

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

8 DE JUNIO DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los ocho días del mes de junio del año dos mil quince, siendo las 10h10, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

También se registra la presencia de los señores concejales: Dr. Antonio Ricaurte; Sra. Ivone Von Lippke; Msc. Soledad Benítez; y, Prof. Luisa Maldonado.

Además, se anota la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano; Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E); Arq. Irene Vinuesa, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Erika Villavicencio, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Lic. Carmen Idrovo y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidía; Arq. Lorena Velasteguí, Abgs. Diego Suárez y Marco Pazmiño, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Soc. Cristina Cevallos e Ing. Bladimir Ibarra, funcionario del despacho del Concejal Carlos Páez; Dra. Mónica Sandoval, funcionaria del despacho de la concejala Luisa Maldonado; Sr. Francisco Herrera, Abgs. Javier Aguinaga y Javier Pinto, funcionarios del despacho de la concejala Ivone Von Lippke; Ing. Fabián Arias, funcionario del despacho del concejal Antonio Ricaurte; Dr. Iván Martínez, funcionario del despacho del concejal Mario Guayasamín; Abg. Cristina Arteaga, funcionaria del despacho de la concejala Anabel Hermosa; Arq. Gabriela Espín, funcionaria del despacho de la concejala Susana Castañeda; y, Arq. Jaime Guerrero, funcionario del despacho de la concejala Soledad Benítez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ARTS CUMBAYÁ.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que una de las inquietudes que surgieron en sesión de Concejo, por parte de los señores Concejales, es lo relacionado con el 10% de vivienda de interés público, por lo que solicita a la concejala Soledad Benítez indique las inquietudes sobre este tema. (Se adjunta como anexo 1 la presentación del proyecto en mención)

Concejala Soledad Benítez: Indica que uno de los problemas que se tiene que resolver antes de la aprobación, es la diferencia de áreas, la cual es de 178,83 metros. Solicita al Arq. Jaime Guerrero, asesor de su despacho, que realice una explicación al respecto.

Arq. Jaime Guerrero, funcionario del despacho de la concejala Soledad Benítez: Manifiesta que el plano de aprobación de la urbanización en donde se llevará a cabo el proyecto, se realizó en el año 1993 mediante ordenanza sustitutiva, los lotes a integrarse son 1, 2, 3, 4, 5, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27, de acuerdo a los datos de aprobación de la Urbanización. En tal virtud, la integración de los lotes debería dar una suma de 10.799 m², sin embargo, el dato que consta en el Informe de Regulación Metropolitana y en la propuesta de ordenanza es de 10.977 m², lo cual implicaría que existe una diferencia de áreas de 178,83 m². Por lo expuesto, indica que no se sabe si cuando se realizó la integración parcelaria se acogieron a la Ordenanza de diferencias o excedentes de áreas, o si existe una contradicción entre lo aprobado por Concejo con respecto a la Urbanización y el dato de escritura de unificación; de ser ese el caso, se requiere realizar un proceso de diferencia de áreas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la solución en este caso es incorporar en el proyecto de Ordenanza una disposición a fin que sea responsabilidad del promotor solucionar administrativamente esta diferencia de áreas, tal como se aplicó en el proyecto urbano arquitectónico especial de las Plataformas Judiciales.

Concejala Soledad Benítez: Señala que otra preocupación está relacionada con el 10% que debe ser destinado a viviendas de interés social, respecto de lo cual ya se cuenta con una carta y el compromiso por parte del promotor inmobiliario para construir este porcentaje de viviendas en un área de influencia al proyecto, por lo que solicita se defina donde será el área destinada para estas viviendas.

Siendo las 10h20 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E): Indica que el promotor remitió una carta - compromiso, mediante la cual se compromete a realizar bajo su costo y riesgo este 10% de vivienda de interés social, correspondiente al 10% del edificio de vivienda, es decir, el proyecto cuenta con dos bloques, un bloque de oficinas que tiene 7.000 m², aproximadamente, y un bloque de vivienda que tiene 13.500 m², por lo que para efecto del cálculo de viviendas de interés social o viviendas de interés público, se acogerá a los 13.500 m², por lo que el 10% arroja un área de 1.536 m² que el promotor se compromete a edificar en un lote en el área de influencia del proyecto Arts Cumbayá, en un plazo de sesenta meses.

Concejala Luisa Maldonado: Indica que con respecto al tema de vivienda de interés social el reglamento que establece el cumplimiento de esta obligación es clara, ya que ésta normativa habla de vivienda de interés social o vivienda de interés público; de igual manera, señala que el plazo debería ir a la par con el proyecto urbanístico presentado, es decir 36 meses y no los 60 meses propuestos. En tal virtud, solicita que en el convenio se especifique el lugar en el que construirá el programa de viviendas de interés social, así como el plazo del mismo.

Además, en lo referente a compensaciones económicas, consulta por qué los 2.300 m² de terrazas verdes se les establece como compensaciones, ya que está dentro de la propiedad, que sería un aporte propio del área construida para mejorar su arquitectura, por lo que no se puede tomar como compensación. Respecto a los 4.000 m² de área de uso público, propone que el uso público debe estar planteado claramente en el convenio al momento de la declaratoria de propiedad horizontal. Finalmente, solicita se indique de qué forma se va a aplicar los 80 mil dólares previstos para medidas de mitigación del tráfico.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que comparte el criterio de la concejala Luisa Maldonado en relación a las viviendas de interés social, ya que si la normativa indica viviendas de interés social, no se debe cambiar el término generando una ambigüedad, pues se trata de viviendas de interés social; y, en algún momento se puede producir un ajuste y un acercamiento entre lo que se llama vivienda de interés social y vivienda de interés público, a fin de que se beneficien de los subsidios, pero eso lo determinará la autoridad competente, tal como lo establece la normativa.

Además, señala que ya se ha dicho en varias ocasiones, no se trata de una compensación, es una venta de edificabilidad, que es lo que genera una diferencia monetaria y eventualmente en los ajustes geométricos, lo relacionado al área pública y áreas verdes de las terrazas, son normas de desarrollo urbanístico; por lo tanto, recalca que no son compensaciones sino venta de edificabilidad. Sugiere que se aclare el tema de las dimensiones, a fin de contar con una base firme.

Siendo las 10h31 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Concejala Ivone Von Lippke: Indica que tiene algunas preguntas: primero, ¿cuántos pisos se han incrementado respecto a lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo? Segundo, ¿qué obras va a realizar en el proyecto a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 96, literal b) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, respecto a las áreas verdes? Tercero, solicita que se de lectura a las observaciones de la mesa de técnica de trabajo realizada por la Secretaría General de Planificación, Secretaría General Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se exponga por parte de la Secretaría presente, si se incorporaron la totalidad de las observaciones en la Ordenanza; y, por último, propone que las viviendas de interés social, no sean construidas en un tiempo de 60 meses, sino en 20 meses, ya que es menos la inversión y se deberían entregar antes del proyecto urbanístico.

Ing. Bladimir Ibarra, funcionario del despacho del concejal Carlos Páez: Indica que a nombre del concejal Carlos Páez, quien no pudo asistir ya que se encuentra convocado a la Comisión de Igualdad, Género e Inclusión Social, manifiesta lo siguiente: en relación a la intervención del concejal Páez en sesión de Concejo de 4 de junio, se ratifica en lo allí expresado: primero, el informe técnico que da respaldo a la ordenanza tratado en segundo debate, fue recibido en la Secretaría General a las 10h30, es decir, con posterioridad al inicio de la sesión de Concejo; segundo, que la ordenanza que se encontraba en la herramienta digital, no era la ordenanza que se está conociendo en este momento, la cual ya recoge el tema presentado por el señor concejal sobre la vivienda de interés social; tercero, insiste en que la diferencia de edificabilidad debe estar justificado en el informe técnico, y en el artículo 18, numeral 2 de la ordenanza la captación total es de 1.600 mil, al respecto en el informe técnico no se encuentra justificada la deducción de los \$ 320 mil dólares, en el aporte y contribución especial para captación de plusvalía, por lo que solicita se considere este particular en el informe técnico. Además, solicita se precise la fecha a partir de la cual corre el plazo para la ejecución de las viviendas de interés social.

Concejala Soledad Benítez: Insiste en que se defina la zona de influencia de las viviendas de interés social; y, a fin de garantizar que llegue a ser de interés social, una vez concluida la construcción, el promotor pueda vender o realizar un cruce de deuda con el Municipio, para que sea la Municipalidad quien venda estas viviendas.

Por otra parte, manifiesta que no está de acuerdo con el plazo de 60 meses propuesto por el promotor; y, que le preocupa la base legal de la deducción de los \$ 320 mil en la compra de

edificabilidad, ya que no se indica cómo se va a justificar. Además, considera que se debería considerar el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 318, de Eko Park, en el cual se define el espacio público como espacio privado de acceso público, así como también se define quien asume el mantenimiento de dichas áreas, por lo que considera que se puede aplicar de igual manera en este proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, tomar en consideración las observaciones planteadas, así como lo expuesto respecto del ejemplo de las plataformas judiciales.

Abg. Javier Aguinaga, funcionario del despacho de la concejala Ivone Von Lippke: Manifiesta que tienen una duda jurídica en relación a las diferencias de área, por lo que solicita al señor Procurador Metropolitano indique cómo se desarrolla un proyecto que se encuentra determinado técnicamente a ser ejecutado en un área, conforme la escritura, superior al área del terreno.

Concejala Luisa Maldonado: Señala que aún se encuentra en vigencia la Ordenanza No. 267 de vivienda de interés social, a la cual deberá acogerse el promotor; y, reitera su observación sobre el tema de los 4.000 m² de área de uso público, que se deberán entregar al Municipio, a fin que pueda convertirse en un área de uso público.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en relación al área de uso público, el concejal Albán solicitó que se incluya un artículo específico en la ordenanza, a fin de blindar el uso, ocupación y acceso por parte de la ciudadanía, además del mantenimiento de las mismas.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que ha realizado una sistematización de las observaciones presentadas, aspectos que va absolver uno por uno: el primero está relacionado con la diferencia de áreas, tomando en cuenta que el error admisible habría 14 m de diferencia; y, el segundo, respecto a la vivienda de interés social, en el cual el criterio es sujetarse a lo que establece la normativa vigente, sin embargo, hay preocupación respecto a la aplicabilidad de los montos, ya el valor del suelo en Quito es alto, por lo que se podría aplicar un programa mixto de vivienda, entre vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social, ya que permite un subsidio cruzado entre los dos tipos de departamentos; además, considera acertado que se consigne el 10% de vivienda de interés social a la par del desarrollo del proyecto urbanístico.

Concejal Marco Ponce: Indica que a su parecer lo manifestado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, obedece a una dinámica inmobiliaria más allá de una dinámica política, por lo cual considera que el promotor del proyecto debería presentar algunas alternativas a fin de cumplir con la normativa de vivienda de interés social; además, señala que se podría recurrir a la aplicación del régimen de propiedad horizontal para este objetivo, y en base a dicha propuesta se podría analizar la posibilidad de cumplir con el plazo propuesto por la concejala Von Lippke.

Concejal Antonio Ricaurte: Manifiesta que se debería acoger la propuesta de la concejala Von Lippke, en lo referente a las viviendas de interés social, para lo cual el promotor inmobiliario podría presentar un cronograma a fin de que estas viviendas puedan ser entregadas antes que el proyecto urbanístico. Además, manifiesta que se debe considerar lo planteado por las concejalas Maldonado y Benítez, a fin de que se cumpla con los requerimientos establecidos en la norma, sin

embargo de ello no se puede generar un desincentivo y poner en riesgo una obra de fundamental importancia para el desarrollo de la ciudad y del sector.

Concejala Luisa Maldonado: Indica que se podría realizar un programa de vivienda mixto, de acuerdo a lo manifestado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, lo que permitirá subsidiar las viviendas de interés social; además, en la nueva Ordenanza de Vivienda se debe prever la reserva de suelo, de lo contrario nunca va a ser posible que la gente que no tiene recursos económicos este en estos sectores, por lo que es imprescindible que se defina el lugar donde se realizarán las viviendas de interés social.

Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo: Indica que a nombre del señor concejal Del Pozo, quien por temas de índole personal no pudo asistir a la sesión, manifiesta que tiene tres inquietudes: Primero, relacionada con el momento en que se consolidaron los diferentes predios, uno de ellos constaba en una zona de baja densidad y los restantes en zona de alta densidad, sin embargo, conforme lo previsto en la Ordenanza No. 172, que establece que los predios esquineros pueden acogerse a cualquiera de las densidades, este tema quedaría subsanado. Segundo, en lo referente a la vivienda de interés social, considera que estarían dadas las garantías suficientes para que el promotor pueda cumplir con estas viviendas, por lo que no sería un problema de mucha ascendencia. Y, tercero, dejar como inquietud que en ocasiones es el propio Municipio el que ha disparado los precios, ya que hay avalúos que se han reajustado a los predio de una forma elevada y, en algunos casos, más allá del valor real comercial del sector, en tal virtud, el concejal Del Pozo ha revisado todos los documentos presentados y está de acuerdo en que se apruebe el proyecto, que es importante como una inversión para ese sector.

Concejala Soledad Benítez: Señala que no se oponen a proyectos de este tipo, pero su obligación es velar por el interés general, por la posibilidad de construir política pública, al respecto señala que este sector no ha respondido a políticas de ordenamiento, y se ha privatizado el espacio público; además, señala que está el tema de la defensa a la vivienda de interés social, y que hay que responder a criterios técnicos y legales.

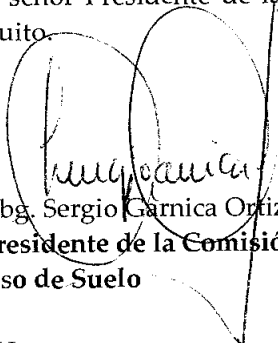
Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el objeto de esta reunión es esclarecer toda duda que tengan los señores concejales, aclararlas y, de ser el caso, corregir los casos que sean necesarios. En tal sentido, señala que el tema principal es avanzar en el proyecto, el mismo que se ha presentado a la Municipalidad hace más de un año, y que cuenta con el análisis en las mesas técnicas de PUAES y que sirve de ejercicio para los que aún se tienen en carpeta.

Concejal Antonio Ricaurte: Sugiere que a fin de comprometer al promotor para que la vivienda de interés social esté en la zona de influencia del proyecto, se tome en cuenta a las parroquias aledañas como Cumbayá, Tumbaco o Lumbisí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, presente un análisis de las observaciones presentadas por las y los señores Concejales, el mismo que se presentará en la sesión extraordinaria que se realizará el jueves a las 10h00.

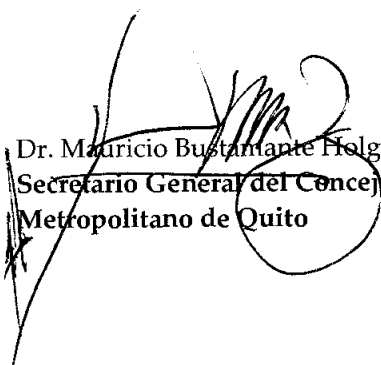
Siendo las 11h20 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Siendo las 11h22, se suspende la sesión, por falta de quórum. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.



Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

VLJ



Dr. Mauricio Bustamante Holguín
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito**



Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj.: 20 hojas

ANEXO

1



**PROYECTOS URBANÍSTICOS
ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES
ARTS CUMBAYÁ**



ANTECEDENTES

- 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 públicos 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.

UBICACIÓN

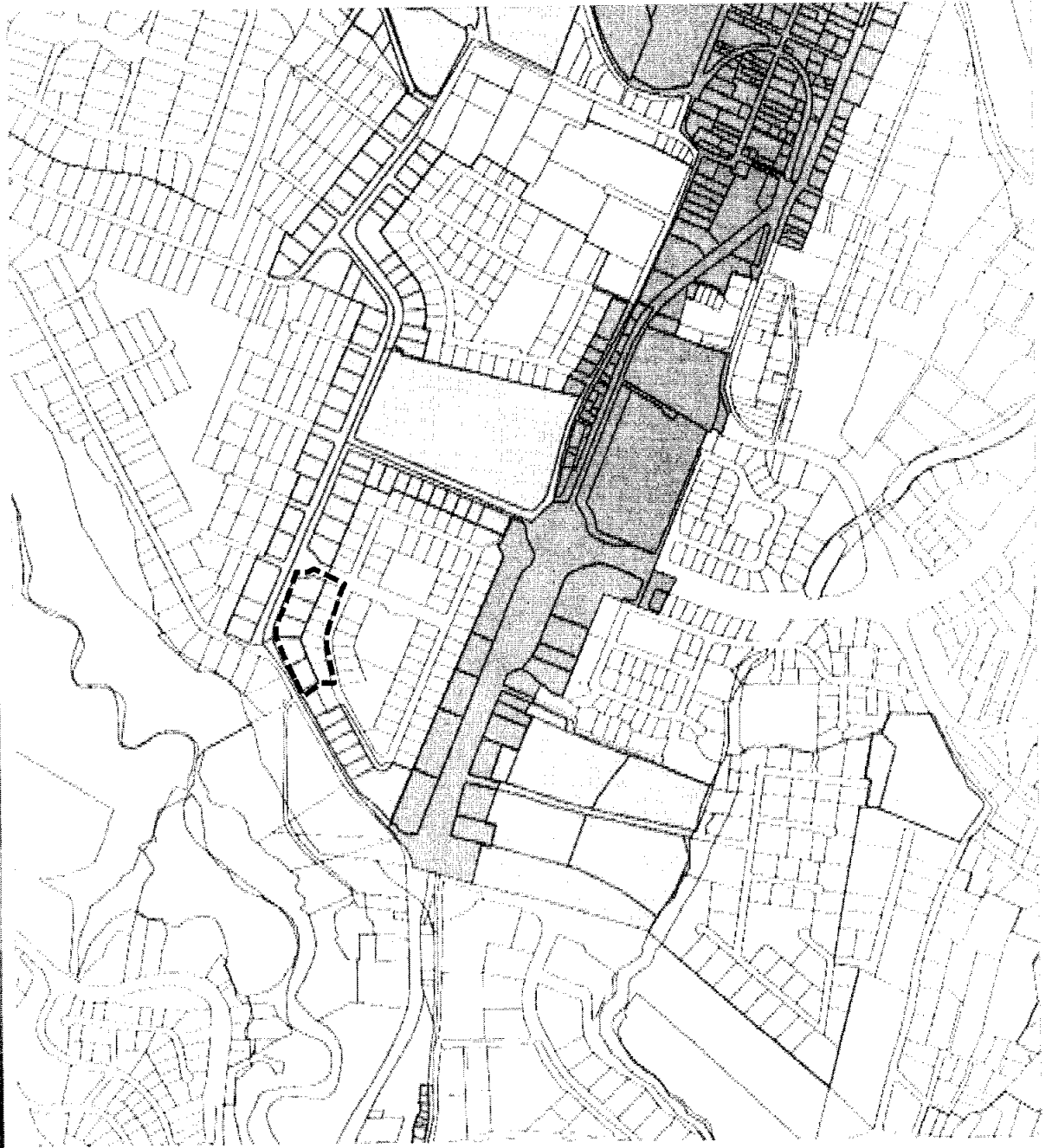
Predio número: 3580775
Superficie: 10.963,77 m²
Propiedad: Fideicomiso
CUMBAYA PARK

LINDEROS

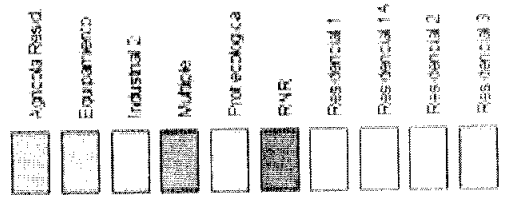
- **Norte:** Avenida Pampite
- **Sur:** Calle Fernando Rodríguez
- **Este:** Calle Simón de Valenzuela
- **Oeste:** Propiedad privada.



EDIFICABILIDAD



Rod_FUOS_2013hov uso_agenda



EDIFICABILIDAD

ACTUAL

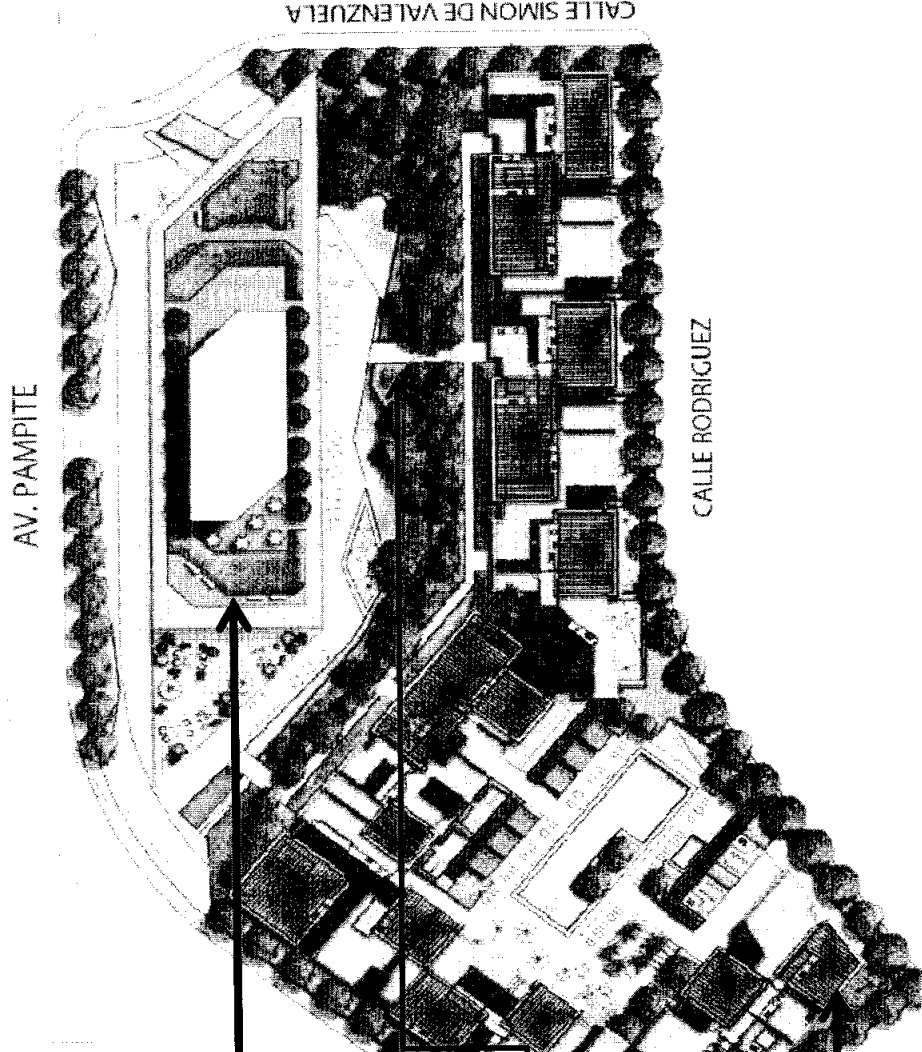
EDIFICACIÓN										SUELO	
Zona	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo	
	Pisos	Metros	F	L	P						
A37 (A1002-35 (VU))	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20	
A8 (A603-35)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15	

PROPUESTA

DESCRIPCIÓN	USOS	PISO S	AREA DE SUELO m ²	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCIÓN N PB m ²	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m ²
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	Vivienda Comercio Oficinas	6 pisos	10.963,77	25	2.741,94	210	23.023,91
TOTAL			10.963,77		2.741,94		23.023,91

17-
Diciembre

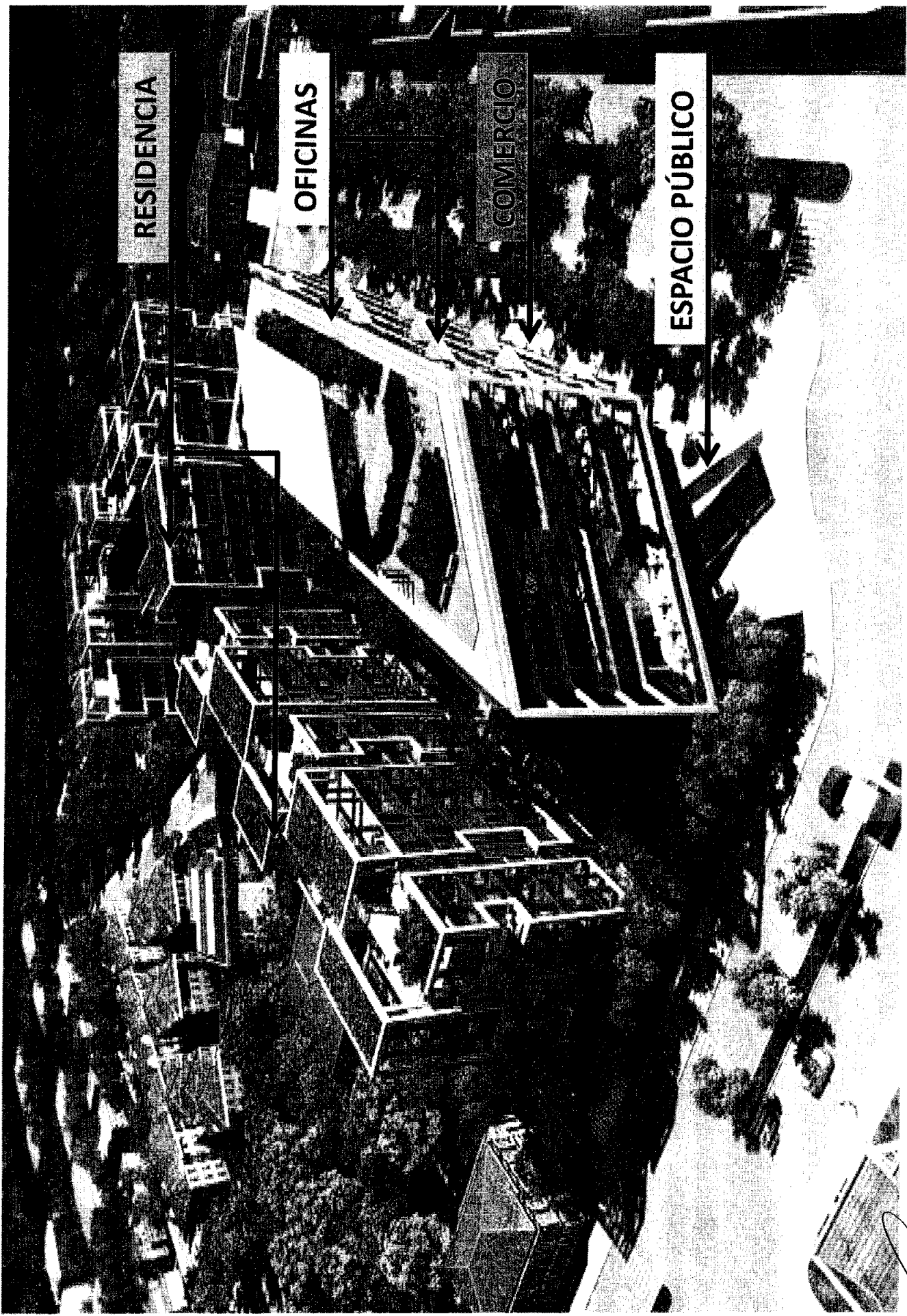
PROPUESTA URBANO - ARQUITÉCTONICA



Oficinas y comercios en planta baja.

Plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal (sin restricciones de acceso a uso, garantizando el acceso universal.)

Residencias



RESIDENCIA

OFICINAS

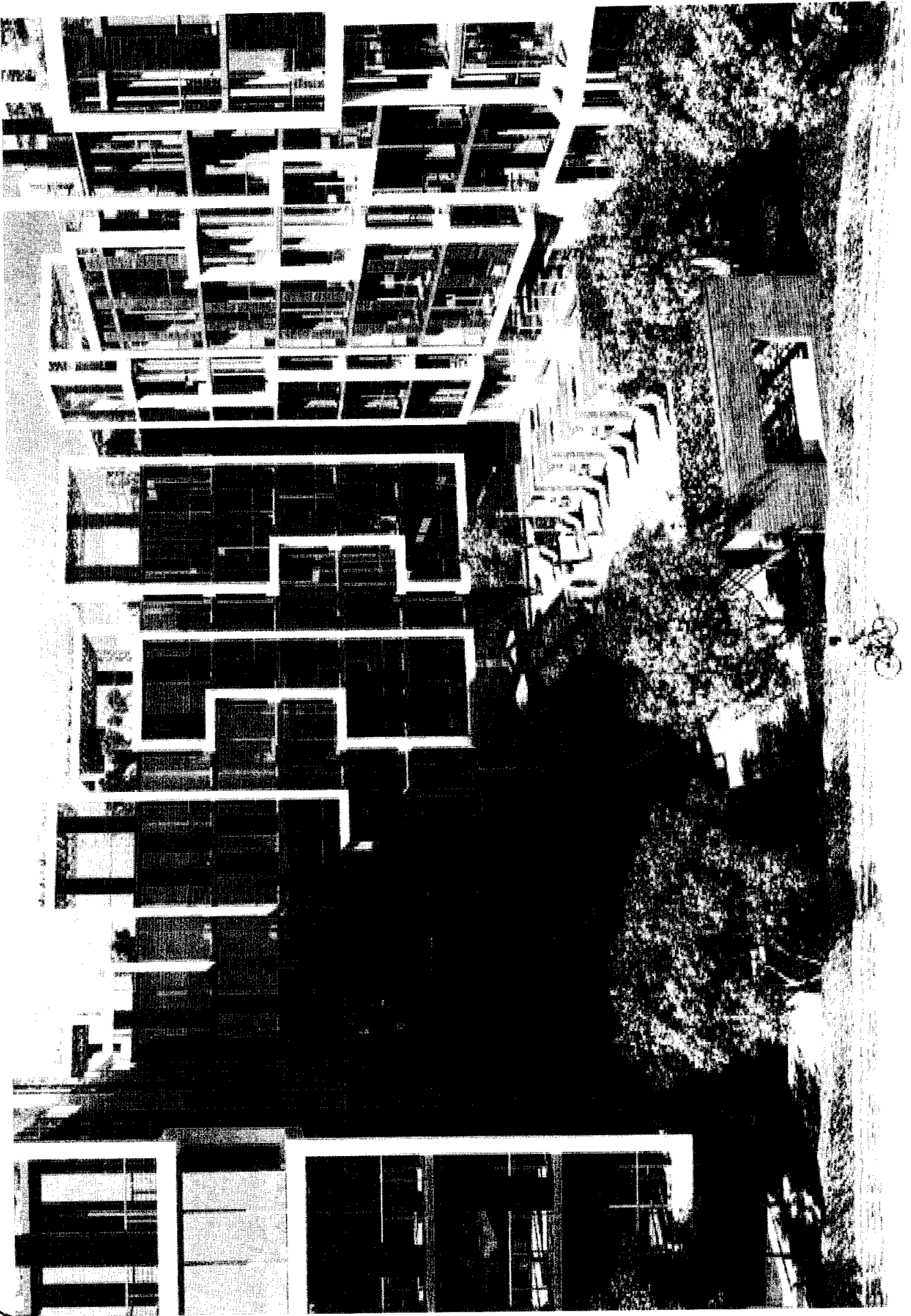
COMERCIO

ESPACIO PÚBLICO

16

DISCIPLES

Area recreativa



Área recreativa



-15-
GARCIA

Área recreativa



Área recreativa



-14-
CARTAGE

Área recreativa

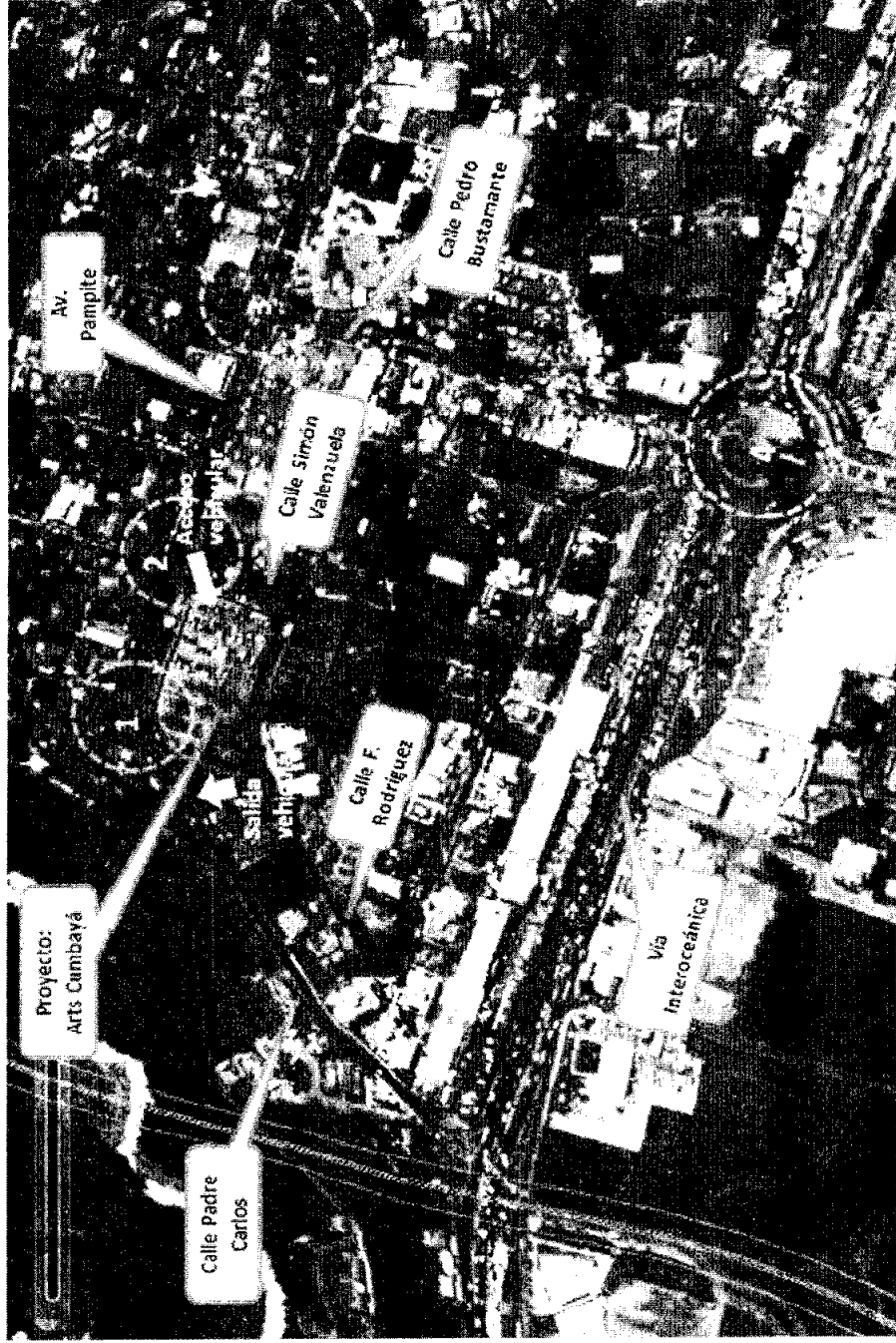


Handwritten signature or mark.

ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

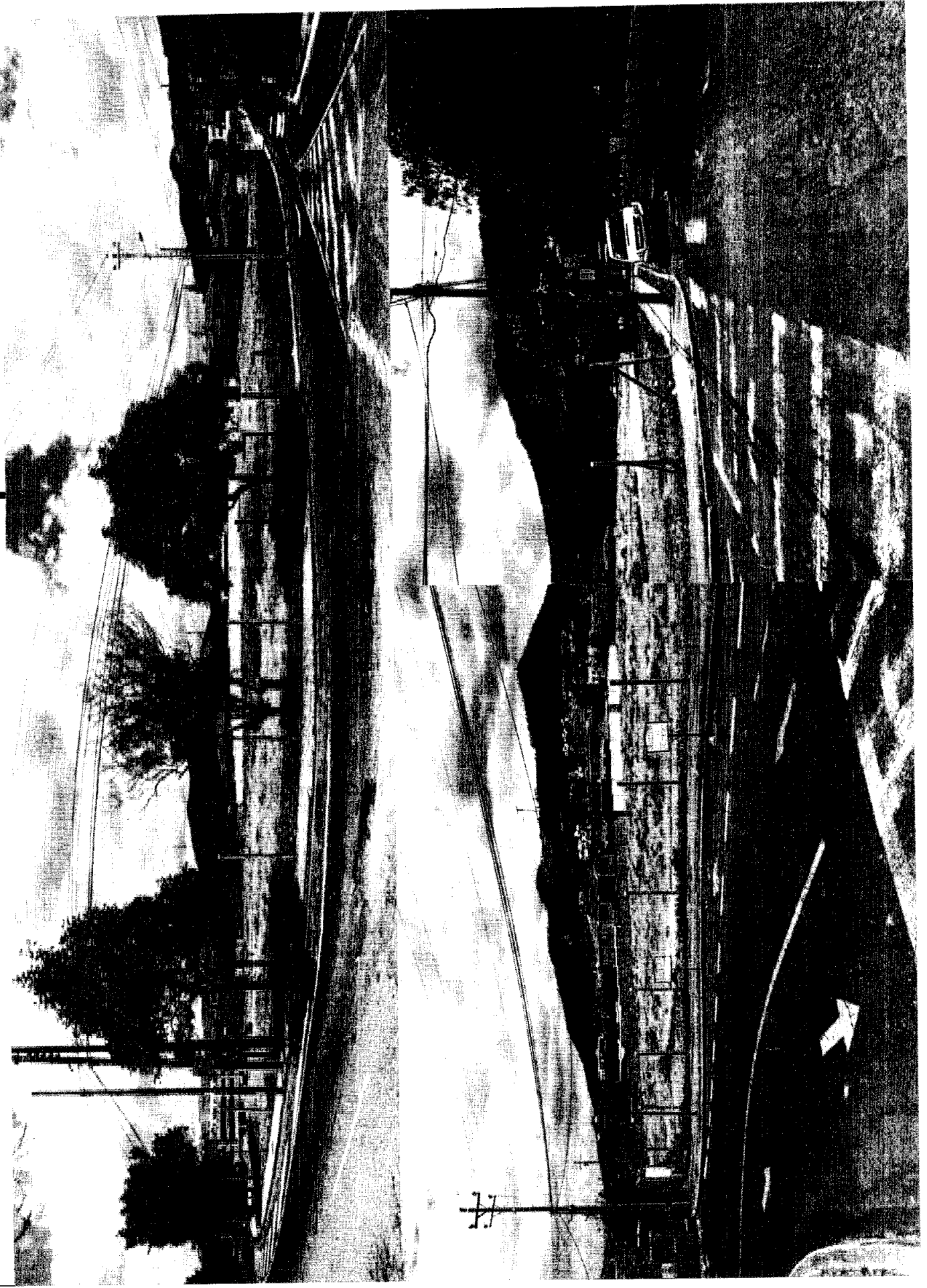
El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

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



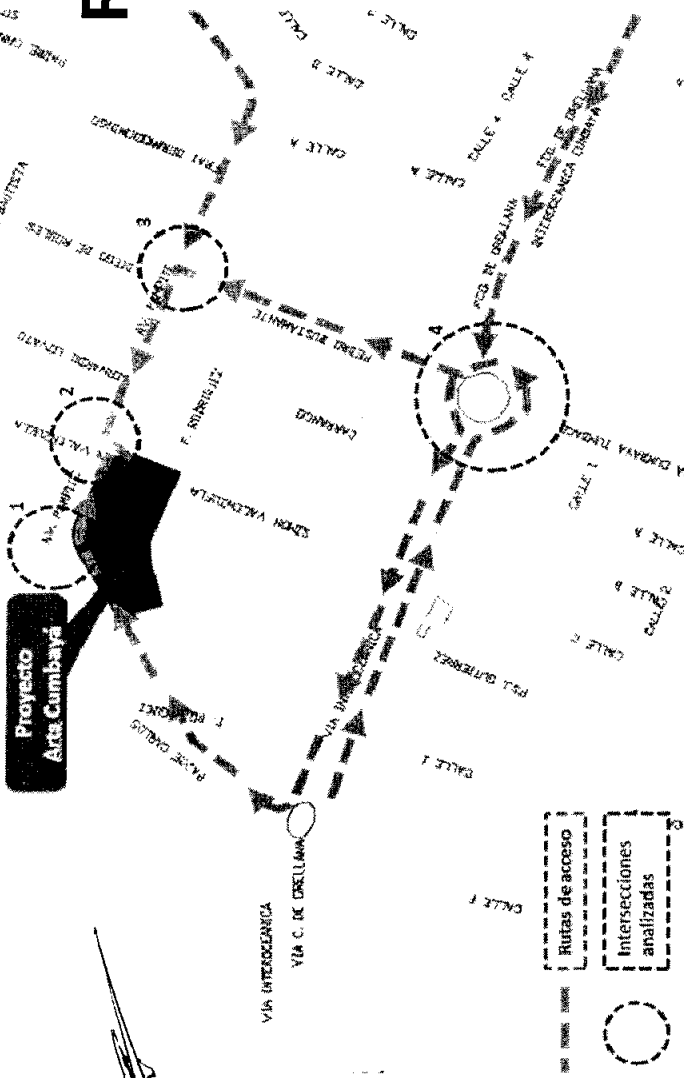
UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

Estado actual del predio

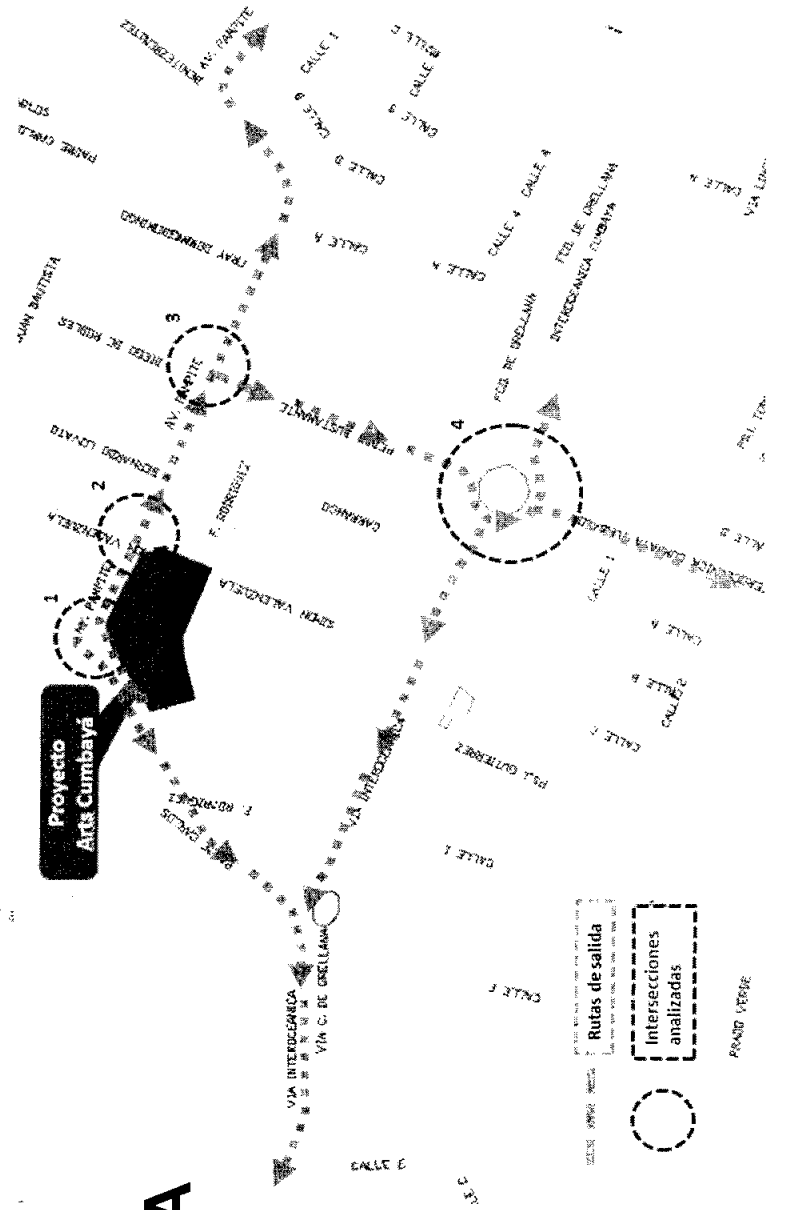


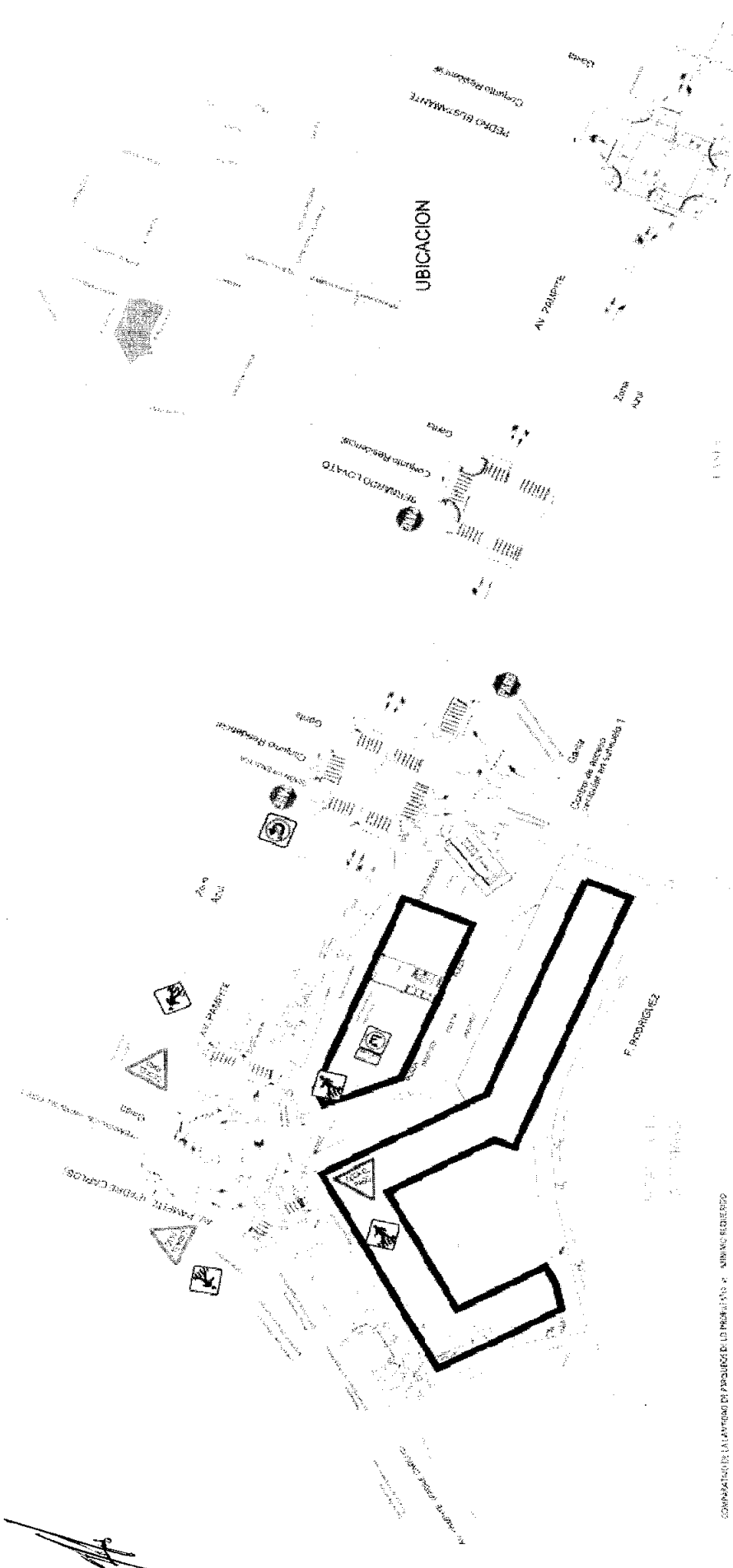
Handwritten signature or mark.

RUTAS DE ACCESO



RUTAS DE SALIDA





U.S.F.Q.

UBICACION

FASE 'A' FASE 'B' FASE 'C'

TRAYECTORIA

A B C

Y
A
B
C
D
E

COMPARTAMENTO EN LA ZONA DE PASADIZO DE LA MANZANA 'A' - MONTE REQUENDE

MATERIAL		CANTIDAD		VOLUMEN		VALOR	
DESCRIPCION	UNIDAD	REQUERIDA	EXISTENTE	REQUERIDA	EXISTENTE	REQUERIDA	EXISTENTE
CONCRETO	m ³	100	50	100	50	100	50
ACERO	kg	2000	1000	2000	1000	2000	1000
...

CANTIDAD DE MATERIAL		VALOR	
DESCRIPCION	CANTIDAD	REQUERIDA	EXISTENTE
...

REQUERIMIENTOS DE MATERIALES		VALOR	
DESCRIPCION	CANTIDAD	REQUERIDA	EXISTENTE
...

1. El presente proyecto de construcción de un edificio de departamentos...
2. El terreno a construirse mide 10 metros de ancho por 20 metros de largo...
3. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
4. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
5. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
6. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
7. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
8. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
9. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...
10. El terreno a construirse se encuentra en la zona de pasadizo de la manzana 'A'...

ARTS CUNBAYA

PROYECTO: ARTS CUNBAYA
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar

PROYECTO: ARTS CUNBAYA
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar

PROYECTO: ARTS CUNBAYA
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar
 DISEÑO: Av. Pampala y Simon Bolivar



ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

El Proyecto contempla un total de 487 plazas de estacionamientos para vehículos livianos localizados en 2 subsuelos:

- vivienda 237 plazas,
- oficinas 155 plazas,
- comercio 18 plazas,
- visitas 77 plazas.
- 4 módulos para vehículos menores de servicio.

PROGRAMA ARQUITÉCTONICO		NORMA (establece mínimos)			PROPUESTA		
Usos	Número	Parqueaderos	Parqueadero visitas	Vehículos Menores	Parqueaderos	Parqueadero visitas	Vehículos Menores
Vivienda	130	148	13		213	13	65
Oficinas	81	155	41	1	175	41	10
Locales	13	14	23	1	18	23	4
Vehículos Menores	2						2
TOTAL		327	77	2	406	77	4
TOTAL PARQUEADEROS			406			487	

EGRESO		INGRESO	
7:00 am a 8:00 am	237 vehículos de vivienda -20% vehículos con pico y placa TOTAL= 190 CIRCULANDO/Hora	8:00 am a 9:00 am	155 vehículos para oficinas -10% vehículos con pico y placa TOTAL= 140 CIRCULANDO/Hora
VEHÍCULOS			
DISTRIBUCIÓN			
50 % a Quito por avenida Interoceánica 95 VEHÍCULOS	50 % al Valle por redondel de Las Bañistas 95 VEHÍCULOS	140 vehículos/60 minutos 2.30 vehículos /minuto	
95 vehículos/60 minutos= 1.5 vehículos/minuto	95 vehículos/60 minutos= 1.5 vehículos/minuto		

Aportes urbanísticos y compensaciones económicas a favor de la ciudad por parte promotor

- 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.
- Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- Compensación económica que el promotor cancelará el monto de \$ 1.600.933,54 (un millón seis cientos mil novecientos treinta y tres mil 933 con 54/100 dólares americanos) por el incremento de la edificabilidad requerido por el proyecto, establecido por la Mesa Técnica a favor del MDMQ, según lo establecido en el oficio No. STHV-DMPPS-1002-2015 de fecha 10 de marzo de 2015.



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

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

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

•La aplicación de esta fórmula a los requerimientos de edificabilidad adicionales demandados por el proyecto "Arts Cumbayá" corresponde a la cantidad de \$ 1.921.120,25 (un millón novecientos veinte y un mil ciento veinte dólares americanos con 25/100 d); sin embargo dada la configuración arquitectónica del proyecto, que prevé un espacio privado, abierto y de acceso público de aproximadamente 4.000 m² en planta baja, se reconoce que dicho aporte de espacio privado de acceso público representa una contribución urbana a favor de la ciudad equivalente al 50 % del valor de un piso adicional de suelo creado; el mismo que corresponde a \$ 320.186,71 (trescientos veinte mil ciento fórmula:

UNIVERSIDAD SAN
FRANCISCO

$$CE = \frac{10.977,83 \text{ m}^2 * 175}{11.526,72} = 1.921.120,25 - 320.186,71$$

$$CE = 1.600.933,54$$

[Handwritten mark]

CE=	10.977,83 m ² * 175	*11.526,72	=961.792,112
	23.023,91		

[Handwritten signature]
- 9 -
NUEVE

**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ARTS CUMBAYA**

Señor
Joseph Schwarzkopf
PRESIDENTE EJECUTIVO MIRACIELO S.A.

Señor
Marco Karolyis
GERENTE GENERAL FIDEVAL S.A.

Presente -

De mi consideración,

En atención al oficio ingresado a esta dependencia mediante Ticket#2014-091949, de fecha 28 de julio de 2014, mediante el cual solicita se emita el criterio de factibilidad del proyecto Arts Cumbaya, y una vez realizada la exposición del proyecto ante la MESA TÉCNICA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, el día miércoles 01 de octubre de 2014, adjunto el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO ARTS CUMBAYA**, y el expediente correspondiente.

Atentamente,



Arq. Alberto Rosero
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

C.c.
Arq. José Ordoñez
Secretario de Planificación

Dr. José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Ing. Jean Pol Arroyo
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias
Secretaría de Ambiente

Lic. Juan Carlos Holguín
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Arq. Sebastián Ordoñez
Asesor Alcaldía Metropolitana

Ing. Alejandro Larrea
Gerente Unidad de Espacio Público - EPMOP

Elaborado por	NDI/BRC	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Arq. Irene Viqueza T	Participación Técnica	13-10-2014	
Arq. Jacobo Heredia	Director de Planeamiento	13-10-2014	

1.- Identificación:

Arts Cumbaya corresponde a un proyecto de iniciativa privada, ubicado en la parroquia de Cumbaya - Administración Tumbaco, en el sector de La Comarca, predio número 3580775, con una dimensión de 10.977,83 m², corresponde a un proyecto de vivienda universitaria destinada a estudiantes destacados de la Universidad San Francisco de Quito, comandado con oficinas, comercio y espacio público

2.- Antecedentes:

- La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 28 de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
- El día 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 reuñida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las Resoluciones STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013 y No.011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del Proyecto Arts Cumbaya.

3.- Resolución de la Mesa Técnica:

La Mesa Técnica resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado Arts Cumbaya, con las siguientes observaciones y requerimientos.

3.1. Observaciones

- 3.1.1. El promotor deberá sustentar, mediante un estudio de impacto al tráfico, la posibilidad de mantener el ancho actual en la Avenida Pampite, en el trayecto que une a esta vía con la Avenida Interceánica. Dicho estudio considerará las proyecciones de tráfico a corto, mediano y largo plazo, pudiendo justificar o no la necesidad de un ensanchamiento vial de la Av. Pampite así como las características y dimensionamiento de dicho trazado vial.
- 3.1.2. El proyecto deberá replantear la localización del acceso a los estacionamientos, garantizando una adecuada, segura y cómoda integración a la red vial existente, en observancia a la normativa municipal, según lo indica informe de la Secretaría de Movilidad, documento adjunto.
- 3.1.3. De igual forma, replanteará la localización de la bahía de embarque y desembarque de taxis.
- 3.1.4. En vista de que el predio está parcialmente atravesado por una quebrada rellena, el promotor desarrollará un estudio de suelos, mismo que deberá ser presentado y avalado por la Dirección Metropolitana de Catastros y la EPMAAPS, según los procedimientos y normativa vigente.
- 3.1.5. Según lo dispuesto en la normativa ambiental del MDMQ, el promotor asegurará el cumplimiento de las instancias de participación ciudadana previstas para este tipo de proyectos. Dicha participación se aplicará particularmente en lo referido a la escala de la edificación propuesta y su aceptación por parte de los moradores de la urbanización La Comarca.

3.2. Lista de Requerimientos:

- Plan de manejo para las quebradas
- Plan de disposición de escombros
- Memoria de participación comunitaria con el barrio La Comarca

4.- Procedimiento:

El promotor tendrá un plazo de 60 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos aquí contenidos, así como los requisitos establecidos en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013.

Atentamente,



Arq. Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

Realizado por: Arq. Irene Vinuesa Técnico STHV/DMPPS 13/10/2014
Revisado por: Arq. Jacobo Herfoiza Director DMPPS 13/10/2014



SECRETARÍA DE TERRITORIO
INTEGRAL

FECHA: 09 de abril de 2015

LUGAR DE REUNIÓN: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Nombre	Dependencia
Jacobo Heróles	Secretaría de Territorio
Irene Vinuesa	Secretaría de Territorio
Martha Proaño	Secretaría de Movilidad
Marcos Nariváez	Secretaría de Movilidad
Alvaro Fialos	Delegado Concejal Sergio Garmica
Carlos Calcedo	Delegado Concejal Eduardo del Pozo
Vicente Cedeño	Delegado Concejal Marco Ponce
Edison Vápez	Procuraduría Metropolitana
Joseph Schwarzkopf	Urbe & Schwarzkopf
Francisco Segovia	Urbe & Schwarzkopf

PARTICIPANTES:

OBJETIVOS / AGENDA

Solver las observaciones planeadas en la sesión de la Comisión de Sueo sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Anta Cumbayá", realizada el 06 de abril de 2015.

1. MEDIDAS DE MITIGACIÓN AL IMPACTO DE TRÁFICO:

En relación al sistema vial y de circulación alrededor al proyecto, 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 funcionamiento, y las segundas tienen que ver con la gestión del tráfico en las vías públicas (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical), las mismas que se describirán detalladamente y se describen la continuación:

- Se plantea el acceso y la salida vehicular hacia los estacionamientos de forma independiente y por dos vías diferentes (Padre Carlos Egreso y Simón Valenzuela Ingreso). 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 a interior del predio medianos desde la línea de fábrica.
- La rampa de acceso al estacionamiento subterráneo tiene una sección transversal de 6.50 m. lo que permitirá pasar de 10 a 12 vehículos en dos carriles, evitando posibles afectaciones al tráfico en la calle Simón Valenzuela.
- Análisis de ingresos y egresos a estacionamientos en Hora Pico

EGRESO		INGRESO	
7:00 am a 8:00 am		8:00 am a 9:00 am	
237 vehículos de vivienda	-10% vehículos con pico y placa	155 vehículos para oficinas	-10% vehículos con pico y placa
TOTAL = 190 VEHICULOS CIRCULANDO/Hora		TOTAL = 140 VEHICULOS CIRCULANDO/Hora	

DISTRIBUCIÓN

50% a Cuito por avenida Interoceánica	50% a Calle por redondeo de Las Bahías
95 VEHICULOS	95 VEHICULOS
95 vehículos/60 minutos= 1.5 vehículos/minuto	95 vehículos/60 minutos= 1.5 vehículos/minuto

El cuadro ilustra que por ingreso de vehículos e impacto sería de 1.5 vehículos/minuto hacia Cuito e 1.5 número hacia los Cuitos.

De igual forma indica que el ingreso de vehículos impactarán en 2.30 vehículos minuto pasando por el redondeo de Las Bahías.

- En la intersección de la Av. Pamplite con la calle Padre Carlos se plantea implementar una reforma geométrica la misma que se constituye en una "U" para dirigirse a Cuito por la Vía Interoceánica. Adicionalmente en el tramo de la calle Padre Carlos hacia la intersección con la Av. Pamplite se colocarán bordillos montados y/o bordillo corrido de hormigón en una longitud que se extienda en 50 m desde el extremo de la pista de la mencionada reforma geométrica hacia la salida del proyecto para evitar los giros a la izquierda desde la salida del estacionamiento.
- En la intersección de la Av. Pamplite con la calle Pedro Bustamante se plantea implementar un sistema semaforico a fin de regular el tráfico y evitar conflictos en los cruces vehiculares y peatonales provenientes del tráfico universitario y del redondeo de Las Bahías.
- Implementación de cruces peatonales a nivel "tipo cebra" en las siguientes intersecciones: Av. Pamplite con las calles Padre Carlos, Simón Valenzuela, Eusebio Lovato y Pedro Bustamante, en las tres primeras sin semaforos y en la última (Av. Pamplite y Pedro Bustamante) con semaforos, incorporando las facilidades complementarias (traje de aceras y panderas) e incluirse 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, se lado y sumillado por la Secretaría de Movilidad
- 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.
- Score e 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.

2. CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS

Usos	Número	NORMA (establece mínimos)		PROPUESTA	
		Parqueaderos	Parqueadero visitas	Parqueaderos	Vehículos Menores
Vivienda	150	145	13	213	13
Oficinas	81	165	41	175	41
Locales	13	14	23	18	23
Vehículos Menores	2				2
TOTAL		327	77	406	77
TOTAL PARQUEADEROS			406		487

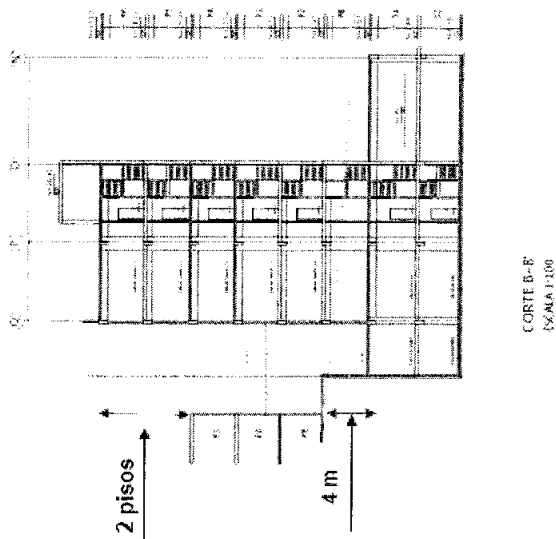
La norma establece mínimos pudiendo el promotor disponer de mayores plazas sustentadas en estudios de demanda

3. SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:

La socialización del proyecto con los habitantes del sector fue un requerimiento de la Mesa Técnica PUAE, sociedad que consta en el Informe de Movilidad contenido en Cfo No. STH-4560 de fecha 29 de octubre de 2014 e informe de actualización se adjunta en el expediente de proyecto.

4. ALTURA DE EDIFICACIÓN EN EL BLOQUE DE VIVIENDA

- El proyecto, al encontrarse implantando en un predio rodeado por vías: hacia el norte avenida Pampite, hacia el sur calle Ferrnando Rodríguez y hacia el este calle Simón de Bolívar, no genera impactos visuales y de asoleamiento debido a que la sección de estas vías poseen más de 22 metros.
- Hacia el oeste el predio colinda con propiedad privada donde existe una diferencia del nivel hatura de terreno de más de 4 metros, lo que origina que el aumento de altura sea a edificación propuesta sea de dos pisos y no de tres, según se evidencia en el siguiente corte.



5. COS PB Y COS TOTAL

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS	PISOS	ÁREA DE SUELO 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	Vivienda Comercio Oficinas	6 pisos	10.963,77	25	2.741,44	310	25.023,91
TOTAL			10.963,77		2.741,44		25.023,91

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

6. CALCULO DE COMPENSACIONES

En la Ordenanza Metropolitana No. 106 sancionada el 18 de julio del 2011, que establece el Régimen Administrativo de Incremento de Pisos y Cotaación de 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", establece en su Artículo (4).- Cotaata.- La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(f) \cdot V(AVA)}{AUT} \cdot AB(p)$$

Donde:

- CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
- S (f)= Superficie del terreno
- V (AVA)= Valor del AVA 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

$$CE = \frac{10.977,63 \text{ m}^2 \cdot 1,75}{11.526,72} = 1.921.120,25$$

Dada la configuración arquitectónica del proyecto, que prevé un espacio privado, abietto y de acceso público de aproximadamente 4.000 m², al amparo de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 96.- Suelo creado por redistribución del COS-PB, la Mesa Técnica reconoce que dicho aporte de espacio privado de acceso público representa una contribución urbana a favor de la ciudad equivalente al 50 % del valor de un piso adicional de suelo creado; el mismo que corresponde a S. 320.186,71 (trescientos veinte mil ciento ochenta seis dólares americanos con 71.100). valor que se descontará del monto referido en el numeral anterior. Se recaeá que este espacio público no podrá tener ningún tipo de restricciones de uso y acceso, lo cual quedará establecido en la Ordenanza Metropolitana que regulará al PUAE.

Dicho 50 % responde al hecho de que el espacio liberado en Planta Baja no será de dominio público, siendo de dominio privado, abierto a uso público según o establecido en el punto 7 (ÁREA EN PE DE ACCESO PÚBLICO) del presente documento.

CE= (\$1.921.120,25 - \$320.186,71) \$ 1.600.933,54 (un millón seiscientos mil novecientos treinta y tres dólares americanos con 54/100)

7. ÁREA EN PE DE ACCESO PÚBLICO

En el proyecto de ordenanza en el Artículo 6.- Condiciones urbanísticas complementarias: literal b), se menciona que:

La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercio, permitirá la accesibilidad y el uso sin restricciones de acceso y ocupación, en carreramientos elevados que permitan su continuidad con el espacio público, garantizando acceso universal. 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.

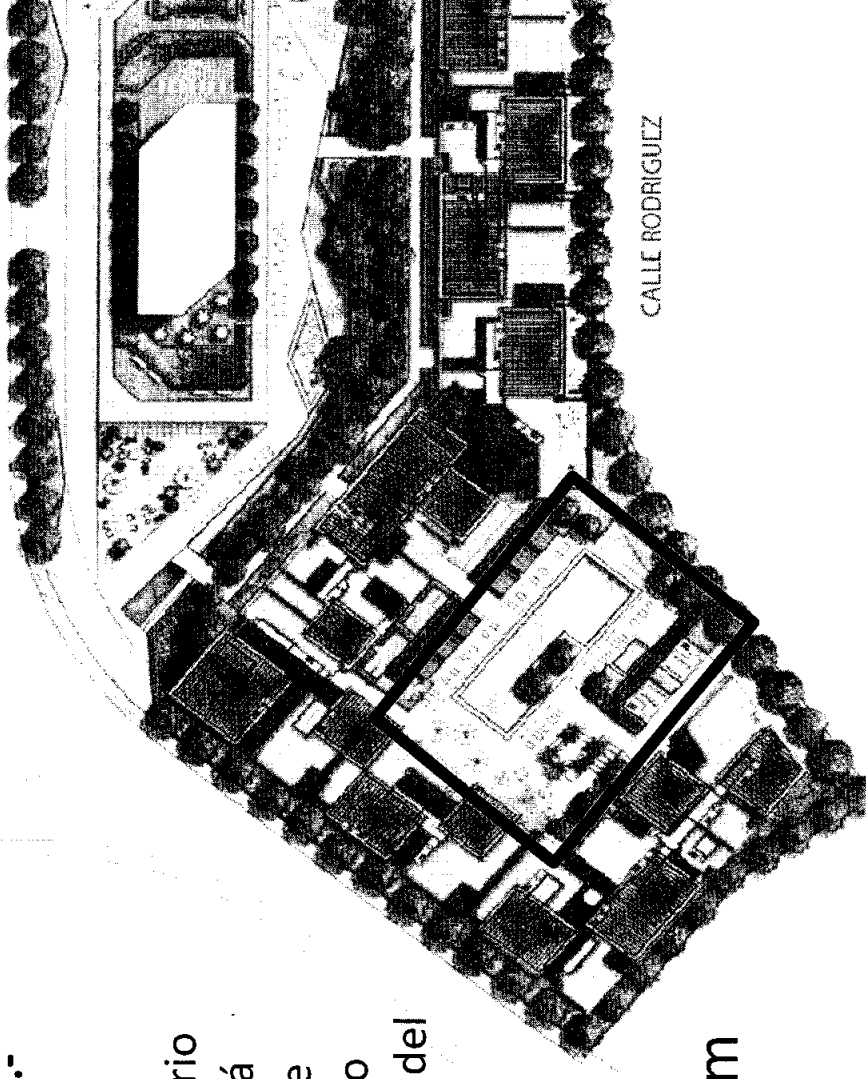
Y se propone incluir otro artículo para garantizar el uso de estas áreas:

Artículo 7.- Áreas Privadas de uso público: estas áreas deberán garantizar el uso público sin ningún tipo de restricciones de accesibilidad; se podrá disponer de estos espacios en horario permanente e ininterrumpido; condición que se mantendrán en la licencia de declaratoria de propiedad horizontal y en las posteriores transferencias de dominio que se realicen sobre los bienes de la propiedad horizontal.

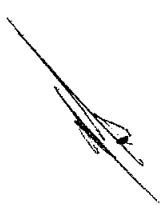
Los proyectos habitacionales realizados en función de la

Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en el **Artículo 424.-**

Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.

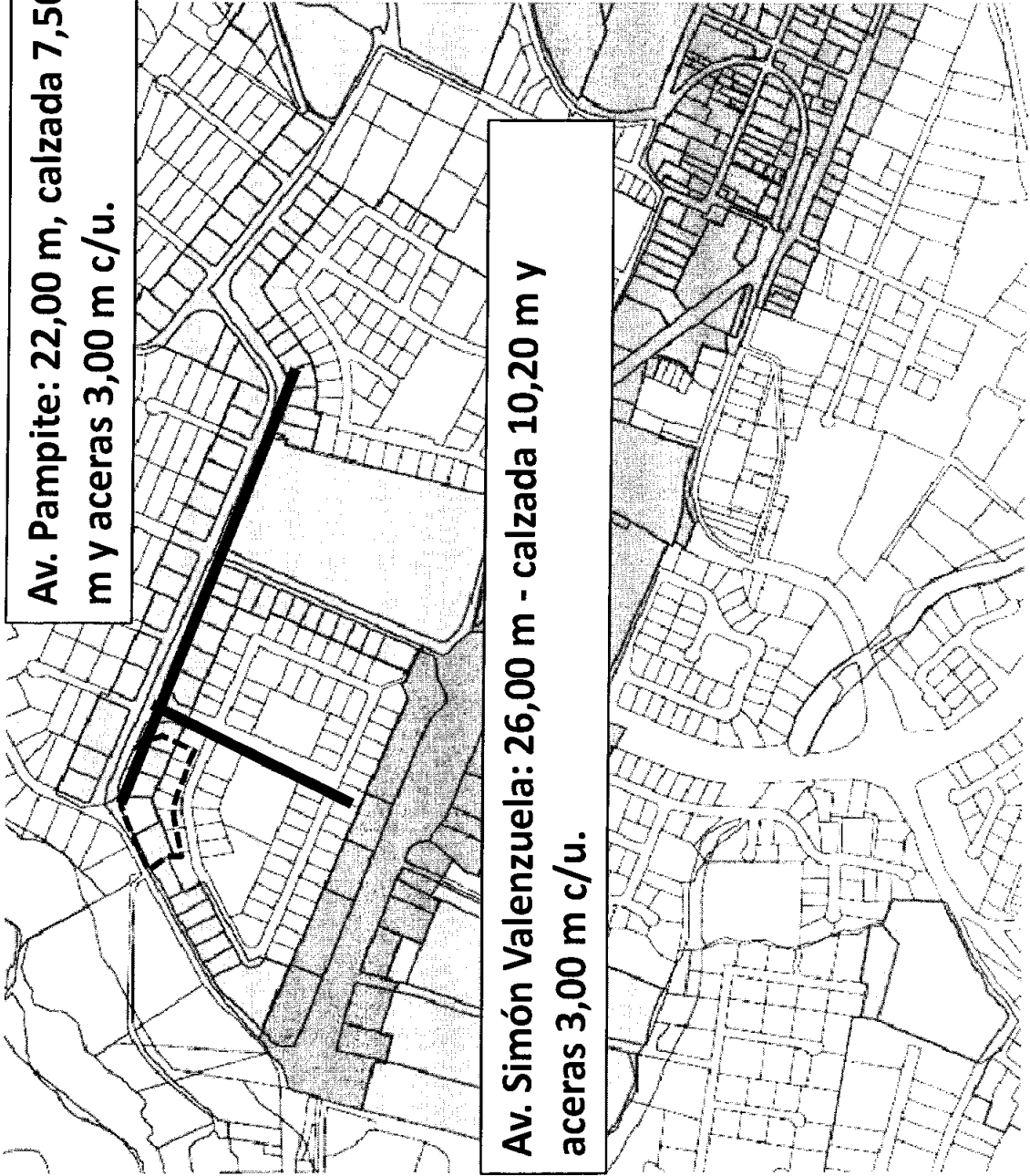


Área del Terreno: 10.963,58 m
Área Comunal: 2.891, 77
26, 38 %



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.

EDIFICABILIDAD



Rv4_PUOS_2013nov : uso_vigente

- Agrícola Resid.
- Equipamiento
- Industrial 2
- Multiple
- Prot ecologica
- RNR
- Residencial 1
- Residencial 1A
- Residencial 2
- Residencial 3

5-
CINCO

Artículo... (65).- Aplicación de la Zonificación.-

1. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

a) En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.

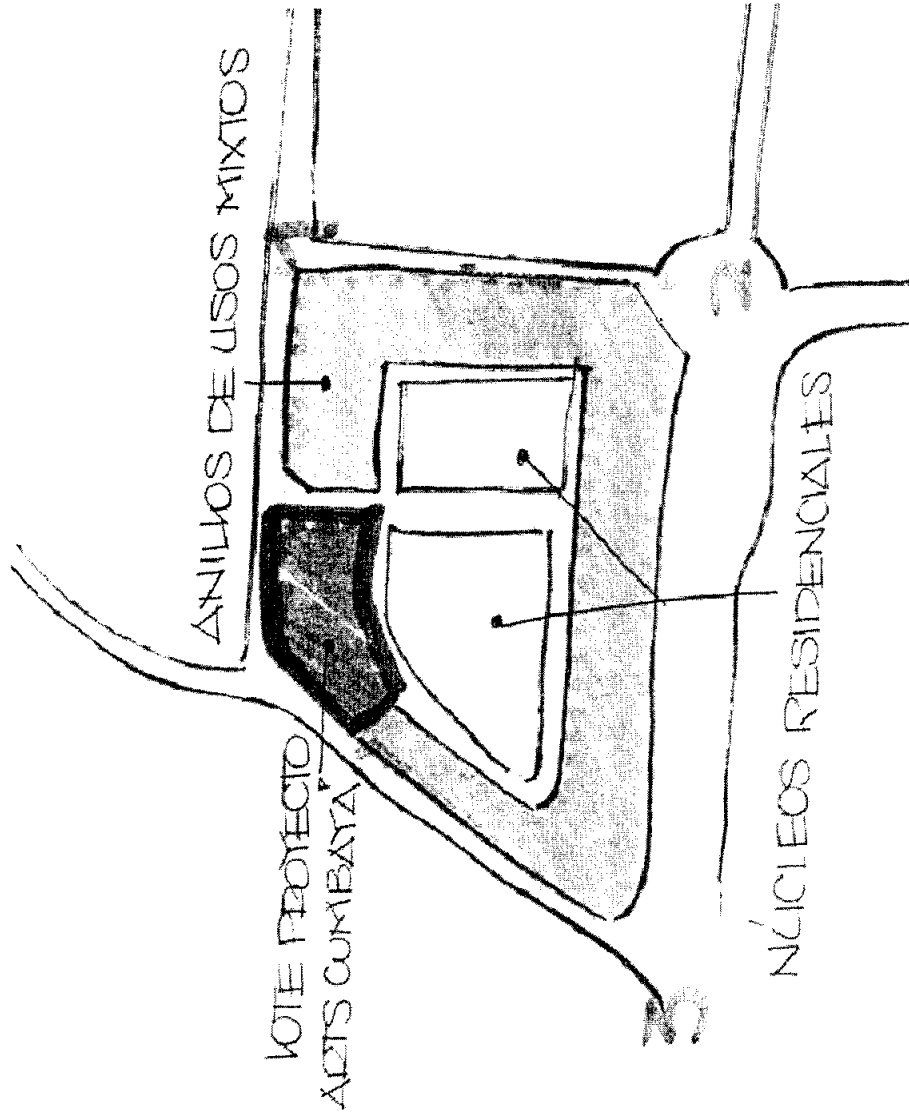
d) En áreas de suelo rural, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.

e) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de zonificación); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.

f) 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.

2. En caso de habitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

ET predio número 3580775, donde se implantará el proyecto Arts Cumbayá resulta de una integración parcelaria de 12 predios generando un macrolote ubicado en el vértice norte de un sector urbano que ya presenta características mixtas de vivienda, comercios y equipamientos, entre otros usos. Este polígono urbano, está circunscrito por un anillo vial que comprende: 1) la intersección de la avenida Pampite y calle Pedro Bustamante, 2) redondeo de la vía Interoceánica y calle Pedro Bustamante; que constituye uno de los núcleos de la centralidad y que por tanto demanda mayores capacidades edificatorias; y debido a que el proyecto propone incrementar las posibilidades de servicios, trabajo y residencia en un entorno urbano con capacidad para acoger mayores aprovechamientos urbanísticos, se considera viable otorgar la zonificación que brinde mayores posibilidades para el desarrollo del proyecto.



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, compensaciones y contribuciones especiales:

- Desarrollar a su costo y riesgo, un proyecto de VIS o VIP, cuya superficie corresponda al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá, es decir de 1.353,65 m² el mismo que se desarrollará en un plazo de 60 meses contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza y se implantará en la zona de influencia de Arts Cumbayá, según lo establecido en la carta suscrita por el promotor que se anexa al presente instrumento, compromiso que será formalizado mediante un convenio a suscribirse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Uribe & Schwarszkopf.

BENEFICIOS PARA LA CIUDAD – Proyecto Arts Cumbayá

PUAE

Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación en la Avenida Pampite **\$80.000**

Concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado requerido por el proyecto, el promotor cancelará el monto de **\$ 1.600.933,54**

4.000 m² de espacio público liberado en Planta Baja

Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

1.353,65 m² de proyecto de VIS o VIP, cuya superficie corresponda al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá

ZUAE

\$ 1.280.746,83 aplicando la ZUAE por la compra de 2 pisos.

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS

Usuario: Arq. Pablo Hernán Ortega Ramírez

Dependencia: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

ICUS IRM Incremento pisos SGCT

Cerrar sesión

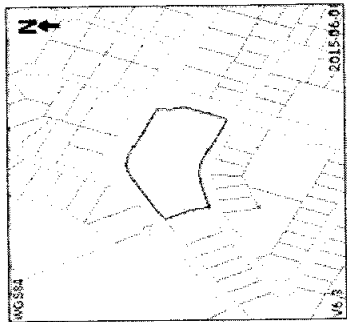
Inicio

SOLICITUD PARA COMPRA DE PISOS

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
C.C./R.U.C. 1792469031001
Nombre del propietario FIDEICOMISO CUMBAYA PARK

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE
Número de predio 3380775
Clave catastral anterior 10714.06.010.000.000.000
En defectos y acciones NO
Área del lote (esclusiva) 10977.83 m²
Área bruta de construcción total 9.00 m²
Frente del lote 399.54 m
Administración zonal: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
Parroquia: Cumbaya
Barrio / Sector: LA COMARCA



Calles

Calle	Ancho	Referencia	Radio curva de retorno
PAMPITE	0		
CUMBAYA	12	5 m 6m del eje	
SIR HONORE CUMBAYA	0	5 m a 6m del eje	
SIMON DE VALENZUELA	0		

Datos de zonificación

Zonificación vigente: A602-35
Cos TOTAL: 105.0000 %
Cos PB: 35.0000 %
Número de pisos: 3

Datos compra de pisos

Ámbito de aplicación:

d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y aguas, y en general las que sean un aporte paisajístico ambiental tecnológico de la ciudad. PREVIO AL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS CUMPLIRÁ CON EL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA ISTHV

Número de pisos máxima adicionales: 2
Superficie del terreno [Str]: 10977,83 m²
Valor AIVA (AIVA): 175,00
Área por incremento de número de pisos [AR(p)]: 7884,451000

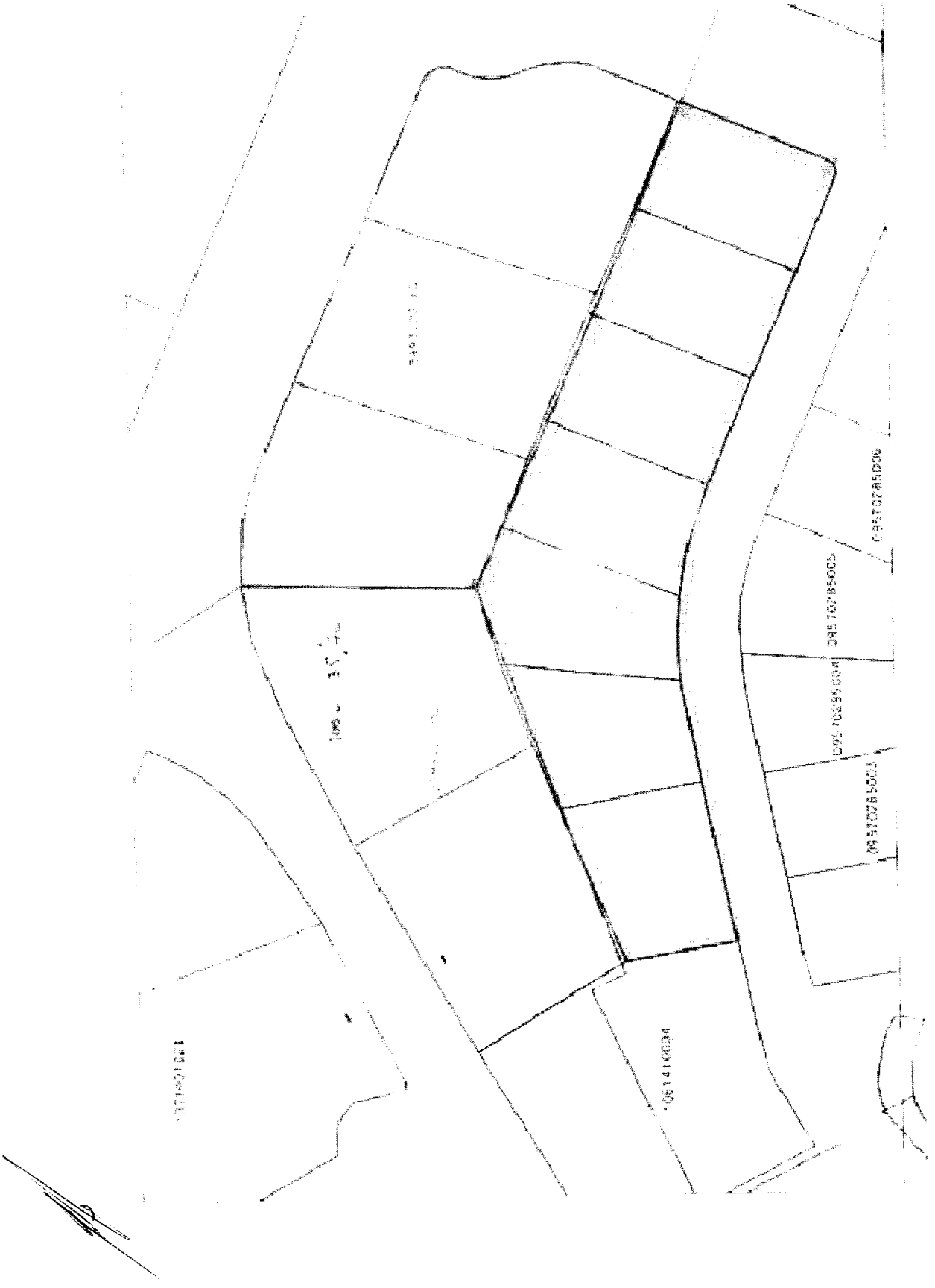
$$CE = \frac{S(t) + V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Área útil asignado por el PIOS [AUT]: 11528,72 m²
VALOR A PAGAR (CE): \$1280746,83

Zonificación	superficie	% del lote	COS total	Superficie total
a37	2799,21	0,25531455	70%	1959,447
a37 R1A	4171,34	0,38046584	70%	2919,938
a8	3993,22	0,36421961	105%	4192,881
	10963,77	1		9072,266

COS TOTAL	diferencia	DIFERENCIA EN SUPERFICIE
165,50	44,50	18144,532
cos TOTAL 210%		
23023,917		4879,385

-2-
D.S



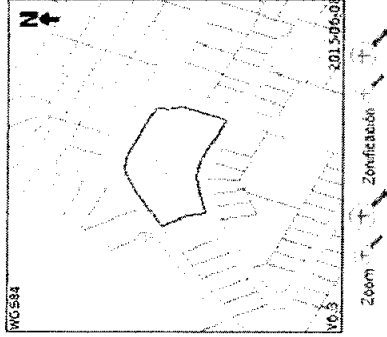
INFORMACION CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD

PROPIETARIO

C.C.R.U.C.: 1792469031001
 Nombre: FIDELCOMISO CUMBAYA PARK

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Numero de predio: 3580775
 Clave catastral anterior: 179109570230372000
 En derecho y acciones: 10714 06 010 000 000 000
 Area de lote (escifura): NO
 Area de lote (mapa catastral): 10977.83 m2
 Area de lote (levantamiento): 10963.77 m2
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 0.93 % +-101.99 m2
 Area bruta de construcción total: 0.00 m2
 Frente del lote: 269.54 m
 Administración zonal: TUMBACO
 Parroquia: Cumbaya
 Barrio / Sector: LA COMARCA



CALLES

# Fuente	* Nombre	Ancho (m)	Referencia	Ratio curva de retorno	* Nomenclatura
1 SIREC-Q	PAMPITE	0			
2 IRM	CUMBAYA	12	5 m 6m del eje		
3 SIREC-Q	SIN NOMBRE CUMBAYA	0	5 m a 6m del eje		
4 SIREC-Q	SIMON DE VALENUELA	0			CUMB001

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el Sistema SIREC-Q, marcadela con (X), debe acercarse a la Jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

REGULACIONES

ZONA

Zonificación: A37 (A1002-35 (VU))
 Lote mínimo: 1000 m2
 Frente mínimo: 20 m
 COS total: 70 %
 COS en planta baja: 35 %
 (VU) Vivienda unifamiliar
 Forma de ocupación del suelo: (A) Asistida
 Uso principal: (R1A) Residencia baja densidad 1A

ZONA

Zonificación: A8 (A603-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %
 Forma de ocupación del suelo: (A) Asistida
 Uso principal: (R3) Residencia alta densidad

ZONA

Zonificación: A37 (A1002-35 (VU))
 Lote mínimo: 1000 m2
 Frente mínimo: 20 m
 COS total: 70 %
 COS en planta baja: 35 %
 (VU) Vivienda unifamiliar
 Forma de ocupación del suelo: (A) Asistida
 Uso principal: (R3) Residencia alta densidad

AFECCIONES

RETIROS
 Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: S

PISOS
 Altura: 8 m
 Número de pisos: 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: S

RETIROS
 Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: S



SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

GRACIAS