



ORDENANZA No. 0067

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Arts Cumbayá", el Fideicomiso Cumbayá Park presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio No. 3580775, ubicado en el sector La Comarca de la parroquia Cumbayá.

El Fideicomiso Cumbaya Park se constituyó con el objetivo de desarrollar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá, el mismo que se implanta en un lote de terreno con una superficie de 10.963,77 m². Arts Cumbayá corresponde a un proyecto que desarrolla las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacios públicos y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de aceras, retiros y red vial, además de un tratamiento arquitectónico urbanístico que permite consolidar la centralidad de Cumbayá, de carácter zonal.

El objetivo de la Ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que oferta residencias universitarias y vivienda, áreas para oficina y comercios, espacio de uso público y estacionamiento, mediante una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente a las características del sector y potencia los sistemas de soporte con un programa arquitectónico mixto y denso como el que demanda la consolidación de esta centralidad.

El programa arquitectónico incluye un importante segmento de residencias universitarias que constituye una innovadora oferta de servicio de alojamiento concordante con la vocación universitaria del sector. Los comercios en planta baja integrados al espacio público son anclas para atraer a peatones, ciclistas y estudiantes de la vecindad universitaria, por lo cual se incrementará la movilidad alternativa como una de las características urbanas de este sector en transformación.

El proyecto enfatiza en varias dimensiones estratégicas de una arquitectura concordante con una centralidad urbana: presenta una diversidad de usos que sustentan una variedad de actividades mixtas y compatibles; compone de manera equilibrada una importante densidad constructiva y una generosa oferta de espacios públicos; establece un diálogo entre el lenguaje arquitectónico de vanguardia y un tratamiento urbano permeable que privilegia lo público; propone componentes de calidad ambiental que privilegia lo público; propone componentes de calidad ambiental adaptados al clima, al paisaje y al medio ambiente. JH



ORDENANZA No. 0067

El proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y residencia en un entorno urbano con capacidad para acoger mayores aprovechamientos urbanísticos.

Otro valor agregado es la calidad del diseño arquitectónico producto de una alianza entre notables firmas internacionales de diseño y la experiencia del grupo promotor, lo cual contribuye a mejorar la imagen urbana del Distrito Metropolitano de Quito y elevar los referentes de diseño.

El proyecto genera, por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado, un monto superior a 1.6 millones de dólares a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, producto de la aplicación de la fórmula de venta de edificabilidad, recursos que serán destinados para financiar obra pública a favor del Distrito.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad; y, Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un proyecto urbanístico arquitectónico especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito. *7H*



ORDENANZA No. 0067

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2015-078 e IC-O-2015-128, de 16 de abril y 11 de junio de 2015, respectivamente, expedidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*;

Que, el artículo... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

Que, el artículo... (15) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza;

Que, el artículo... (65), literal f), de la Ordenanza Metropolitana No. 172, señala que: *"En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales."*; *11*



ORDENANZA No.~

0067

Que, el artículo... (94) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, dispone: *“Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”;*

Que, el artículo... (96) ibídem, señala: *“La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo: (...) b) En Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoran las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad”;*

Que, el artículo... (98) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, establece 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, el artículo... (4) del Título innumerado agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 106, relacionado con las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado señala que la cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado y se aplicará la fórmula para establecer el monto de la cuota;

Que, la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizaran los criterios y consideraciones señalados en esta norma;

Que, la Resolución No. STHV-RT No. 008, de 27 de diciembre de 2014, en su artículo 23, relativo a las fases de aprobación de los proyectos especiales, señala que este proceso incluye la determinación de contribuciones especiales;

Que, la misma Resolución No. STHV-RT No. 008, en sus artículos 24 y 25, señala como responsabilidades del promotor, el pago de las contribuciones especiales;

1A



ORDENANZA No. 0067

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del día miércoles 8 de octubre de 2014 resolvió determinar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Arts Cumbayá viable con observaciones;

Que, los promotores del proyecto Arts Cumbayá incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en oficio No. STHV-4560, de 29 de octubre de 2014, y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008, de 27 de diciembre de 2013, y STHV-RT-011-2014, de 11 de julio de 2014;

Que, mediante informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015, contenido en el oficio No. SM 689 de 6 de marzo de 2015, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Arts Cumbayá;

Que, el proyecto Arts Cumbayá ha sido analizado en dos sesiones ordinarias en la Comisión de Uso de Suelo de fecha 6 y 13 de abril de 2015;

Que, el proyecto Arts Cumbayá fue conocido en primer Debate en sesión del Concejo Metropolitano de 21 de mayo de 2015.

Que, en la sesión de Concejo Metropolitano de 4 de junio de 2015, se realizaron observaciones sobre el proyecto Arts Cumbayá, las mismas que la Comisión de Uso de Suelo procedió a aceptar y sistematizar en dos sesiones extraordinarias, de 8 y 11 de junio de 2015, a partir de las cuales los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporaron las observaciones realizadas en dichas instancias, según lo expresado en el oficio No. STHV-DMPPS-2723-2015, de 16 de junio de 2015;

Que, mediante oficio No. STHV-DMMPSS-2721-2015 de 16 de junio de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Arts Cumbayá; y,

Que, mediante oficio, referencia expediente No. 884-2015, de 13 de mayo de 2015, la Procuraduría Metropolitana emite su criterio legal para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Arts Cumbayá.



0067

ORDENANZA No.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "ARTS CUMBAYÁ"

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del Proyecto Urbano Arquitectónico Arts Cumbayá –"PUAE Arts Cumbayá", que contempla la generación de un proyecto de vivienda, combinado con oficinas, comercios, espacio de uso público y estacionamientos.

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Arts Cumbayá se ubica en la parroquia Cumbayá, sector La Comarca, entre la avenida Pampite, calle Simón de Valenzuela y calle Fernando Rodríguez, del Distrito Metropolitano de Quito, en el predio No. 3580775, con clave catastral 10714-06-010, de propiedad del Fideicomiso Cumbaya Park, el cual cuenta con una superficie de 10.997,83 m², según lo determina la escritura; y, 10.963,77 m² (1.09 Ha), según el levantamiento topográfico.

Los linderos son los siguientes:

- Hacia el norte: Avenida Pampite;
- Hacia el sur: Calle Fernando Rodríguez;
- Hacia el este: Calle Simón de Valenzuela; y,
- Hacia el oeste: Propiedad privada.

Artículo 3.- Objetivo general.- El proyecto busca consolidar el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de 7/14



ORDENANZA No. 0067

febrero de 2015, desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de un edificio con un programa arquitectónico que combina vivienda, oficinas y comercio; adicionalmente, ofrece la creación de espacio público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de aceras, retiros y red vial; y, un tratamiento arquitectónico urbanístico que contribuye a fortalecer dicha centralidad de carácter zonal.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- El proyecto Arts Cumbayá se desarrollará en tres bloques cuyos objetivos específicos son:

- a) Generar una oferta de alojamiento o vivienda, preferentemente a estudiantes universitarios;
- b) Combinar y concentrar áreas para oficinas y comercio como actividades complementarias a la residencial; y,
- c) Generar en planta baja espacios privados de acceso público, debidamente equipados y conectados a los establecimientos comerciales del bloque de oficinas.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

- a) **Usos:** El uso de suelo principal es Residencial de Alta Densidad (R3) y usos complementarios de oficinas y comercios.
- b) **Entorno:** Espacio privado de uso público, con la creación de plazas abiertas y enteramente accesibles al público, según la implantación referencial del proyecto.

Artículo 6.- Condiciones urbanísticas complementarias.-

- a) El proyecto contempla su integración urbanística con el contexto y el entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente.
- b) La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercios permitirá la accesibilidad y el uso sin restricciones de acceso y ocupación al público, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público, garantizando acceso universal de manera vitalicia e irrevocable. Estas áreas formarán parte de las áreas comunales de la propiedad horizontal sin que los futuros copropietarios puedan cambiar las condiciones de accesibilidad y uso establecidos en la presente ordenanza. Se complementarán con usos de comercios y servicios en la planta baja.



ORDENANZA No.- 0067

- c) El proyecto contempla igualmente un área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial y servicios complementarios para los residentes, como parte de los bienes comunes a ser declarados en propiedad horizontal.

Artículo 7.- Áreas comunales de uso público.- Estas áreas, conforme a lo descrito en el artículo 6, literal b), de la presente Ordenanza, deberán garantizar el uso sin ningún tipo de restricciones de accesibilidad, en horario continuo e ininterrumpido; condición que se mantendrá de manera vitalicia e irrevocable en la de declaratoria de propiedad horizontal y en las posteriores transferencias de dominio que se realicen, conforme al Anexo 04. "*Servidumbre Voluntaria para Tránsito Peatonal*".

Artículo 8.- Usos de suelo y compatibilidades.- El uso principal del suelo para el predio No. 3580775, clave catastral No. 10714-06-010, es Residencial de alta densidad (R3) y usos complementarios de oficinas y comercio, de acuerdo a la normativa vigente.

Para el uso de suelo Residencial de alta densidad (R3) serán compatibles para el proyecto Arts Cumbayá los usos de suelo de oficinas y comercio, así como los otros establecidos en la normativa vigente, según lo establecido en el proyecto arquitectónico que sustenta la presente Ordenanza.

Artículo 9.- Forma de ocupación del suelo.- El proyecto Arts Cumbayá contará con edificaciones implantadas en forma aislada, según el anexo No. 1 que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

- a) **Forma de ocupación:** aislada.
- b) **Retiros:** deberá mantener un retiro de construcción hacia al noreste (hacia la Avenida Pampite) de 10 metros y hacia el noroeste el retiro será de 5 m. Los retiros posteriores serán de 3 metros.
- c) **Altura de edificación:** 6 pisos, con una altura de entrepisos de máximo 4 metros; la altura total no considera el sobre-recorrido de los ascensores, caja de escaleras y salidas de ductos.
- d) **COS PB:** 21%.
- e) **COS Total:** 210%. *74*



ORDENANZA No. 0067

Artículo 10.- Edificabilidad: La edificabilidad del proyecto Arts Cumbayá se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 1 en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles en planta baja y total.

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD								
Descripción	Uso principal	Usos permitidos	Pisos	Superficie del predio m ²	COS PB %	Área útil de construcción PB m ²	COS total %	Área útil de construcción total m ²
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	R3 Residencial Alta Densidad	Vivienda Comercio Oficinas	6 pisos	10.963,77	21	2.741,94	210*	23.023,91
TOTAL				10.963,77		2.741,94		23.023,91

*El coeficiente de ocupación total resulta de la división de la superficie útil total edificada sobre la superficie total del terreno.

Artículo 11.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción del Proyecto Arts Cumbayá observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto cuenta con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

CAPÍTULO II

DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 12.- De los servicios públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la Municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público, garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- El proyecto podrá incorporar, sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento



ORDENANZA No: 0067

término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

CAPÍTULO III

DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios equipados de uso público con una plaza en planta baja que se articulará a la circulación peatonal pública sin restricciones de acceso. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los propietarios de las edificaciones.

Artículo 14.- Aceras.- En el desarrollo del proyecto, las aceras de las vías públicas deberán mantener un ancho mínimo de 2,00 metros, en el tramo noroccidental; y, 5,00 metros, en el tramo norte de la avenida Pampite. En el tramo norte la acera incluirá una franja de césped, arborización e iluminación; este tramo estará físicamente integrado al tratamiento del retiro frontal, generando continuidad con el espacio público.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) El chaflán de acceso a la vía con la acera deberá tener un ancho mínimo de 0,70 metros. El ancho libre de acera no podrá ser menor a 1,20 metros. De no poder cumplir tal requerimiento se deberá realizar rampas laterales de mínimo 1,50 metros de ancho en la acera y no mayores al 12 % de pendiente, según lo indica la normativa vigente.
- c) Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
- d) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- e) Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- Mobiliario urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito



ORDENANZA No: 0067

Metropolitano de Quito; y, adicionalmente, se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes; uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

Los comercios ubicados en planta baja podrán disponer del mobiliario (mesas, sillas, parasoles, calefactores, entre otros) necesarios para la actividad comercial. Este mobiliario, no fijo, podrá ser utilizado por el público en general.

Artículo 16.- Accesibilidad, movilidad y estacionamientos.- El proyecto será accesible mediante dos modalidades:

- a) **Vehicular:** acceso a los parqueaderos a través de la calle Simón Valenzuela y salida vehicular hacia la avenida Pampite; y,
- b) **Peatonal:** a través de la red vial pública.

El proyecto contempla un total de 487 plazas de estacionamientos para vehículos livianos, distribuidos de la siguiente manera: vivienda, 237 plazas; oficinas, 155 plazas; comercio, 18 plazas; y, visitas, 77 plazas. Adicionalmente, contará con 4 plazas para vehículos menores de servicio.

De ser el caso, el número de estacionamientos podrá reducirse en función del proyecto definitivo, sin estar por debajo de lo establecido con la normativa municipal.

Artículo 17.- Sistema vial.- El proyecto urbano arquitectónico especial se desarrollará de acuerdo a estas y a todas las especificaciones contenidas en el informe técnico de la Secretaría de Movilidad que se adjunta a la presente Ordenanza:

- Garantizará los retiros necesarios para la futura ampliación de la Avenida Pampite;
- Implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical, acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el oficio No. SM 689, de 6 de marzo de 2015; obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas -EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco. 14



ORDENANZA No. -

0067

CAPÍTULO IV

COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

Artículo 18.- Aportes urbanísticos y contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado a favor de la ciudad.- Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad a la normativa jurídica:

- Reformas geométricas viales, semaforización, señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado. La ejecución de estas obras se realizará por parte de los promotores paralelamente con la construcción del proyecto Arts Cumbayá y deberán estar adecuadamente concluidas previo a la certificación de conclusión de la obra.
- Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- Desarrollar a su costo y riesgo, un proyecto combinado de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés público (VIP), en el que al menos el 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá se destinará a vivienda de interés social, misma que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Arts Cumbayá y se implantará en la zona de influencia del proyecto, es decir, en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco. El proyecto ofertará un 50% destinado a vivienda de interés social (VIS) y el otro 50% destinado a vivienda de interés público (VIP), pudiendo tener un rango de flexibilidad de +/- 10% de dicho porcentaje, conforme a la carta de fecha 9 de junio de 2015, suscrita por el promotor, documento adjunto a la presente Ordenanza como Anexo No. 5.
- Por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado requerido por el proyecto, en función a los coeficientes establecidos en el artículo 9, cuadro No.1 "Edificabilidad", de la presente Ordenanza, el promotor cancelará el monto de USD. 1'652.127,75 (un millón seis cientos cincuenta y dos mil ciento veinte y siete con 75/100 dólares de los Estados Unidos de América) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172; monto que ha sido calculado de la siguiente manera:
 1. En el artículo 4 del Título innumerado agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 106, sancionada el 18 de julio de 2011, que establece la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, se establece: "*Cuota.- La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:* 1H



ORDENANZA No. 0067

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área útil total de construcción asignada por el PUOS

AB (p)= Área total de construcción a incrementarse de los pisos autorizados"

$$CE = \frac{10.977,83 \text{ m}^2 * 175}{11.526,72} * 11.526,72 = 1'921.120,25$$

2. La Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 98, relativo al suelo creado por redistribución del COS de PB, establece 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".

A la luz de este artículo, el proyecto prevé un COS en Planta Baja del 21% lo que representa 2.305,34 m². Esta superficie es inferior al COS de Planta Baja asignado actualmente por el PUOS: 35%; es decir, un área de 3.842,24 m², dando como resultado una diferencia de 1.537,10 m².

Esta superficie que se deja de utilizar como área útil de construcción o COS en PB se redistribuye en la edificabilidad total del proyecto (creación de suelo correspondiente a 1.537,10 m² a partir del 4to piso), por lo cual se deberá reconocer su equivalente pecuniario en la contribución especial total producto de la venta de edificabilidad por suelo creado, según la siguiente formula, desarrollada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el ámbito de sus competencias:

AREA LOTE:	10.977,83 m ²
35% COS PB ASIGNADO EN PUOS:	3.842,24 m ²
21% COS PB UTILIZADO:	2.305,34 m ²
DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA:	1.537,10 m ² <i>JH</i>



ORDENANZA No. 0067

1.537,10 m² * USD. 175 = USD 268.992,50, valor que se reducirá del monto total de la contribución especial por incrementos por valor de suelo creado. (USD. 1'921.120,25)

$$1.537,10 \text{ m}^2 * \text{USD. } 175 = \text{USD. } 268.992,50, \text{ monto a descontar}$$
$$\text{CE} = \text{USD. } 1'921.120,25 - \text{USD. } 268.992,50 = \text{USD. } 1'652.127,75$$

Por tanto, el monto de la contribución especial será de USD. 1'652.127,75 (un millón seis cientos cincuenta y dos mil ciento veinte y siete con 75/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Disposiciones Generales.-

Primera.- Registro de proyectos.- Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Arts Cumbayá, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora de Pichincha la presente ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ordenanza Metropolitana No. 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, reformados por los artículos reenumerados 77 y 78, Parágrafo Cuarto "Del Control a las Intervenciones Constructivas Mayores" de la Ordenanza Metropolitana No. 433.

De igual forma, observará lo dispuesto en la ordenanza especial que regulará al presente PUAE.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- El promotor, previo a la obtención de la LMU 20 deberá regularizar la diferencia de cabida según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 269, que establece el procedimiento del ETAM.

Segunda.- El promotor, previo a la obtención de la LMU20 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se establezcan las condiciones específicas para el desarrollo del proyecto combinado de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés público (VIP). *TH*



ORDENANZA No. 0067

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 18 de junio de 2015.

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 7 de mayo y 18 de junio de 2015.- Quito, 25 JUN 2015

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 25 JUN 2015
.- Distrito Metropolitano de Quito. 25 JUN 2015

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0067

ANEXO 1

Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689, de 6 de marzo de 2015.

Oficio No. SM 000689
Quito, 06 MAR. 2015

Señor
Marco Karolys Cordovez
GERENTE GENERAL DE FIDEVAL S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio S/N ingresado el 20 de enero de 2015, al cual adjunta el Estudio de Impacto de Tráfico del proyecto "Arts Cumbayá" para su aprobación, sírvase encontrar el Informe Técnico Favorable N° SM- 037/15 para los fines pertinentes.



Atentamente,



Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj.: Lo indicado
Cc.: Dirección Metropolitana de Inspección
Administración Zonal Tumbaco
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Elaborado por:	Martha Proaño H.	
Revisado por:	Marcelo Narváez P.	

Tiket # 2014 -162415
Tiket # 2014 -169465
Tiket # 2015 -003321
Tiket # 2015 -00 9764

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-037/2015

Fecha 1^{er} ingreso: 22/01/2015

Fecha 2^{do} ingreso: 06/02/2015

Ingreso Planos: 04/03/2015

Observaciones:

Proyecto: Arts Cumbayá

Solicitante: Sr. Marco Karolys C.

Clave Catastral: 1071406010000

Predio: 3580775

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 27/02/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 3 frentes: hacia la calle Padre Carlos, Simón Valenzuela y F. Rodríguez.
- Barrio y/o Parroquia: La Comarca/Cumbayá
- Tipología de Edificación: Mixta (oficinas, comercio y vivienda)
- Número de Pisos: 6 pisos (incluye planta baja) y 2 subsuelos.
- No. Estacionamientos: 487 plazas para vehículos livianos, de los cuales 237 son para viviendas, 155 para oficinas, 18 para comercios y 77 para visitas. Adicionalmente 4 módulos para vehículos menores.
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso por la calle Simón Valenzuela (ingreso a la urbanización La Comarca) y la salida por la Av. Pampite. (Padre Carlos)
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes:

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvo varias reuniones con los promotores del proyecto en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto de los accesos salidas vehiculares y peatonales.

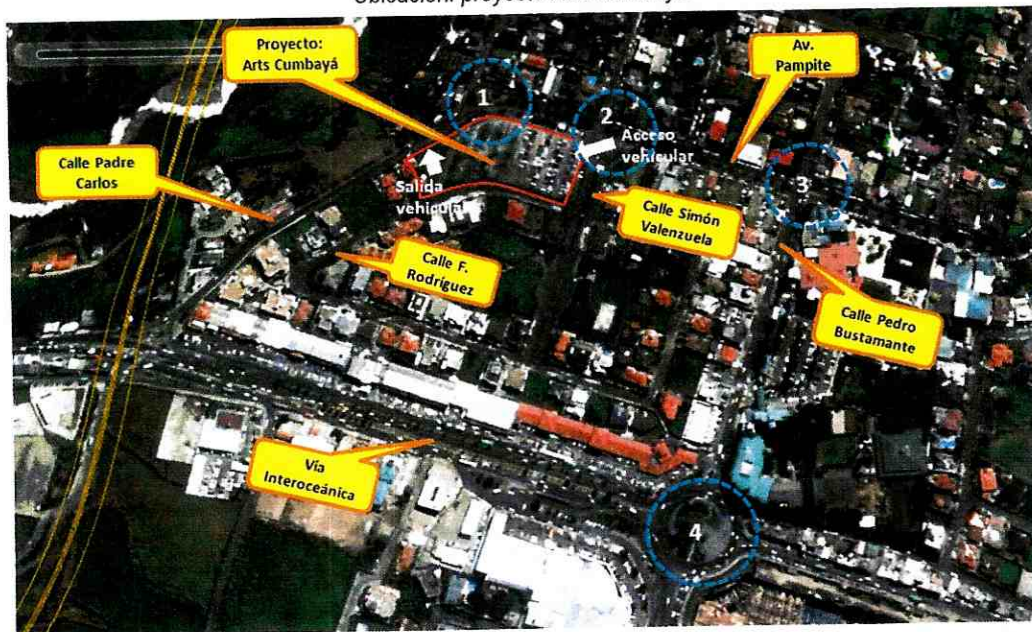
El proyecto Arts Cumbayá, con una altura máxima de 6 pisos incorporará usos de vivienda, oficinas y comercio.

Ubicación

El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Cumbayá entre la avenida Pampite y calles Simón Valenzuela y F. Rodríguez. Ver figura N° 1.

Figura No. 1

Ubicación: proyecto Arts Cumbayá



Características de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Av. Pampite: vía colectora del sector.

- Ancho total de vía: 22,00 m.
- Calzada: 2 de 7,50 m.
- Parterre: 3,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: 3,00
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta avenida cuenta con el Sistema de Estacionamiento Rotativo Tarifado (Zona Azul) en los costados norte y sur.

Calle Simón Valenzuela: vía local de acceso a la Urbanización La Comarca

- Ancho total de la vía: aproximadamente 26,00 m.
- Calzada: 2 de 10,20 m. doble vía.
- Aceras: 3,00 m c/u.
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía tiene una longitud de aproximada de 230 m.

Análisis de Tráfico:

El proyecto plantea el acceso de vehículos livianos al estacionamiento subterráneo por la calle Simón Valenzuela y la salida hacia la calle Padre Carlos.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra consolidado en un 85%, razón por la que actualmente los volúmenes de tráfico son de mediana intensidad; el uso predominante es el residencial.

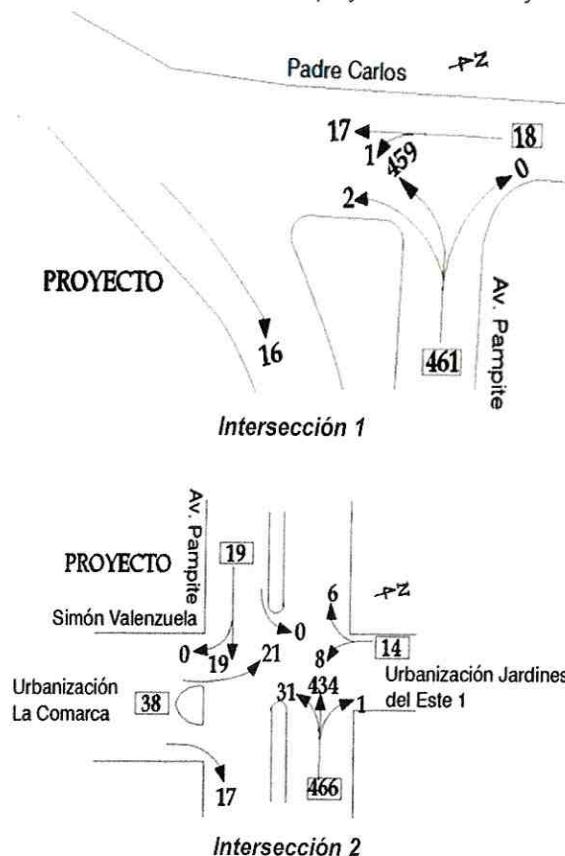
Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto determina que las horas de mayor demanda en las vías e intersecciones aledañas al proyecto son en la mañana de 7h30 a 8h30 (Ver cuadro N° 1) y en la tarde 17h30 a 18h30; la hora pico del proyecto por su predominancia de uso residencial sería de 7h00 a 8h00 y en la tarde de 18h00 a 19h00, por lo que se pueden considerar coincidentes.

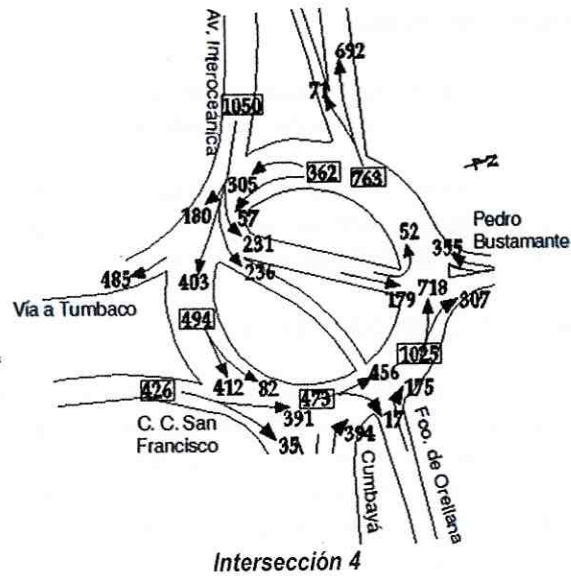
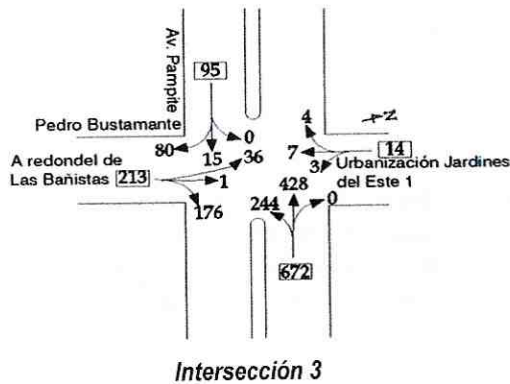
Los conteos vehiculares presentados en el estudio de tráfico en las intersecciones aledañas al proyecto (Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela, Pedro Bustamante y redondel de la Av. Interoceánica y Pedro Bustamante) en la hora de mayor demanda AM (7h00-8h00) se muestran en la figura N° 2 y cuadro N°1.

Figura No. 2

Flujos vehiculares en las intersecciones aledañas predio del proyecto en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá



MPL
Cecilia
113



Cuadro N° 1
 Flujos vehiculares totales en las intersecciones aledañas predio del proyecto
 Elaboración propia

Hora	Av. Pampite y Padre Carlos	Av. Pampite y Simón Valenzuela	Av. Pampite y Pedro Bustamante	Av. Interoceánica, Av. Francisco de Orellana, calle Pedro Bustamante y Vía a Tumbaco
7h00-8h00	260	537	994	2335
17h00-18h00	495	290	704	2242
Tipo de Control	Señalización	Señalización	Señalización	redondel

Estos volúmenes de tráfico indican que en las intersecciones: Av. Pampite con Padre Carlos y con Simón Valenzuela en la situación sin proyecto, tanto en la hora pico de la mañana como en la hora pico de la tarde, presenta bajos volúmenes vehiculares corroborando la jerarquía de las vías que son de carácter local; las intersecciones de la Av. Pampite con Pedro Bustamante y en el redondel (De las Bañistas) donde confluyen las vías: Interoceánica, Pedro Bustamante, Vía a Tumbaco, etc., se tienen volúmenes altos, ya que la primera es una vía arterial suburbana y la segunda es una colector del sector.

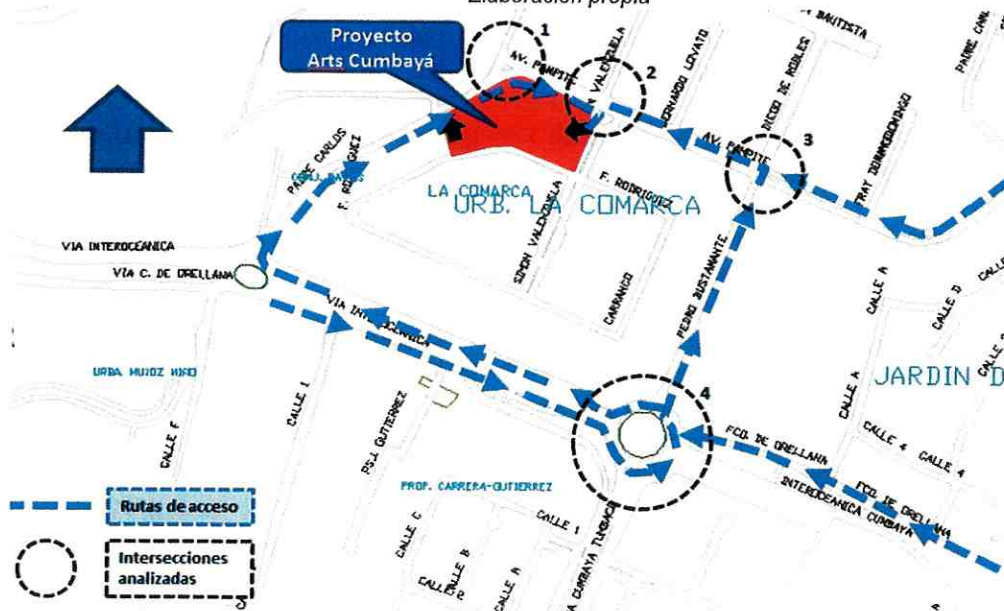
Las dos primeras intersecciones tienen adecuados niveles de servicio y las dos últimas tienen bajos niveles de servicio tal como se puede verificar en los resultados de la micro-simulación realizado por el consultor con el software SYNCRO.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas para el acceso al proyecto se muestran en la figura No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto y específicamente a los estacionamientos subterráneos del mismo tendrían que utilizar la Av. Pampite.

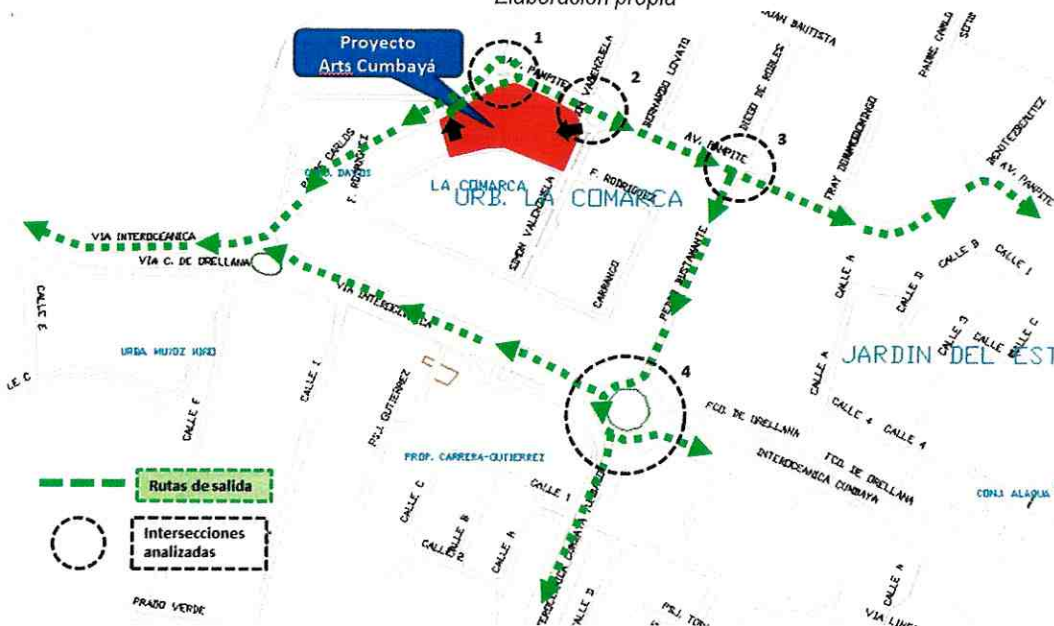
Ampk

Figura 3:
Rutas de acceso al proyecto Arts Cumbayá
Elaboración propia



La salida se realizaría por la calle Padre Carlos, la misma que se intersecta con la Av. Pampite, en la mencionada intersección los conductores de vehículos pueden hacer un giro en "U" para dirigirse hacia Quito por la Av. Interoceánica o continuar por la Av. Pampite. (ver figura N°4)

Figura 4:
Rutas de salida del proyecto Arts Cumbayá
Elaboración propia



Ciudad
112

Generación de tráfico por la implantación del proyecto

El estudio considera que el 70% (166 veh.) de los residentes saldrían del proyecto en la hora pico de la mañana (7h00-8h00) y de igual manera el 70% (109 Veh.) de los usuarios de las oficinas ingresarían a la misma hora.

En la hora pico de la tarde el 70% (166 veh.) de los residentes ingresarían al proyecto y el 70 % (109 Veh.) de los usuarios de las oficinas saldrían.

En total 275 vehículos en las horas pico AM y PM se sumarían a los flujos vehiculares existentes de las intersecciones aledañas.

Con estos datos más los flujos vehiculares que circulan normalmente por estas vías, utilizando el programa de microsimulación SYNCRO, el estudio determina que los niveles de servicio de las intersecciones aledañas al proyecto: Av. Pampite con la calle Padre Carlos; Av. Pampite con calle Simón Valenzuela; Av. Pampite con calle Pedro Bustamante y Redondel de la Av. Interoceánica, Francisco de Orellana, Vía Tumbaco y calle Pedro Bustamante, tanto en las situaciones sin proyecto, con proyecto y su proyección a 10 años, son los que se indican en los siguientes tablas. (Nº 1, 2, 3 y 4)

Tabla Nº 1

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y PADRE CARLOS				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	495	41,7	A
	CON PROYECTO	673	47,5	A
2014 PM	SIN PROYECTO	260	28,4	A
	CON PROYECTO	382	32,4	A

Tabla Nº 2

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y SIMÓN VALENZUELA				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	538	30,5	A
	CON PROYECTO	696	28,1	A
2014 PM	SIN PROYECTO	290	19,5	A
	CON PROYECTO	503	30,3	A

Amply

Tabla N° 3

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	994	44,3	A
	CON PROYECTO	1.137	56,1	B
2014 PM	SIN PROYECTO	706	38,9	A
	CON PROYECTO	855	44	A

Como se puede apreciar la implantación del proyecto no tiene incidencia en los flujos de tráfico en las intersecciones de la Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela y Pedro Bustamante en las cuales los niveles de servicio en la situación sin proyecto y con proyecto se mantienen en niveles óptimos (A y B)

Tabla N° 4

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN EL REDONDEL DE LA AV. INTEROCEANICA, FCO. DE ORELLANA, VÍA TUMBACO Y CALLE PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	2401	74	D
	CON PROYECTO	2495	76,9	D
2014 PM	SIN PROYECTO	2663	83,1	E
	CON PROYECTO	2807	87,7	E

Esta intersección presenta conflictos de tráfico debido a la función a los altos flujos vehiculares que a ella acceden, de los cuales el aporte del proyecto es mínimo, por lo que no hay variaciones en los niveles de servicio.

Realizando las modelaciones para un horizonte futuro de 10 años (2024) los resultados son los siguientes:

Cuadro N° 5

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y PADRE CARLOS				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	1263	77,3	D
2024 PM	CON PROYECTO	717	49	A

Cuadro N° 6

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y SIMÓN VALENZUELA				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	1306	46,6	A
2024 PM	CON PROYECTO	944	42,3	A

Cuadro N° 7

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	2134	90,7	E
2024 PM	CON PROYECTO	1605	74,1	D

Con esto se demuestran que a los 10 años de implementado el proyecto será necesario efectuar una evaluación de esta última intersección para buscar mejoras en su desempeño.

A. Sepúlveda

Cuadro N° 8

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN EL REDONDEL DE LA AV. INTEREOCEANICA, FCO. DE ORELLANA, VIA TUMBACO Y CALLE PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	4683	135,7	H
2024 PM	CON PROYECTO	5269	156	H

En general se puede deducir que para el año 2024 las condiciones de desempeño de las intersecciones aledañas al proyecto son manejables a excepción de la conformada por la Av. Interoceánica, Fco. de Orellana, Pedro Bustamante y Vía a Tumbaco (Redondel de las Bañistas), la cual requerirá de un tratamiento especial por parte de la Municipalidad.

El tramo de la calle Padre Carlos entre la Av. Interoceánica y la Av. Pampite tiene bajos volúmenes vehiculares y nivel de servicio A, tanto en la situación actual como en la situación con proyecto y su proyección a 10 años, por lo cual el promotor del proyecto considera que no es necesario ampliar la sección de esa vía.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad, y las segundas tienen que ver con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Se plantea el acceso y la salida de forma independiente por dos vías diferentes (Padre Caros y Simón Valenzuela). Lo cual ayudará a distribuir el tráfico generado por el proyecto hacia las diferentes vías del sector.
- La barrera de control del acceso vehicular se ubicará a 30,00 m al interior del predio medidos desde la línea de fábrica.
- La rampa de acceso al estacionamiento subterráneo tiene una sección transversal de 6.50 m. lo que permitirá alojar de 10 a 12 vehículos en dos carriles, evitando posibles afectaciones a la vía pública (calle Simón Valenzuela).
- En la Intercesión de la Av. Pampite con la calle Padre Carlos se plantea implementar una reforma geométrica la misma que se constituye en una facilidad para que los vehículos que salgan del proyecto realicen en forma segura el giro en "U" para dirigirse a Quito por la Vía Interoceánica.

Cueto días
110


- En la intersección de la Av. Pampite con la calle Pedro Bustamante se plantea implementar un sistema semafórico a fin de regular el tráfico y evitar conflictos en los cruces vehiculares y peatonales.
- Implementación de cruces peatonales a nivel "tipo cebra" en las siguientes intersecciones: Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela, Bernardo Lovato y Pedro Bustamante, en las tres primeras sin semáforos y en la última (Av. Pampite y Pedro Bustamante) con semáforos, incorporando las facilidades complementarias (rebaje de aceras y parterres) e inclusive las respectivas reformas geométricas para el cruce y refugio de los peatones. Estos detalles de se indican en el plano de Medidas de Mitigación adjunto, sellado y sumillado por esta Secretaría.
- Implementación de una luz alarma tanto en el acceso como en la salida de los estacionamientos subterráneos que advierta a los peatones sobre la presencia de vehículos.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Arts Cumbayá", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto Arts Cumbayá implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.


 Elaborado por: Martha Proaño Herrera.
 Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. *A*
 Para: Rubén Darío Tapia R.



ORDENANZA No: 0067

ANEXO 2

Informe técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá, de 16 de junio de 2015.

Concejo/Comisión
deje
9/16/06/15

2014-091949

16 JUN 2015

Quito,
Oficio STHV-DMPPS- 2721-2015

Licenciado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Una vez realizadas la sesiones extraordinarias de la Comisión de Uso de Suelo de fechas 08 de junio de 2015 y 11 de junio de 2015 para el conocimiento y resolución del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Arts Cumbayá**, adjunto al presente sírvase encontrar el informe técnico y proyecto de ordenanza que acoge las observaciones realizadas en las mencionadas reuniones.

Atentamente;

Jacobo Herdoiza B.
Arq. Jacobo Herdoiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

C.c. Dr. Mauricio Bustamante – Secretario General de Concejo

Realizado por: Arq. Irene Vinueza 12/06/2015 *houette*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: 10:30 16 JUN 2015 IR FIRMA RECEPCIÓN: ah. NÚMERO DE HOJA:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ARTS CUMBAYÁ**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **Arts Cumbayá**, el Fideicomiso CUMBAYA PARK presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio número 3580775, ubicado en el sector La Comarca de la Parroquia Cumbayá.

El Fideicomiso CUMBAYA PARK, se constituyó con el objetivo de desarrollar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá, el mismo que se implanta en un lote de terreno con una superficie de 10.963,77 m². Arts Cumbayá corresponde a un proyecto que desarrolla las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacios públicos y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de aceras, retiros y red vial, además de un tratamiento arquitectónico urbanístico que permite consolidar la centralidad de Cumbayá, de carácter zonal.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que oferta residencias universitarias y vivienda, áreas para oficinas y comercios; espacio de uso público y estacionamientos, mediante una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente a las características del sector y potencia los sistemas colectivos de soporte con un programa arquitectónico mixto y denso como el que demanda la consolidación de esta centralidad.

El programa arquitectónico incluye un importante segmento de residencias universitarias que constituye una innovadora oferta de servicio de alojamiento concordante con la vocación universitaria, del sector. Los comercios en Planta Baja, integrados al espacio público son anclas para atraer a peatones, ciclistas y estudiantes de la vecindad universitaria por lo cual se incrementará la movilidad alternativa como una de las características urbanas de este sector en transformación.

El proyecto enfatiza en varias dimensiones estratégicas de una arquitectura concordante con una centralidad urbana: presenta una diversidad de usos que sustentan una variedad de actividades mixtas y compatibles; compone de manera equilibrada una importante densidad constructiva y una generosa oferta de espacios públicos; establece un dialogo entre un lenguaje arquitectónico de vanguardia y un tratamiento urbano permeable que privilegia lo público; propone componentes de calidad ambiental adaptados al clima, al paisaje y al medio ambiente.

El proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y residencia en un entorno urbano con capacidad para acoger mayores aprovechamientos urbanísticos.

Otro valor agregado del proyecto es la calidad del diseño arquitectónico producto de una alianza entre notables firmas internacionales de diseño y la experiencia del grupo promotor lo cual contribuye a mejorar la imagen urbana del Distrito Metropolitano de Quito y elevar los referentes de diseño.

El proyecto genera, por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, un monto superior a un 1.6 millones de dólares a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, producto de la aplicación de la fórmula de venta de edificabilidad, recursos que serán destinados para financiar obra pública a favor del Distrito.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

Realizado por:	Arq. Irene Vinueza	Técnica STHV/DMPPS	05/05/2015
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	Directora DMPPS	05/05/2015



INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ARTS CUMBAYÁ

1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a. Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

La solicitud de aprobación del proyecto Arts Cumbayá ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-091949, en fecha 28 de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.

El miércoles 01 de octubre de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la mesa técnica de PUAE.

El día miércoles 08 de octubre de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y No. 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Arts Cumbayá, declarándolo viable con observaciones, según oficio STHV-4560, de fecha 29 de octubre de 2014.

1.1 UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá, se ubica en la parroquia de Cumbayá Administración Zonal Tumbaco, con los siguientes linderos:

- Norte: Avenida Pampite
- Sur: Calle Fernando Rodríguez
- Este: Calle Simón de Valenzuela
- Oeste: Propiedad privada.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Arts Cumbayá se implanta en el predio número 3580775, con una superficie 10.977,83 m² según lo determina su escritura y 10.963,77 m² según el levantamiento topográfico (evidenciándose una diferencia de 14 m²), de propiedad del Fideicomiso CUMBAYA PARK.

Gráfico No.1
Ubicación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Arts Cumbayá



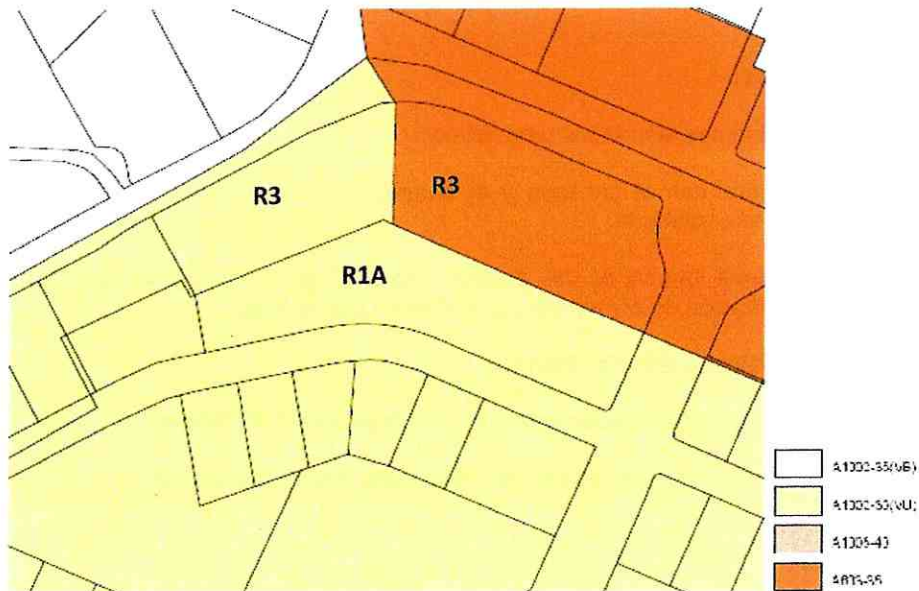
1.2. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) asigna para el predio número 3580775 los siguientes datos: clasificación de suelo urbano y un uso principal de Residencial alta densidad (R3) y Residencial baja densidad 1A (R1A).

Cuadro No.1
Edificabilidad Actual

Zona		EDIFICACIÓN							SUELO		
		Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	metros
A37 (A1002-35 (VU)	(R3) Residencial alta densidad	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20
A8 (A603-35)	(R3) Residencial alta densidad	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A37 (A1002-35 (VU)	(R1A) Residencial baja densidad 1A	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20

Gráfico No.2
Zonificación del predio número 3580775



1.3. SISTEMA VIAL.-

La principal arteria vial que conecta al proyecto con su entorno es la avenida Pampite; vía con características de amplitud de 22,00 m y con parterre de 3,00 m. El proyecto tiene su acceso vehicular por la Calle Simón Valenzuela y la salida por la avenida Pampite, las características de vías e intersecciones vinculadas al proyecto se encuentran descritas en el Informe No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015 de la Secretaría de Movilidad.

2. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto se ubica en uno de los núcleos de la centralidad zonal de Cumbayá, pues en su entorno son ya visibles usos de suelo comercial, de equipamiento educativo y residencial de alta densidad, propios de un tejido urbano mixto y compacto. Se encuentra localizado en un sector comprendido dentro del radio de influencia directa de la Universidad San Francisco de Quito por lo cual forma parte de una zona caracterizada por su vocación universitaria y de servicios complementarios. Es por tanto una pieza clave de la oferta de actividades y servicios urbanos de esta centralidad con lo cual sustenta su variado programa arquitectónico y su aporte de áreas abiertas para uso público.

Por tanto, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá contribuye a consolidar el sistema de centralidades del DMQ y particularmente a la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015.

El Proyecto contempla su integración urbanística con el contexto urbano, así como las soluciones de integración al espacio público y a la red vial circundante, generando una arquitectura de ciudad con lenguaje contemporáneo, su programa arquitectónico incluye un importante segmento de residencias, oficinas y comercios en planta baja, combinación que contribuye a dinamizar este sector estratégico del valle nororiental.

La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercios permitirá el acceso irrestricto del público sin cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público. Se complementarán con usos de comercios y servicios en la planta baja.

2.1 PLAN GENERAL.-

El proyecto contiene los siguientes elementos urbanísticos:

- a) Integración urbanística con el contexto y el entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente.
- b) Creación de una plaza interna de uso público, área verde y circulación peatonal que se complementarán con usos de comercios y servicios en planta baja.
- c) Bloque de oficinas hacia la avenida Pampite.
- d) Bloque de viviendas y residencias universitarias hacia la calle F. Rodríguez.
- e) Área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial.

Gráfico No.2
Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Arts Cumbayá



2.2 USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

La edificabilidad del proyecto Arts Cumbayá se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficie útil de construcción en planta baja y total.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS	PISOS	SUPERFICIE DEL PREDIO m ²	COS PB %	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN PB m ²	COS TOTAL %	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m ²
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	Vivienda Comercio Oficinas en (R3) Residencial alta densidad	6 pisos	10.963,77	25	2.741,94	210*	23.023,91
TOTAL			10.963,77		2.741,94		23.023,91

*El coeficiente de ocupación total resulta de la división de la superficie útil total edificada sobre la superficie total del terreno.

2.3 FORMA DE OCUPACIÓN.-

El Proyecto Arts Cumbayá contará con dos volúmenes edificados, el uno destinado a vivienda y a equipamiento y servicios de uso privado, el otro a oficinas y comercios; estos se encuentran implantados de forma aislada y se sujetarán a las siguientes características de edificabilidad:

- Forma de ocupación: aislada
- Retiros: Deberá mantener un retiro de construcción hacia al noreste (hacia la Avenida Pampite) de 10 metros y hacia el noroeste el retiro será de 5 m. Los retiros posteriores serán de 3 metros.
- Altura de edificación: 6 pisos, con una altura de entrepisos de máximo 4 metros, la altura total no considera el sobre-recorrido de los ascensores, caja de escaleras y salidas de ductos.
- COS PB: 25%
- COS TOTAL: 210%

2.4 COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.-

La construcción del Proyecto contempla los usos de suelo comercial y de servicios compatibles con Residencial Alta Densidad (R3) de acuerdo con lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, Anexo 11 de la Ordenanza No. 447 -171.

2.5 NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-

La construcción del Proyecto Arts Cumbayá observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto cuenta con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previo al inicio de las tareas constructivas.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público y garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

2.7 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El Proyecto generará espacios equipados de uso público con una plaza en planta baja que se articula a la circulación peatonal pública sin restricciones de acceso. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los propietarios de las edificaciones.

2.8 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

- Vehicular:** acceso a los parqueaderos a través de la calle Simón Valenzuela y salida vehicular por la Avenida Pampite.
- Peatonal:** a través de la red vial pública.

Cuadro No. 3

CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS										
PROGRAMA ARQUITÉCTONICO		NORMA (establece mínimos)				PROPUESTA				Excedente
Usos	Cantidad	Parqueaderos	Relación Parqueaderos/Cantidad-usos	Parqueadero visitas	Vehículos Menores	Parqueaderos	Relación Parqueaderos/Cantidad-usos	Parqueadero visitas	Vehículos Menores	
Vivienda	130	148	1,14	13		213	1,64	13		65
Oficinas	81	165	2,04	41	1	175	2,16	41	2	10
Locales	13	14	1,08	23	1	18	1,38	23	2	4
Vehículos Menores	2									2
TOTAL		327		77	2	406		77	4	
TOTAL PARQUEADEROS			406				487			81

El Proyecto contempla un total de 487 plazas de estacionamientos para vehículos livianos, distribuidos de la siguiente manera: vivienda 237 plazas, oficinas 155 plazas, comercio 18 plazas y visitas, 77 plazas. Adicionalmente 4 plazas para vehículos menores de servicio.

Los estacionamientos estarán localizados en 2 subsuelos incluidos los estacionamientos temporales y de servicio.

La implementación de las medidas de mitigación al impacto en el tráfico estarán a cargo del promotor según lo dispuesto en el informe de la Secretaría de Movilidad, No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015.

Cabe señalar que dichas medidas deberán efectuarse durante la construcción del proyecto.

2.9 CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA LA CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO CREADO A FAVOR DE LA CIUDAD.-

Por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado requerido por el proyecto, en función a los coeficientes establecidos en el Artículo 9. Cuadro No.1 Edificabilidad, de la presente ordenanza, el promotor cancelará el monto de \$ **1.652.127,75** (un millón seis cientos cincuenta y dos mil ciento veinte y siete con 75/100 dólares americanos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172; monto que ha sido calculado de la siguiente manera:

1. En el artículo...(4) del Título innumerado agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 106 sancionada el 18 de julio del 2011 que establece la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, estipula: "**Cuota.-** La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

AB (p)= Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

$$CE = \frac{10.977,83 \text{ m}^2 * 175}{11.526,72} * 11.526,72 = 1.921.120,25$$

2. La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB**, establece 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*".

A la luz de este artículo, el proyecto prevé un COS en Planta Baja del 21% lo que representa 2.305,34 m². Esta superficie es inferior al COS de Planta Baja asignado actualmente por el PUOS: 35%, es decir un área de 3.842,24 m², dando como resultado una diferencia de 1.537,10 m².

Esta superficie que se deja de utilizar como área útil de construcción o COS en PB se redistribuye en la edificabilidad total del proyecto (creación de suelo correspondiente a 1.537,10 m² a partir del 4to piso), por lo cual se deberá reconocer su equivalente pecuniario en la contribución especial total producto de la venta de edificabilidad por suelo creado, según la siguiente fórmula:

AREA LOTE 10977,83 m²

35% COS PB ASIGNADO EN PUOS = 3.842,24 m²

21% COS PB UTILIZADO = 2.305,34 m²

DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA = 1.537,10 m²

1.537,10 m² * 175 \$ = 268.992,50 USD.= valor que se reducirá del monto TOTAL de la Contribución Especial por incrementos por valor de suelo creado. (1.921.120,25 USD.)

1.537,10 m² * 175 = **268.992,50** monto a descontar

CE = \$1.921.120,25 – \$268.992,50 = \$ 1.652.127,75

Por tanto el monto de la contribución especial será de USD. **1.652.127,75** (un millón seis cientos cincuenta y dos mil ciento veinte y siete con 75/100 dólares americanos).

2.10 REGISTRO DE PROYECTOS.-


Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Arts Cumbayá, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, el promotor deberá cumplir lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ordenanza 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, reformados por los artículos reenumerados 77 y 78, Parágrafo Cuarto "Del Control a las Intervenciones Constructivas Mayores" de la Ordenanza No. 433.

De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Arts Cumbayá".

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

Realizado por:
Revisado por:

Arq. Irene Vinuesa
Arq. María González

Técnica STHV/DMPPS
Directora DMPPS

12/06/2015
12/06/2015





ORDENANZA No. 0067

ANEXO 3

Oficio No. STHV-DMPPS-2723-2015, de 16 de junio de 2015.

Comisión

SECRETARÍA GENERAL RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS 16 JUN 2015 QUITO

14/06/15

16 JUN 2015

Quito, Oficio STHV-DMPPS-

2723-2015

2014-091949,

Licenciado Sergio Garnica Ortiz CONCEJAL METROPOLITANO PRESIDENTE COMISIÓN DE USO DE SUELO Presente.-

Como alcance al oficio STHV-DMPPS-2646-2015 de fecha 10 de junio de 2015 y en base la sesiones extraordinarias de la Comisión de Uso de Suelo de fechas 08 de junio de 2015 y 11 de junio de 2015 realizadas por disposición del Concejo Metropolitano en Sesión Ordinaria de 04 de junio de 2015; en la cual se expusieron observaciones referentes al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa lo siguiente:

1) En lo referente a las Mesas de Trabajo del proyecto Arts Cumbayá

Como indica el cuadro se han desarrollado las siguientes instancias de revisión y análisis del Proyecto Arts Cumbayá:

Table with 3 columns: Instance Number, Description, Date, and Participants. It lists 14 instances from 'Solicitud de aprobación' to 'Comisión Extraordinaria de Uso de Suelo'.

2) En lo referente a la diferencia de áreas del predio 3580775 del Proyecto Arts Cumbayá

El 16 de julio de 2014 se inscribió en el Registro de la Propiedad, a nombre del Fideicomiso CUMBAYA PARK, la unificación de 12 lotes del Sector La Comarca. El acto de unificación dio como resultado la creación de un solo predio con número 3580775, con una cabida de 10.977,83 m² según consta en el IRM No. 488847 de fecha 2014-06-27; en la escritura y en la información de la ficha catastral.

Número de lote	Número de predio	Área		
		Escritura	IRM	Levantamiento topográfico
1	393770	1302	1302,00	
2	393768	1409,00	1409,00	
3	393769	1288,57	1288,57	
4	393767	1302,00	1302,00	
5	393772	1331,86	1331,86	
21	392358	598,80	598,80	
22	392357	600,00	600,00	
23	392348	600,00	600,00	
24	393774	623,60	623,60	
25	393775	719,00	719,00	
26	392347	617,00	617,00	
27	392345	586,00	586,00	
TOTAL		10977,83	10977,83	10963,77
DIFERENCIA				14,06

Disposición transitoria: El proyecto de ordenanza incluye la disposición transitoria N° 1 en la cual el promotor, previo a la obtención de la LMU 20 deberá regularizar la diferencia de cabida según lo establecido en la Ordenanza 269 que establece el procedimiento del ETAM.

3) En lo referente al 10% de Vivienda de Interés Social (VIS)

Los promotores desarrollaran a su costo y riesgo, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Público (VIP), cuya superficie corresponda al menos al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá correspondiente a 1.500 m² aproximadamente, el mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Arts Cumbayá y se implantará en la zona de influencia del proyecto es decir en las parroquias de Cumbayá o Túmbaco.

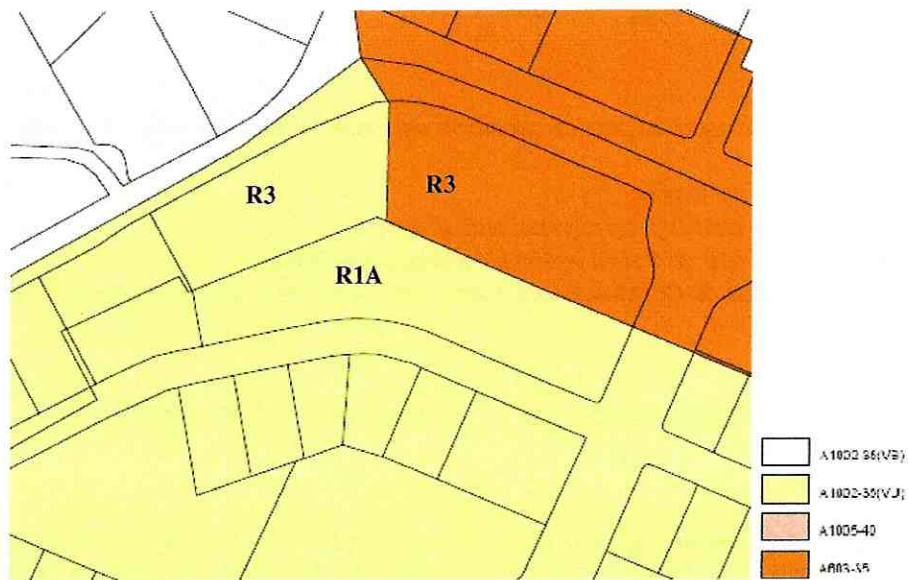
De la superficie antes señalada, el proyecto ofertará un 50% destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) y el otro 50% destinado a Vivienda de Interés Público (VIP), pudiendo tener un rango de flexibilidad de +/- 10 % de dicho porcentaje, conforme a la carta de fecha 09 de junio de 2015 suscrita por el promotor, documento adjunto.

Para garantizar el oportuno cumplimiento de este compromiso, el promotor suscribirá con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito un convenio en el cual se establezcan las condiciones, plazos y demás características específicas requeridas para el desarrollo de este proyecto.

4) En lo referente a la asignación de zonificación

El predio número 3580775 tiene 3 zonificaciones:

Zona: A37(A1002-35(VU))	Uso principal: (R1A) Residencial baja densidad 1A
Zona: A8 (A603-35)	Uso principal: (R3) Residencial alta densidad
Zona: A37(A1002-35(VU))	Uso principal: (R3) Residencial alta densidad



La Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; artículo 65, literal f) señala que:

“En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales”.

El predio destinado al proyecto es esquinero en relación a la avenida Pampite y calle Simón Valenzuela, por lo cual se acoge a la zonificación A8 (A603-35), cuyos datos son los siguientes:

Zonificación: A8 (A603-35)
Lote mínimo: 600 m²
Frente mínimo: 15m
COS total: 105%
COS PB: 35%
Ocupación de suelo: (A) Aislada
Uso principal: (R3) Residencial alta densidad

Conforme a la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013, **Artículo 13.- Proyectos Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial**, en el literal 4. *“Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad global asignada por la regulación vigente en el sector”*; lo cual permite asignar un COS total de 210% al proyecto Arts Cumbayá.

5) En lo referente a la venta de edificabilidad

En la Ordenanza Metropolitana No. 106 sancionada el 18 de julio del 2011 que establece el Régimen Administrativo de Incremento de Número de Pisos y Captación del Incremento Patrimonial por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 255, en el capítulo de: **De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado**, estipula en su: **Artículo (4).- Cuota.-** "La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:"

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

AB (p)= Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

$$CE = \frac{10.977,83 \text{ m}^2 * 175}{11.526,72} * 11.526,72 = 1.921.120,25$$

La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB**, establece 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".

A la luz de este artículo, el proyecto prevé un COS en Planta Baja del 21% lo que representa 2.305,34 m². Esta superficie es inferior al COS de Planta Baja asignado actualmente por el PUOS: 35%, es decir un área de 3.842,24 m², dando como resultado una diferencia de 1.537,10 m².

Esta superficie que se deja de utilizar como área útil de construcción o COS en PB se redistribuye en la edificabilidad total del proyecto (creación de suelo correspondiente a 1.537,10 m² a partir del 4to piso), por lo cual se deberá reconocer su equivalente pecuniario en la contribución especial total producto de la venta de edificabilidad por suelo creado, según la siguiente fórmula:

AREA LOTE 10977,83 m²	
35% COS PB ASIGNADO EN PUOS	= 3.842,24 m²
21% COS PB UTILIZADO	= 2.305,34 m²
DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA	= 1.537,10 m²

1.537,10 m² * 175 \$ = 268.992,50 USD.= valor que se reducirá del monto TOTAL de la Contribución Especial por incrementos por valor de suelo creado. (1.921.120,25 USD.)

1.537,10 m² * 175 = **268.992,50** monto a descontar

CE = \$1.921.120,25 – \$268.992,50 = \$ 1.652.127,75

Por tanto el monto de la contribución especial será de USD. **1.652.127,75** (un millón seis cientos cincuenta y dos mil ciento veinte y siete con 75/100 dólares americanos).

6) En lo referente a las obras que se van a realizar respecto a áreas verdes e inclusión social

El **Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes**, que consta en el proyecto de ordenanza que regulará el proyecto Arts Cumbayá, menciona que: *El Proyecto generará espacios equipados de uso público con una plaza en planta baja que se articulará a la circulación peatonal conformada entre el bloque de vivienda y el de oficinas y comercio, permitiendo su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos elevados que impidan su continuidad. Estos espacios o áreas comunales serán mantenidos por los propietarios de las edificaciones, sin que se puedan cambiar las condiciones de uso y accesibilidad aquí señaladas.*

Adicionalmente se garantizará de manera vitalicia e irrevocable el uso de estos espacios sin ningún tipo de restricciones de accesibilidad con el documento adjunto Servidumbre Voluntaria para Tránsito Peatonal, que se adjunta a la Ordenanza que regulará al proyecto.

7) Medidas de mitigación a los impactos a la movilidad

Aparte de los compromisos y contribuciones señaladas en los numerales 3, 5 y 6 del presente informe, los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad y demás obras que corresponda realizar de conformidad a la normativa jurídica:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado. La ejecución de estas obras se realizará por parte de los promotores paralelamente con la construcción del proyecto Arts Cumbayá. Cuyo monto estimado corresponde a \$ 80.000,00.

8) En lo referente a los 4.000 m² de espacio público y de propiedad privada

Las áreas abiertas situadas al interior del predio serán de uso público si bien formarán parte de las áreas comunales a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal. Se aclara que el proyecto no conlleva un fraccionamiento de suelo que implique transferencias de dominio a favor del Municipio por aportes de áreas verdes o equipamiento. Finalmente, se hace notar que existen dos subsuelos ubicados bajo este espacio. A pesar de lo señalado, se condicionará la Declaratoria de Propiedad Horizontal para que se garantice la accesibilidad y el uso sin restricciones de manera vitalicia e irrevocable; tal como lo indican los Artículos 6 y 7 del Proyecto de Ordenanza adjunto.

Artículo 6.- Condiciones urbanísticas complementarias.-

- a) *El Proyecto contempla su integración urbanística con el contexto y el entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente.*
- b) *La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercios permitirá la accesibilidad y el uso sin restricciones de acceso y ocupación, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público, garantizando acceso universal. Estas áreas formarán parte de manera vitalicia e irrevocable de las áreas comunales de la*

propiedad horizontal sin que los futuros copropietarios puedan cambiar las condiciones de accesibilidad y uso establecidos en la presente ordenanza. Se complementarán con usos de comercios y servicios en la planta baja.

- c) *El Proyecto contempla igualmente un área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial y servicios complementarios para los residentes, como parte de los bienes comunes a ser declarados en propiedad horizontal.*

Artículo 7.- Áreas Privadas de uso público.- *Estas áreas deberán garantizar el uso sin ningún tipo de restricciones de accesibilidad, se podrá disponer de estos espacios en horario continuo e ininterrumpido; condición que se mantendrán en la de declaratoria de propiedad horizontal y en las posteriores transferencias de dominio que se realicen, conforme al Anexo 04. Servidumbre Voluntaria para Tránsito Peatonal.*

9) En lo referente a los USD 80.000 en medidas de mitigación al tráfico.

Las medidas de tráfico que los promotores desarrollarán a su costo se respaldan en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015; documento adjunto; y son las siguientes:

- o En la Intersección de la Av. Pampite con la calle Padre Carlos se plantea implementar una reforma geométrica la misma que se constituye en una facilidad de tráfico para que los vehículos que salgan del proyecto realicen en forma segura el giro en "U" para dirigirse a Quito por la Vía Interoceánica. Adicionalmente en el tramo de la calle Padre Carlos hacia la intersección con la Av. Pampite se colocaran bordillos montables y/o bordillo corrido de hormigón en una longitud que se extenderá en 50 m desde el extremo de la isleta de la mencionada reforma geométrica hacia la salida del proyecto para evitar los giros a la izquierda desde la salida del estacionamiento.
- o En la intersección de la Av. Pampite con la calle Pedro Bustamante se plantea implementar un sistema semafórico a fin de regular el tráfico y evitar conflictos en los cruces vehiculares y peatonales provenientes del tráfico universitario y del redondel de Las Bañistas.
- o Implementación de cruces peatonales a nivel "tipo cebrá" en las siguientes intersecciones: Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela, Bernardo Lovato y Pedro Bustamante, en las tres primeras sin semáforos y en la última (Av. Pampite y Pedro Bustamante) con semáforos, incorporando las facilidades complementarias (rebaje de aceras y parterres) e inclusive las respectivas reformas geométricas para el cruce y refugio de los peatones. Estos detalles de se indican en el plano de Medidas de Mitigación adjunto, sellado y sumillado por la Secretaría de Movilidad.
- o Implementación de una luz alarma tanto en el acceso como en la salida de los estacionamientos subterráneos que advierta a los peatones sobre la presencia de vehículos.
- o Sobre el intercambiador previsto a futuro en la intersección de la Avenida Interoceánica y la Troncal Metropolitana, por la diferencia sustancial de niveles en las cotas de cruce de estas vías lo más probable es que no exista un sistema de intercambiador que afecte la salida de la calle Padre Carlos hacia la avenida Interoceánica.

10) En lo referente al Ordenamiento Territorial de esta zona.

El proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios,



trabajo y residencia en un entorno urbano con capacidad para acoger mayores aprovechamientos urbanísticos.

11) En lo referente a los accesos esquineros

Remitirse a numeral 9 del presente informe.

12) En lo referente a los retiros laterales

Como consta en el Proyecto de Ordenanza, en el **Artículo 9.- Forma de Ocupación del Suelo**, literal b), los retiros que el proyecto tendrá que mantener son los siguientes:

- a) Retiros: Deberá mantener un retiro de construcción hacia al noreste (hacia la Avenida Pampite) de 10 metros y hacia el noroeste el retiro será de 5 m. Los retiros posteriores serán de 3 metros.

Atentamente,

Jacobo Herdoiza B.

Arq. Jacobo Herdoiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Arq. Irene Vinueza T.	12-06-2015	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	12-06-2015	<i>[Signature]</i>

Adjunto:

- IRM de los 12 predios
- Escritura pública del predio 3580775
- Ficha de Información Catastral Unipropiedad
- Registro de la Propiedad
- Constitución de una Servidumbre voluntaria de Tránsito Peatonal
- Carta suscrita por el Arq. Tommy Schwarzkopf
- Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015 con 10 hojas útiles.



ORDENANZA No. 0067

ANEXO 4

Constitución de una Servidumbre voluntaria de Tránsito Peatonal.

REPUBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA

SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA

Ab. Manuel Pérez Acuña

Av. Antonio de Ulloa OE-36 y Hernando de la Cruz Esquina.

Telf: 3318 - 951 / 2921-595

E-mail: notaria77quito@hotmail.com

Quito - Ecuador



Factura: 001-001-00000007



20151701077P00002



NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20151701077P00002						
ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16 DE JUNIO DEL 2015						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO CUMBAYA PARK	REPRESENTADO POR	RUC	1792469031001		COMPARECIENTE	LA COMPANIA FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, SOCIEDAD QUE A SU VEZ SE ENCUENTRA REPRESENTADA POR MARCIA ELIZABETH CÁRDENAS RONDAL, EN CALIDAD DE APODERADA ESPECIAL
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			BENALCAZAR		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20151701077P00002						
ACTO O CONTRATO:							
PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)							

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE JUNIO DEL 2015

OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO CUMBAYA PARK	REPRESENTADO POR	RUC	1792469031001		COMPARECIENTE	REPRESENTADO POR LA COMPAÑIA FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, SOCIEDAD QUE A SU VEZ SE ENCUENTRA REPRESENTADA POR MARCIA ELIZABETH CARDENAS RONDAL, EN CALIDAD DE APODERADA ESPECIAL

A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN		
Provincia	Cantón	Parroquia
PICHINCHA	QUITO	BENALCAZAR

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:
OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: INDETERMINADA

NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO



Manuel Abdón Pérez Acuña
Notario Septuagésimo Séptimo
del cantón Quito



1 ...rio

2 **NUMERO:**

3

4

5

**CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE
VOLUNTARIA PARA TRÁNSITO PEATONAL**

6

7

OTORGADO POR:

8

FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYÁ PARK

9

10

CUANTIA: INDETERMINADA

11

DI: 2 COPIAS

12

MNE

13 En San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día

14 **MARTES DIECISEIS (16) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE**, ante

15 mí, Abogado Manuel Abdón Pérez Acuña, **Notario Septuagésimo**

16 **Séptimo del cantón Quito, Distrito Metropolitano**, comparece: El

17 fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL**

18 **CUMBAYÁ PARK**", debidamente representado por su fiduciaria la

19 compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y

20 FIDEICOMISOS, a su vez representada por su Apoderada Especial la

21 señora Economista Marcia Elizabeth Cárdenas Rondal, conforme se

22 desprende del documento que se adjunta como habilitante al presente

23 instrumento. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de

24 edad, domiciliada en esta ciudad de Quito, legalmente capaz a quien

25 conozco de que doy fe, quien me presenta sus documentos de identidad y

26 me solicita eleve a escritura pública una de Poder Especial, contenida en la

27 minuta cuyo tenor literal a continuación transcribo: "**SEÑOR NOTARIO:**

28 Sírvase incorporar en el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, una



1 de la que conste la Constitución de una Servidumbre Voluntaria para
2 Tránsito Peatonal, la que se otorga al tenor de las declaraciones y mas
3 estipulaciones que consta en las siguientes clausulas: **PRIMERA DEL**
4 **OTORGANTE.**- Comparece al otorgamiento de esta escritura Pública de
5 Constitución de Servidumbre Voluntaria para Tránsito Peatonal el
6 fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL**
7 **CUMBAYÁ PARK**", debidamente representado por su Apoderada Especial
8 la señora Economista Marcia Elizabeth Cárdenas Rondal, conforme se
9 desprende del documento que se adjunta como habilitante al presente
10 instrumento, formando parte íntegramente del mismo. **SEGUNDA.-**
11 **ANTECEDENTES.- UNO)** Mediante escritura pública otorgada el once de
12 noviembre de dos mil trece ante el Doctor Roberto Salgado Salgado,
13 Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, se constituyó el
14 FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYÁ PARK. **DOS)** Mediante escritura
15 pública otorgada el doce de marzo de dos mil catorce ante el Doctor Diego
16 Almeida Montero, Notario Décimo del Distrito Metropolitano de Quito el
17 FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYÁ PARK, compró varios lotes de
18 terreno al Fideicomiso APR, ubicados en la Parroquia Cumbayá, entre la
19 Av. Pampite, Calle Simón Valenzuela, y Calle F. Rodríguez, signada en
20 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con el Numero Predial
21 3580775 y con Clave Catastral 1071406010, debidamente inscrita en el
22 Registro de la Propiedad del cantón Quito el dos de abril de dos mil catorce.
23 **TRES)** Mediante escritura pública otorgada el nueve de mayo de dos mil
24 catorce ante la Doctora Jacqueline Vásquez Velasteguí, Notario Tercera del
25 Distrito Metropolitano de Quito el FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYÁ
26 PARK, unificó los lotes de terreno adquiridos conforme lo indicado
27 anteriormente, inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el
28 dieciséis de julio de dos mil catorce. **CUATRO)** En el lote de terreno



Manuel Abdón Pérez Acuña
Notario Septuagésimo Séptimo
del Cantón Quito



1 unificado, se desarrollará el Proyecto denominado Arts Cumbaya, en un
2 tiempo aproximado de 36 meses a partir de su aprobación en el Seno del
3 Concejo del Distrito Metropolitano **CINCO)** El Fideicomiso Mercantil
4 Cumbaya Park, de acuerdo con los planos presentados previo la
5 aprobación Técnica del Proyecto en el paso ubicado entre la Av. Pampite y
6 Calle Simón Valenzuela, donde se encuentran los edificios Administrativos
7 y de Oficinas del Complejo, posee cuatro mil metros cuadrados de paso
8 peatonal para uso y beneficio tanto de sus clientes y usuarios, como de la
9 ciudadanía en general. **TERCERA.- CONSTITUCION DE UNA**
10 **SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE TRANSITO PEATONAL.-** Con tales
11 antecedentes, en este acto el FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYA
12 PARK, debidamente representado por su fiduciaria la compañía FIDEVAL
13 S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, a su vez
14 representada por su Apoderada Especial la señora Economista Marcia
15 Cárdenas Rondal, no obstante de que en el presente caso, no existen los
16 elementos a los que se refieren los Arts. Ochocientos cincuenta y nueve
17 (Art. 859) (definición) y novecientos sesenta (Art. 960) (Predio Sirviente y
18 Dominante) del Código Civil, esto es, un Predio dominante a quien
19 beneficie la Servidumbre y un Predio Sirviente que se afecte, conforme lo
20 establece el artículo novecientos veinte y cuatro (Art. 924) del Código Civil,
21 adquiere el compromiso, y declara que tiene a bien constituir de manera
22 vitalicia e irrevocable una SERVIDUMBRE VOLUNTARIA para el tránsito
23 Peatonal, que será usado por los ciudadanos en general, usuarios o no del
24 Complejo, por lo que podrán transitar libremente por los pasajes
25 Peatonales, construidos a costa y de propiedad del FIDEICOMISO
26 MERCANTIL CUMBAYA PARK, desde la Av. Pampite hasta la calle
27 Simón Valenzuela y viceversa, conforme consta en el Plano que se
28 adjunta. La indicada Servidumbre se constituye sin reservas de ninguna



1 clase, sin embargo de lo cual, la misma se extinguirá en todos sus efectos
2 y sin necesidad de Declaración Judicial ni de otra formalidad, en el evento
3 de que por cualquier causa o motivo en el futuro deje de funcionar el
4 Complejo, en cuyo caso, automáticamente se restituirá al propietario el
5 espacio o franja sobre el cual se constituye la presente servidumbre
6 voluntaria para tránsito peatonal, condición de extinción de la servidumbre
7 que se establece de conformidad con lo prescrito en el NUMERAL DOS (2)
8 del Artículo novecientos veinte y nueve (Art. 929), del Código Civil, esto es,
9 por la llegada del día o el cumplimiento de la condición resolutoria
10 establecida. Los gastos de seguridad (Vigilancia) y mantenimiento del
11 espacio otorgado en servidumbre correrán a cargo del Complejo.

12 **CUARTA.- DE LA SUFRAGACIÓN DE GASTOS POR SEGURIDAD,**
13 **ALUMBRADO Y ESTABLECIMIENTO DE HORARIOS PARA**
14 **CIRCULACIÓN EN EL PASO PEATONAL.-** Corresponderá a la
15 Administración del Condominio ARTS CUMBAYA, asumir los gastos que
16 demande la seguridad del paso peatonal objeto de la servidumbre
17 voluntaria que mediante este acto Jurídico se constituye, así como lo
18 correspondiente al alumbrado para la libre circulación sobre el mismo. Para
19 tal efecto, y como señal de aceptación de la presente Servidumbre
20 Voluntaria para tránsito peatonal que beneficia a los habitantes de la
21 Capital de la Republica, por así haberlo solicitado el Municipio
22 Metropolitano, dicho gobierno autónomo deberá emitir la Resolución de
23 Aceptación, a partir de la cual, entrara en vigencia la servidumbre de
24 transito, objeto de este Escritura Pública. **QUINTA.- GASTOS POR**
25 **INSCRIPCIÓN DE ESTA ESCRITURA PÚBLICA.-** Todos los gastos que
26 demande el otorgamiento de esta escritura, hasta su inscripción en el
27 Registro de la Propiedad, del Cantón Quito, correrán por cuenta exclusiva
28 del FIDEICOMISO MERCANTIL CUMBAYA PARK. **SEXTA.-**



Manuel Abdón Pérez Acuña
Notario Septuagésimo Séptimo
del cantón Quito



1 **ACEPTACIÓN.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la
2 presente servidumbre voluntaria de paso peatonal para la ciudadanía en
3 general, y queda facultado para solicitar la inscripción de esta servidumbre
4 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que le sirva de
5 suficiente título. Usted señor Notario se servirá agregar la demás cláusulas
6 de estilo para la plena validez de esta Escritura.- (**HASTA AQUÍ LA**
7 **MINUTA**).- El compareciente ratifica la minuta inserta la misma que se
8 encuentra firmada por la Doctora Adita Alejandra Villalva Mayorga con
9 matrícula profesional número diez mil doscientos nueve del colegio de
10 abogados de Pichincha. Para el otorgamiento de la presente escritura
11 pública se observaron los preceptos legales del caso, y leída que le fue al
12 compareciente por mí el Notario en unidad de acto, certifica y firma
13 conmigo el Notario, quedando incorporada la presente escritura en el
14 protocolo de la Notaría, de todo lo cual doy fe.-

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

MARGIA ELIZABETH CARDENAS RONDAL

C.C. 170766380 - 1

AB. MANUEL ABDÓN PÉREZ ACUÑA

NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO
 DE IDENTIFICACION Y REGISTRO

CIUDADANIA No 170766380-1
 CARDENAS RONDAL MARCIA ELIZABETH
 PICHINCHA/QUITO/CHILLOGALLO
 05 OCTUBRE 1963
 001-1 0185 00968 F
 PICHINCHA/QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1964

[Handwritten signature]



EQUATORIANA***** E19991622
 CASADO GUSTAVO J ARIAS CASTELLANOS
 SUPERIOR ECONOMISTA
 JULIO CARDENAS
 ELENA RONDAL
 QUITO 07/05/2005
 07/05/2005
 REN 1774290



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

002 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

002 - 0183 1707663801
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CARDENAS RONDAL MARCIA ELIZABETH

PICHINCHA	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	RUMIPAMBA	
QUITO		3
CANTON	PARROQUIA	ZONA

[Handwritten signature]
 (1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista
 en el numeral 5 del Art 18 de la Ley Notarial,
 doy fe que la COPIA que antecede, es igual
 a los documentos que en... foja(s) antes fue
 presentado ante mi

Quito 16 JUN 2015

[Handwritten signature]
 Ab. Manuel Pérez Acuña
 NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO



1 ESCRITURA NÚMERO: 2013-17-01-10-P
2 FACTURA NÚMERO:

3
4

5 PODER ESPECIAL OTORGADO POR FIDEVAL S.A.
6 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOSA FAVOR DE
7 MARCIA ELIZABETH CÁRDENAS RONDAL

8

9

CUANTÍA: INDETERMINADA

10

11

Di 3 C. C.

12

13

GER

14

15

16 En la ciudad de San Francisco de Quito Distrito Metropolitano,
17 Capital de la República del Ecuador, a los veinticuatro días del mes
18 de diciembre del dos mil trece, ante mí Doctor DIEGO JAVIER
19 ALMEIDA MONTERO, Notario Décimo del Cantón Quito, comparece
20 la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
21 FIDEICOMISOS, legalmente representada por su Gerente General y
22 Representante Legal señor Ingeniero MARCO ARTURO KAROLYS
23 CORDOVEZ, conforme se desprende del nombramiento que se
24 adjunta como documento habilitante; el compareciente es de
25 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de edad,
26 domiciliado en este Cantón, legalmente capaz a quien conozco de
27 que doy fe. quien me presenta sus documentos de identidad, los
28 mismos que en fotocopias debidamente certificadas agregó como

1 documentos habilitantes. y me solicita eleve escritura pública, el
2 contenida de la minuta cuyo tenor literal a continuación transcribo.-"
3 SEÑOR NOTARIO: En su registro de Escrituras Públicas a su cargo,
4 sirvase incorporar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las
5 siguientes cláusulas: PRIMERA.- COMPARECIENTE: Comparece a
6 la suscripción de la presente escritura el señor Marco Arturo
7 Karolys Cordovez en su calidad de Gerente General de la compañía
8 Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, de
9 conformidad con el nombramiento que se adjunta como habilitante, a
10 quien en adelante se podrá llamar el PODERDANTE. SEGUNDA.-
11 ANTECEDENTES.- a) Fideval S.A. Administradora de Fondos y
12 Fideicomisos está legalmente autorizada para administrar negocios
13 fiduciarios de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Mercado de
14 Valores. b) Es intención del PODERDANTE otorgar poder especial
15 en los términos que se detallan a continuación. TERCERA.-
16 CUARTA.- PODER ESPECIAL.- Con los antecedentes expuestos, el
17 señor Marco Arturo Karolys Cordovez en la calidad en que
18 comparece confiere una ampliatoria al PODER ESPECIAL otorgado
19 con fecha quince de noviembre del año dos mil trece, PODER
20 ESPECIAL amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor
21 de: la señora MARCIA ELIZABETH CÁRDENAS RONDAL portadora
22 de la cédula de ciudadanía número uno siete cero siete seis seis tres
23 ocho cero uno (1707663801), para que a nombre y representación
24 de la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y
25 Fideicomisos; y, de todos los negocios fiduciarios que ésta
26 administra, pueda realizar, en caso de ausencia o impedimento del
27 Gerente General, con plenitud de competencia, atribuciones y
28 facultades, los siguientes actos: a) Suscribir y celebrar todos



1 de declaraciones, consultas, informes, solicitudes, formularios,
2 permisos ante el Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de
3 Compañías, Superintendencia de Bancos, Municipios, Registros de
4 la Propiedad, ya sea en nombre de la Fiduciaria o de los negocios
5 fiduciarios que ésta administra. f) Suscribir comunicaciones,
6 consultas, peticiones, reclamos, contestaciones, oficios, formularios,
7 informes y en general cualquier documento ante autoridades y
8 entidades públicas y de control, entidades privadas, constituyentes,
9 beneficiarios y/o terceros relacionados con los negocios fiduciarios
10 que administre. g) En general, realizar y celebrar cualquier tipo de
11 acto o contrato permitido por la ley, para el cumplimiento del objeto
12 social de la compañía Fideval S.A. y para dar cumplimiento a las
13 instrucciones y al objeto de los negocios fiduciarios que administra.
14 h) Suscribir y celebrar de manera conjunta con la firma de otro
15 apoderado de FIDEVAL S.A. (apoderados de acuerdo al poder
16 otorgado el seis de marzo del año dos mil trece ante el Notario
17 Tercero del cantón Quito), los siguientes actos y contratos: contratos
18 de constitución de fideicomisos mercantiles, constitución de encargos
19 fiduciarios, contratos de reforma de fideicomisos o encargos
20 fiduciarios, constitución de gravámenes o limitaciones al dominio de
21 los bienes de fideicomisos mercantiles administrados por FIDEVAL
22 S.A., contratos de mutuo, préstamos o cualquier otro tipo de
23 documento mediante el cual los negocios fiduciarios administrados
24 por FIDEVAL S.A. adquieran obligaciones crediticias a favor de
25 terceros, girar, endosas, aceptar, ceder pagarés, letras de cambio,
26 documentos de crédito, avales, fianzas o suscribir cualquier
27 documentos mediante el cual garanticen obligaciones a terceros.
28 QUINTA: ALCANCE DEL PODER.- Los apoderados no están

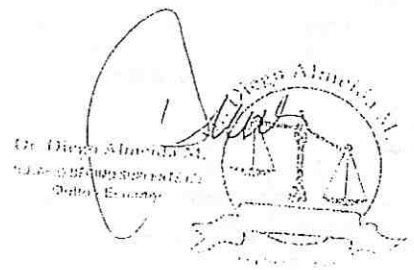
1 aquellos contratos necesarios para la administración y desarrollo de
2 los negocios fiduciarios administrados por Fideval S.A., tales como
3 pero sin ser restrictivos: contratos de cesión de derechos, contratos
4 de restitución, contratos de adhesión; contratos de reserva, promesa
5 de compraventa, permuta, compraventa; contratos de servicios de
6 construcción, fiscalización, comercialización, planificación, gerencia
7 de proyecto, en general cualquier tipo de contratación de servicios;
8 declaratorias de propiedad horizontal, permisos o licencias de
9 construcción, planos arquitectónicos; fraccionamientos,
10 subdivisiones, lotización, unificación de inmuebles; liquidación y
11 resciliación de contratos; adendums, reformas, modificatorias;
12 aportes o transferencias a cualquier título y modo de bienes o
13 recursos; contratos de comodato precario, custodia, actas de entrega
14 recepción de bienes; y, en general todos aquellos actos y contratos
15 que sean necesarios para el cumplimiento de las instrucciones
16 irrevocables impartidas a Fideval en calidad de representante legal
17 de los negocios fiduciarios que administra. b) Aperturar, a nombre de
18 o en virtud de los negocios fiduciarios que administre Fideval S.A.,
19 cuentas corrientes, de ahorros, fondos de inversión o inversiones en
20 Instituciones Financieras, públicas o privadas, nacionales o
21 extranjeras, así como girar sobre dichas cuentas, fondos o
22 inversiones, solicitar retiros y el cierre o cancelación de las mismas.
23 c) Convocar y participar con voz, voto y veto en las Juntas de
24 Fideicomiso, Comités, Directorios o cualquier otro órgano previsto en
25 los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios que administre
26 Fideval S.A. estando facultados a suscribir las respectivas actas. d)
27 Suscribir los balances, estados financieros, informes y rendiciones de
28 cuentas por parte de la Fiduciaria. e) Suscribir y presentar todo tipo



1 facultados para delegar total o parcialmente este mandato.
 2 DURACION.- El presente poder tendrá una duración ilimitada y solo
 3 podrá ser revocado por el mandante. Usted Señor Notario se servirá
 4 agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de la
 5 presente escritura pública." (HASTA AQUÍ LA MINUTA).- Los
 6 comparecientes ratifican la minuta inserta, la misma que se
 7 encuentra firmada por el Abogado SANTIAGO PADRON, Abogado,
 8 con matrícula profesional número uno dos tres uno ocho del Colegio
 9 de Abogados de Pichincha. Para el otorgamiento de la presente
 10 escritura pública se observaron los preceptos legales del caso, y
 11 leída que le fue a los comparecientes por mí el Notario se ratifican y
 12 firman conmigo; en unidad de acto, quedando incorporada en el
 13 protocolo de esta Notaria de todo lo cual doy fe.-

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Marco Arturo Karolys Cordovez
 SR. MARCO ARTURO KAROLYS CORDOVEZ
 CÉD.- 1708030604





CIUDADANIA
 CIUDADANOS
KAROLYS CORDOVEZ MARCO ARTURO
 LUGAR DE NACIMIENTO
 PICHINCHA
 QUITO
 BEHALCAZAR
 FECHA DE NACIMIENTO 1972-10-28
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL Casado
 VERONICA D
 BURBANO LUNA

INSTRUCCION SUPERIOR	PROFESION / OCUPACION EMPLEADO PARTICULAR	E434312443
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE KAROLYS MARCO VINICIO		
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE CORDOVEZ MARIA AMERICA		
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION QUITO 2012-02-07		
FECHA DE EXPIRACION 2022-02-07		

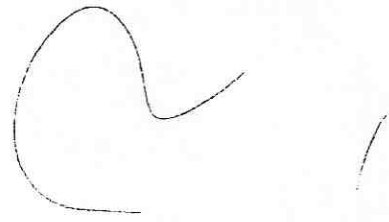



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION
 EL REGISTRO GENERAL DE IDENTIFICACION

020
 020 - 0289 1708030604
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
KAROLYS CORDOVEZ MARCO ARTURO

PICHINCHA	CIRCONSCRIPCION	3
PROVINCIA	CUMBAYA	-
QUITO	PARROQUIA	ZONA
CANTON	<i>BEHALCAZAR</i>	

PRESIDENTE DE LA JUNTA





Presente.-
MARCO ARTURO KAROLYS CORDOVEZ

De mi consideración.

Por medio de la presente tengo la satisfacción de comunicar a Usted que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, reunida el diecisiete de agosto de dos mil nueve, ha sido designado a usted como GERENTE GENERAL de la Compañía por un periodo de CINCO AÑOS, a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil. Las atribuciones y deberes del Gerente General constan en el artículo trigésimo primero de Estatuto Social de la Compañía.

En el ejercicio de su cargo usted ejercerá de manera individual la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

El Estatuto Social de la compañía consta en la escritura pública de Aumento de Capital Social y Reforma del Estatuto Social, otorgada con fecha catorce de junio del año dos mil cuatro ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, doctor Homero López Obando, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón con fecha veintiuno de julio de dos mil cuatro.

La Compañía se constituyó bajo la denominación de Invescorpvalores S.A. Casa de Valores, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Segunda del Cantón Quito, el veinte y nueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el veinte y dos de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, posteriormente cambió su denominación a Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores, por escritura pública otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Segundo Suplente del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el trece de diciembre de mil novecientos noventa y seis. Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Quito, doctor Edgar Terán Granda, el doce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el veinte y ocho de octubre del mismo año, la compañía Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores cambió su denominación por la de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, modificó su objeto social de Casa de Valores por el de Administradora de Fondos y Fideicomisos, aumentó su capital social, y reformó y codificó su Estatuto Social.

Atentamente,

Juan Carlos Arias Velasco
Juan Carlos Arias Velasco
PRESIDENTE

ACEPTACIÓN: Yo, Marco Karolys Cordovez, de nacionalidad ecuatoriana, acepto el nombramiento de Gerente General de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y agradezco la designación.
Quito, 17 de agosto del 2009.

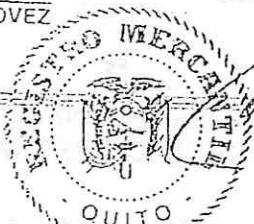
Marco Karolys Cordovez

MARCO ARTURO KAROLYS CORDOVEZ
CC. 170803060-4

RAZÓN: De... con la fecha...
... del...
... que...
...
24/10/2009
Con esta fecha queda inscrito el presente...
... DOCUMENTO SUPLENTE(S)
Documento bajo el No. 1711 del Registro
de Nombramientos Tomo No. 140

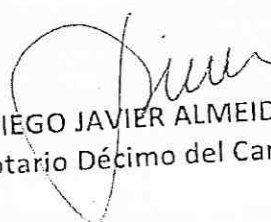
Quito, a 29 SET. 2009

REGISTRO MERCANTIL



Dr. Raúl Cayón Sotero
Dr. Raúl Cayón Sotero
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

Se otorgo ante mí DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO, DEL CANTÓN QUITO, y, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada, en Quito a, veinte y seis (26) de diciembre del año dos mil trece.

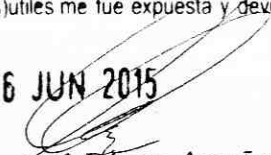

DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
Notario Décimo del Cantón Quito



NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
Es FIEL COMPULSA de la copia certificada
que en 8 foja(s) útiles me fue expuesta y devuelta
al interesado

16 JUN 2015

Quito


Ab. Manuel Pérez Acuña
NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA**, de la escritura pública de **CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE VOLUNTARIA PARA TRÁNSITO PEATONAL** otorgada por FIDEICOMISO CUMBAYA PARK; debidamente sellada rubricada y firmada en Quito, a dieciséis (16) de junio del 2015.


Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña
NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO





ORDENANZA No.

0067

ANEXO 5

Carta suscrita por el Arq. Tommy Schwarzkopf.

Quito, 09 de junio de 2015

Señora
Luisa Maldonado
Concejala del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De mis consideraciones:

En relación al proyecto Arts Cumbayá y en base a la resolución STHB-RV008 #3 del Art. 13 y sosteniendo nuestro compromiso de cumplir y desarrollar a nuestro costo y riesgo, un proyecto combinado de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés público (VIP), en el que al menos el 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá se destinará a vivienda de interés social, misma que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Arts Cumbayá y se implantará en la zona de influencia del proyecto; es decir, en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco.

Reitero nuestro compromiso de cumplir con todas las normas y ordenanzas vigentes.

Agradezco por la atención brindada a la presente.

Atentamente,



Arq. Tommy Schwarzkopf
Presidente
URIBE & SCHWARZKOPF
Proyecto Arts Cumbayá

Cc.: Arq. Jacobo Herdoiza
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda