentar un análisis de confort lumínico que evidencie las estrategias utilizadas

NOTA aclaratoria: los porcentajes de calificación en los que los decimales sean superiores a 0.5, se acogerán a la puntuación inmediata superior. *14*