

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

11 DE JUNIO DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los once 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, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

También se registra la presencia de los señores concejales: Dr. Pedro Freire; y, Sra. Ivone Von Lippke.

Además, se anota la presencia de los siguientes funcionarios: 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. Isabel Calderón, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Lic. Mariela Chóez 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. Bladimir Ibarra, funcionario del despacho del Concejal Carlos Páez; Abgs. Javier Aguinaga y Javier Pinto, funcionarios del despacho de la concejala Ivone Von Lippke; y, Sr. Adrián de la Torre, funcionario del despacho de la concejala Luisa Maldonado.

Asisten como invitados externos los señores Tommy Schwarzkopf, Francisco Segovia, Marisabel Vásconez, Paola Romero y Efraín Minta, representantes de la compañía Uribe & Schwarzkopf.

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

ORDEN DEL DÍA:

CONTINUACIÓN DEL CONOCIMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ARTS CUMBAYÁ; Y, RESOLUCIÓN AL RESPECTO.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que acogiendo la recomendación de la concejala Luisa Maldonado, se ha invitado a los representantes de la compañía Uribe & Schwarzkopf, a quienes da la bienvenida. Solicita a Secretaría se de lectura al oficio de 9 de junio, suscrito por el Arq. Tommy Schwarzkopf, Presidente de la compañía en referencia.

Secretaría procede a dar lectura del oficio en referencia, el mismo que se adjunta a la presente acta como anexo 1.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se da por conocido el oficio en mención, por lo que la Comisión analizará si acoge lo propuesto en el mismo. Solicita al señor

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, esclarezca los puntos presentados en la sesión anterior. (Se adjunta como anexo 2 la presentación del proyecto en mención).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E): Indica que en la sesión anterior se establecieron once observaciones que han sido recogidas en el proyecto, que será ingresado a la Comisión de Uso de Suelo una vez que se concluya esta sesión extraordinaria.

La primera observación, conforme al pedido realizado por la concejala Ivone Von Lippke, se relaciona con las instancias de análisis técnico que se han llevado a cabo para este proyecto, respecto de lo cual informa que se han realizado los siguientes procesos de análisis del proyecto:

- El proyecto ingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para ser tratado como PUAE el 28 de julio de 2014.
- Se expone ante la mesa técnica de Secretarios el 1 de octubre de 2014.
- Se realiza el trabajo interno de análisis del proyecto el 8 de octubre de 2014.
- Deliberación el 11 de octubre de 2014.
- Se emite el informe de viabilidad con observaciones el 29 de octubre de 2014.
- Se reúne nuevamente la mesa técnica para el análisis de las observaciones acogidas por el promotor el 16 de enero de 2015.
- Se emite un segundo informe a cargo de la Secretaría de Movilidad, respecto el estudio de impacto y medidas de mitigación el 6 de marzo de 2015.
- Se analiza el proyecto en la Comisión de Uso de Suelo el 6 de abril de 2015.
- Se realiza una mesa técnica con los asesores de los miembros de la Comisión de Uso de Suelo el 8 de abril de 2015.
- Se analiza el proyecto en la Comisión Extraordinaria de Uso de Suelo el 16 de abril de 2015.
- Se conoce el proyecto en primer debate en sesión de Concejo el 21 de mayo de 2015.
- Se inicia el segundo debate en el seno del Concejo el 4 de junio de 2015.
- Se conocen las observaciones presentadas en sesión de Concejo de 4 de junio de 2015, en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo el 8 de junio de 2015.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a los señores Asesores de la concejala Ivone Von Lippke que se encuentran presentes, transmitan a la señora Concejala el proceso que se ha llevado a cabo para la aprobación del proyecto, en el cual más allá de las dos sesiones que establece la ordenanza, se han realizado una serie de mesas de trabajo para analizar el mismo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E): Indica que el segundo punto es la observación relacionada con la cabida del predio producto de la unificación de 12 predios del sector La Comarca, respecto de lo cual señala que luego de revisar la escritura de unificación, el Informe de Regulación Metropolitana y el levantamiento topográfico, se evidencia una diferencia, en menos, en el levantamiento topográfico de 14,06 m², por lo que en el proyecto de ordenanza se incluye una disposición transitoria 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 Metropolitana No. 269.

La tercera observación está relacionada con el 10% de vivienda de interés social, la respuesta está fundamentada en la carta que recibió la concejala Luisa Maldonado, a la cual se dio lectura, donde se establece un alcance al compromiso del promotor respecto a este punto, por lo que el texto sería:

"El promotor desarrollará a su costo y riesgo, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Público, cuya superficie corresponda al menos al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá correspondiente a 1500 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 la las parroquias de Cumbayá, Tumbaco o Lumbisí. De la superficie antes señalada, el proyecto ofertará un 50% destinado a Vivienda de Interés Social y el otro 50% destinado a Vivienda de Interés Público, pudiendo tener un rango de flexibilidad de +/- 10% de dicho porcentaje."

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta a los señores Concejales miembros de la Comisión si aceptan el compromiso establecido por el promotor luego de la conversación mantenida con la concejala Luisa Maldonado, respecto de la cual manifiesta que no le parecería mal que se garantice expresamente en la ordenanza varios aspectos: primero, que el proyecto de vivienda de interés social es un apéndice del principal, por tratarse de una compensación del 10% en obras de construcción de interés social; y, segundo, que quede establecido el cumplimiento del +/- 50% de vivienda de interés social con el compromiso de que se ejecute en el mismo plazo que el proyecto principal.

En virtud de lo expuesto, solicita al Asesor de la concejala Luisa Maldonado indique si lo manifestado concuerda con el pedido realizado por la Concejala.

Sr. Adrián de la Torre, funcionario del despacho de la concejala Luisa Maldonado: Manifiesta que efectivamente se discutieron estos puntos y se acordaron todos esos aspectos, por lo que el promotor se ha comprometido mediante la carta a la cual se ha dado lectura, con lo que están satisfechas todas las inquietudes presentadas por la concejala Luisa Maldonado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si no hay objeción por parte de los miembros de la Comisión, se podría acoger esta intención de convenio para que conste en la ordenanza.

Concejal Jorge Albán: Considera que lo importante es que el acuerdo conste en la ordenanza, y señala que en la anterior reunión del Concejo, algunos aspectos como los señalados en el tema de vivienda de interés social, no llegaron a incluirse en el texto de la ordenanza que se adjuntó a la convocatoria, y es lo que en ocasiones genera contradicciones, por lo que es muy importante que estos puntos queden claramente expresados en el texto de la ordenanza, ya que la aprobación se realiza en base al texto que formalmente se recibe, y no sobre las opiniones que se han vertido. Indica, además, que se debe hacer constar claramente el plazo para la construcción de las viviendas de interés social.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que le parece muy interesante la iniciativa que han tenido la concejala Maldonado y los promotores en desarrollar este proyecto de interés social, pero le preocupa la puesta en práctica del mismo, ya que se está analizando en la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Ambiente el proyecto de ordenanza Ilaló - Lumbisí, donde se modifican algunos usos de suelo, lo que se está propendiendo es a una menor densificación en estas zonas, además, señala que próximamente se analizará el plan de uso y ocupación del suelo, por lo que tal vez resulte complicado restringir el que se cree un proyecto de interés social en solo tres parroquias, especialmente Lumbisí, ya que es un sector bastante complicado en términos de densificación y de

regularización de terrenos, por lo que le considera que deberían ser más amplios en ese sentido y corresponder a la planificación de la ciudad.

En virtud de lo expuesto, señala que se debería permitir que el desarrollo de este tipo de proyectos de interés social se puedan coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o que se atene a los sectores donde como Municipio se identifiquen que se deben realizar estos proyectos de interés social, más allá de que el proyecto Arts Cumbayá tenga una influencia en el área de Cumbayá. Solicita al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda un criterio al respecto.

Concejal Jorge Albán: Considera que con esta ordenanza no se restringe la vivienda de interés social a esta zona, la vivienda de interés social puede hacerse en cualquier lugar de la ciudad, lo que se está planteando es que con este proyecto se construya un porcentaje del 10% de vivienda de interés social en relación al proyecto mayor.

Señala que el espíritu del reglamento era buscar una ciudad heterogénea en donde se puedan construir viviendas de valor económico mayor con viviendas de interés social, y no crear guetos de gente pobre, evidentemente esto tiene problemas, el reglamento es un poco impreciso, ya que en principio lo que sugiere es que se construya la vivienda de interés social en el mismo edificio, y eso efectivamente es impracticable, por eso se amplía el concepto a que sea en la misma zona, sin embargo, no deja de tener dificultades, ya que el precio de la tierra sobre el valor total del bien puede incidir y es un tema que hay que ir resolviendo, pero no hay que trasgredir el concepto y la lógica que tiene el principio de densificación.

En tal virtud, señala que no tiene observaciones al respecto, ya que le parece que era un difícil pedir que ya se tenga identificado el terreno, pero su observación sería delimitar bien donde se ubicará este proyecto, que a su criterio debería estar muy cerca de Cumbayá.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en la sesión anterior, bajo las directrices de la Comisión se determinó lo siguiente, que coincide con lo conversado por la concejala Maldonado con el promotor del proyecto: primero, que se mantenga la expectativa de vivienda de interés social y pública en el área de influencia, sea Cumbayá, Tumbaco o Lumbisí; segundo, en el tema de Lumbisí se deja claro que se aplicaría a la zona aledaña a la Comuna, precautelando la autonomía y visión de los comuneros; tercero, todo este tema debe constar expresamente en la ordenanza; cuarto, el terreno en el que se implantará el proyecto social no podrá ser menor a 1.353 m², a fin de que cumpla con el 50% de viviendas de interés social.

Solicita al promotor del proyecto Arts Cumbayá señale su compromiso con respecto al proyecto de vivienda de interés social.

Arq. Tommy Schwarzkopf, representante de la Compañía Uribe & Schwarzkopf: Señala que previo a la reunión con la concejala Maldonado, han visitado algunos lotes en el sector, y han encontrado la factibilidad para realizar el proyecto en la zona de influencia del proyecto Arts Cumbayá; de igual manera, señala que no tienen inconveniente en aceptar todas las condiciones propuestas por los señores Concejales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si no hay ningún inconveniente, se aprueba este tema con la observación presentada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que en el texto consten como zonas de influencia las parroquias

Cumbayá y Tumbaco, considerando que Lumbisí es parte de la parroquia Cumbayá y así evitar una alarma en los comuneros de Lumbisí.

La Comisión **resuelve**: acoger las observaciones presentadas al tema de vivienda de interés social.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la cuarta observación se relaciona a cómo se asigna la zonificación base, considerando que el macro lote cuenta con tres zonificaciones, una zona que es R3, residencial de alta densidad, y dos zonificaciones R1, con la diferencia de que el R1A, que da a la calle posterior, corresponde a vivienda unifamiliar. Al respecto, señala que se aplica el artículo 65, literal f), de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, que señala: *"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"*, en tal virtud, al ser un predio esquinero se acoge a la zonificación A8 (A603-25), uso principal R3, residencial de alta densidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que esta fue una consulta presentada por el concejal Carlos Páez, y al estar presente su Asesor, solicita que se indique al Concejal que se ha realizado la explicación técnica correspondiente.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que la quinta observación está relacionada con la venta de edificabilidad por suelo creado, para lo cual se aplica la fórmula contenida en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 106, dando como resultado \$1.921.120,25; sin embargo, el proyecto prevé la utilización en coeficiente de ocupación de suelo en planta baja del 21%, lo que representada 2.305,34 m², este valor es inferior al coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado actualmente en un equivalente al 35%, es decir, un área de 3.8242,24 m², dando como resultado una diferencia de 1.537,10 m² en menos, esta superficie que se deja de utilizar como área útil de construcción en planta baja pasa a ser parte del espacio privado de acceso público de 4.000 m² situado en planta baja, para lo cual se aplica la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 98, por lo que la Secretaría reconoce que dicho aporte (1.537,10 m²) de espacio privado de acceso público, se considerará como una contribución a favor de la ciudad, el mismo que corresponde a la multiplicación de esa superficie por el valor del AIVA, lo cual arroja \$ 268.992,50, valor que se propone descontar del monto referido (\$ 1.921.120,25). Por lo tanto, la contribución especial será de \$ 1.652.127,75, monto que se está proponiendo sea cancelado por el promotor del proyecto por concepto de suelo creado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hace énfasis en el nuevo esquema y el porcentaje de ocupación de suelo, conforme el artículo 98 de la Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que tiene relación con la redistribución del coeficiente de ocupación de suelo en planta baja, con esto queda claro que no hay ninguna excepción por parte del Municipio.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que este proceso hay que regularlo, no hay claridad y por eso, de alguna manera, se utilizan formas un tanto arbitrarias, por lo menos ahora se tiene un elemento que sustenta un poco esta diferencia, en tal virtud, hay que realizar una reforma a la ordenanza, a fin que sea preciso el cálculo y la definición de estas cifras. Solicita se eliminen algunas palabras

como: compensaciones, ya que lo que se está haciendo es vender edificabilidad; además, debe quedar claro que los espacios son de uso público, que aunque no se transfieran al Municipio no deben tener restricciones, en el texto de la ordenanza de Eko Park hay una formulación que se debería incorporar a este proyecto, donde no se transfiere la propiedad a la Municipalidad, ya que este tipo de proyectos no están obligados, pero sí establecer que son de uso público irrestricto, por lo que se debería mejorar la terminología en la redacción, a fin de recuperar algo de lo que se formula en el caso "Eko Park".

Concejal Sergi Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se allana a lo manifestado por el concejal Albán, ya que se ha mantenido ese criterio desde las sesiones anteriores, por lo que solicita que se haga constar en esos términos, de una manera concreta, lo concerniente a la venta de edificabilidad; además, con relación al siguiente punto que tiene que ver con el uso de los espacios, solicita que se incluya en el segundo inciso del artículo propuesto por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda lo siguiente: *"de manera vitalicia e irrevocable"*.

Concejal Pedro Freire López: Indica como primer punto, que con respecto a la precisión de los términos, en definitiva la ordenanza es un acto legislativo del Municipio, que tiene fuerza legal y que está dentro de la legislación ecuatoriana, por lo que en materia legal hay que tener precisión absoluta en los términos, porque de lo contrario da lugar a interpretaciones y genera problemas. Por otra parte, manifiesta que todos estos temas, como el espacio privado de uso público, deben constar expresamente en la ordenanza, ya que la ordenanza es la base fundamental de un proyecto, de una urbanización.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la sexta observación tiene relación con las obras que se van a realizar respecto a áreas verdes e inclusión social, para el efecto el artículo 13 del proyecto ordenanza que regulará Arts Cumbayá menciona: *"El proyecto genera 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 garantiza 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."

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que este punto ya se aprobó luego de la exposición del concejal Albán, y ratifica su pedido de que se incorpore en el segundo inciso la frase: *"de manera vitalicia e irrevocable"*.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la séptima observación tiene relación a las compensaciones, y señala que el término "compensaciones" no es el que se utilizará en la ordenanza, para el efecto los promotores correrán a su costo con las siguientes obras, compensaciones y contribuciones especiales:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación de tráfico, en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad, 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.

- 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 y viviendas de interés público, cuya superficie corresponda al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá.
- Por 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 \$ 1.652.127,75, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la cual deberá seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que no son compensaciones, son obligaciones previstas en la normativa, por lo que insiste en que en la ordenanza se utilicen los conceptos precisos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que lo referido al punto siete, el tercer inciso esta demás ya que fue aprobado en el punto tres, por lo que se deberá eliminar; y, de igual manera, para satisfacer la inquietud del concejal Albán, a la cual se suma, solicita que se elimine la palabra "compensación", por lo que el texto sería: *"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 con la normativa jurídica"*.

Srta. Paola Romero, representante de la Compañía Uribe & Schwarzkopf: Sugiere que se incluyan los aportes urbanísticos, ya que también se habla de área verde con la que se va a contribuir del mantenimiento de la misma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Considera pertinente la observación, por lo que al no haber objeciones por parte de la Comisión, solicita se incluya lo propuesto por los promotores.

En relación al punto ocho, solicita se incorpore a la sexta observación en la que se incrementó la frase: *"de manera vitalicia e irrevocable"*.

Arq. Jacobo Herdoíza, secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que al respecto vale la pena aclarar que no se trata de un proyecto de fraccionamiento urbano, en este caso no se está dividiendo un macro lote en sublotes, se mantiene un solo lote bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto no hay una sesión de derechos o dominio a favor del Municipio, y es por eso que los 4.000 m² se constituyen en áreas comunales dentro de la declaratoria de propiedad horizontal y, por lo tanto, pertenecen a todos los condóminos, además, esos 4.000 m² son una losa y debajo hay estacionamientos que son alícuotas privadas, por lo que se está generando una disposición normativa para que se mantengan de libre acceso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Insiste en el reforzamiento antes indicado. Solicita continuar con el punto relacionado con el ordenamiento territorial de la zona.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, hábitat y Vivienda: Señala que Cumbayá dentro del Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial está prevista como una

centralidad; el concepto de centralidad está relacionado a varios factores de densificación, de potenciación de servicios de proximidad, de posibilidad de configurar mayor capacidad de atracción de zonas urbanas para que tengan un efecto de núcleo, y es precisamente en ese núcleo donde se inserta el proyecto Arts Cumbayá, por lo tanto, están alineados con el ordenamiento territorial y la vocación específica de ese núcleo urbano.

Con respecto al punto once, relacionado con los accesos esquineros, informa que se aplicarán las normas generales para la implantación de estacionamientos contenidas en Ordenanza Metropolitana No. 432, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo; además, se cuenta con un estudio de impacto a la movilidad aprobado por la Secretaría de Movilidad, donde se sitúan todas las medidas de mitigación y adecuación.

En lo referente al punto doce, concerniente a los retiros frontales, el artículo 9, literal b), del proyecto de ordenanza señala: *“los retiros que el proyecto tendrá que mantener son los siguiente: (...) a) Retiros: deberá mantener un retiro de construcción hacia el noreste (hacia la Av. Pampite) de 10 metros y hacia el noroeste el retiro será de 5 metros. Los retiros posteriores serán de 3 metros.”*

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Con relación a los doce puntos señalados por los señores Concejales, considera que todos están plenamente justificados, por lo que solicita que de manera inmediata se incorporen las observaciones presentadas, a fin de el día lunes se presente el texto final, para lo cual solicita se someta a votación la aprobación íntegra de lo que se ha discutido en esta sesión.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que es importante tener lo antes posible la versión final del proyecto de ordenanza, por lo que insiste que hasta el día lunes se presente el mismo con todas las precisiones del caso, y en los considerando deben ser explícitas las normas que se han citado; además, considera que debe haber una exposición de motivos en la que se establezca que es parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de un concepto de urbanización en donde los promotores establecen áreas de uso público irrestricto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que el texto final se entregue a los concejales miembros de la Comisión, el día viernes en la tarde, a fin de revisar y de haber algún cambio realizarlo en el seno de la Comisión el lunes.

Concejala Ivone Von Lippke: Solicita que el texto final también se haga llegar a los señores Concejales que intervinieron en la revisión de este proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Acoge la solicitud planteada por la concejala Von Lippke, y solicita que se remita el documento en mención a los señores Concejales que estuvieron presentes en los dos debates. Solicita se someta a votación la aprobación íntegra de lo que se ha discutido en esta sesión.

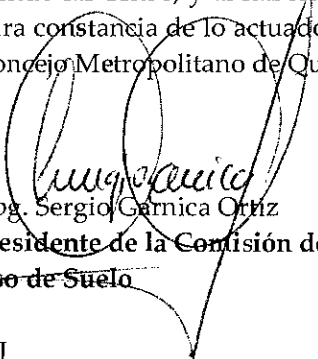
Secretaría procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor

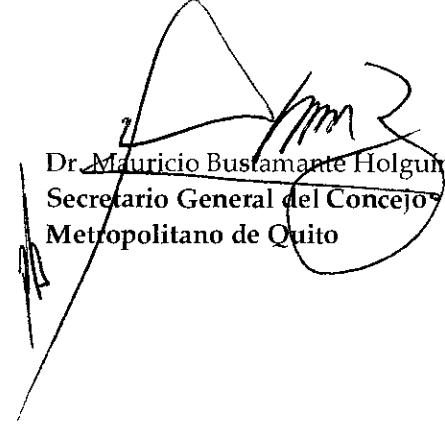
Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Incorporando todo lo manifestado, a favor.

Siendo las 11h50, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

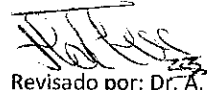


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

VLJ



Dr. Mauricio Bustamante Holguin
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

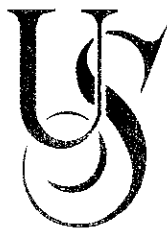


Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj.: 20 hojas

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

ANEXO

1



URIBE & 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 con el mismo al desarrollar un proyecto de vivienda prioritaria (de interés público) y de interés social en el área de influencia del proyecto; esto es Cumbayá-Tumbaco-Lumbisí-La Primavera, y luego de las reuniones mantenidas con su persona, ratifico nuestro compromiso que en dicho desarrollo exista 50% de vivienda social y 50% de vivienda de interés público pudiendo tener un rango de flexibilidad de +/- 10% de dicho porcentaje.

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

Amazonas y Moreno Bellido, esquina.

Tfs.: 255.4317 / 254.5047 / 223.9313

Fax: 250.0812



Discinero
-19-

ANEXO

2

8

46

**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



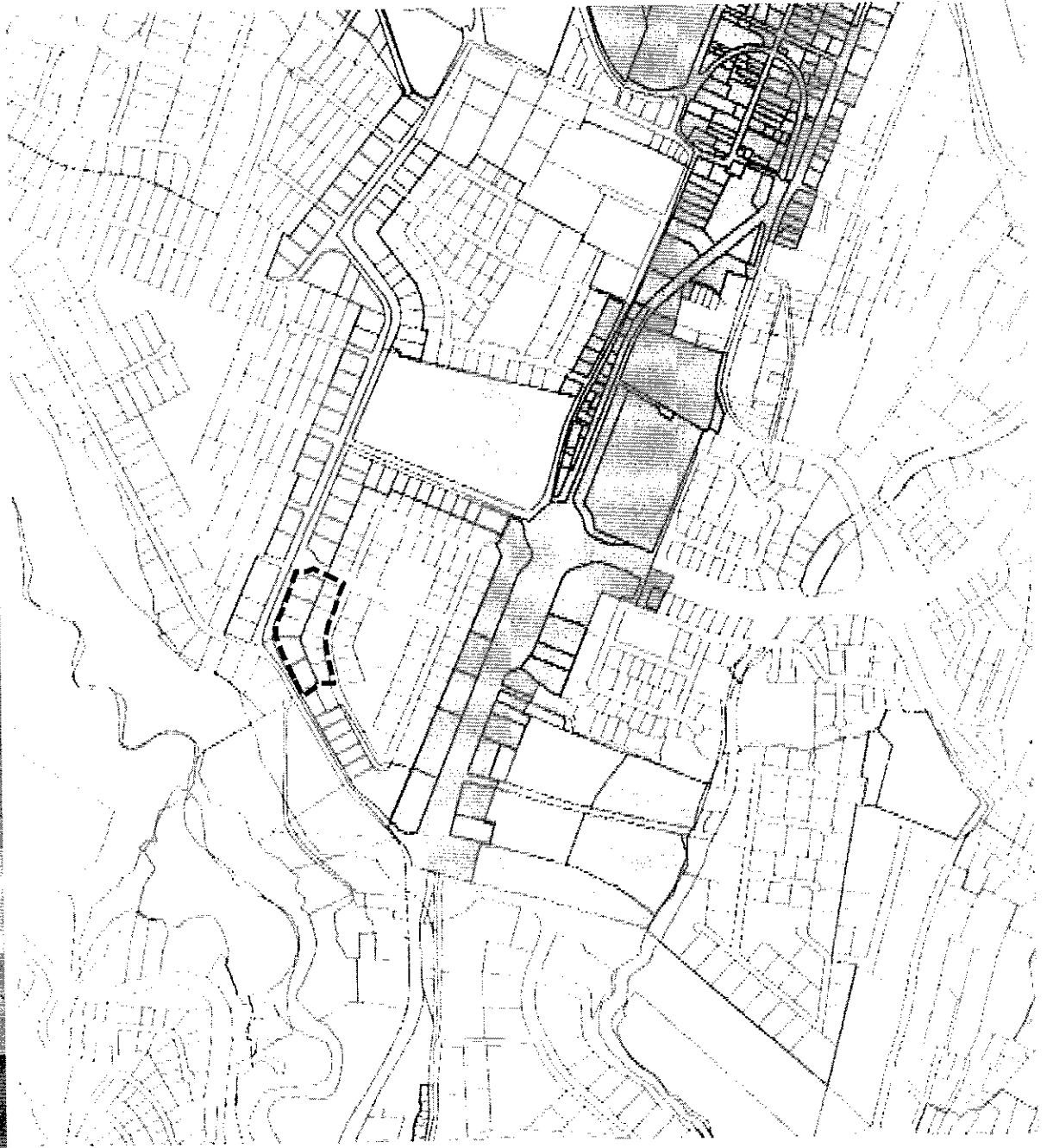
Predio número: 3580775
Superficie: 10.963,77 m²
Propiedad: Fideicomiso
CUMBAYA PARK

LINDEROS

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



EDIFICABILIDAD



EDIFICABILIDAD

- Residencial
- Residencial 1
- Residencial 2
- Residencial 3
- Residencial 4
- Residencial 5
- Residencial 6
- Residencial 7
- Residencial 8
- Residencial 9
- Residencial 10
- Residencial 11
- Residencial 12
- Residencial 13
- Residencial 14
- Residencial 15
- Residencial 16
- Residencial 17
- Residencial 18
- Residencial 19
- Residencial 20
- Residencial 21
- Residencial 22
- Residencial 23
- Residencial 24
- Residencial 25
- Residencial 26
- Residencial 27
- Residencial 28
- Residencial 29
- Residencial 30
- Residencial 31
- Residencial 32
- Residencial 33
- Residencial 34
- Residencial 35
- Residencial 36
- Residencial 37
- Residencial 38
- Residencial 39
- Residencial 40
- Residencial 41
- Residencial 42
- Residencial 43
- Residencial 44
- Residencial 45
- Residencial 46
- Residencial 47
- Residencial 48
- Residencial 49
- Residencial 50
- Residencial 51
- Residencial 52
- Residencial 53
- Residencial 54
- Residencial 55
- Residencial 56
- Residencial 57
- Residencial 58
- Residencial 59
- Residencial 60
- Residencial 61
- Residencial 62
- Residencial 63
- Residencial 64
- Residencial 65
- Residencial 66
- Residencial 67
- Residencial 68
- Residencial 69
- Residencial 70
- Residencial 71
- Residencial 72
- Residencial 73
- Residencial 74
- Residencial 75
- Residencial 76
- Residencial 77
- Residencial 78
- Residencial 79
- Residencial 80
- Residencial 81
- Residencial 82
- Residencial 83
- Residencial 84
- Residencial 85
- Residencial 86
- Residencial 87
- Residencial 88
- Residencial 89
- Residencial 90
- Residencial 91
- Residencial 92
- Residencial 93
- Residencial 94
- Residencial 95
- Residencial 96
- Residencial 97
- Residencial 98
- Residencial 99
- Residencial 100

EDIFICABILIDAD

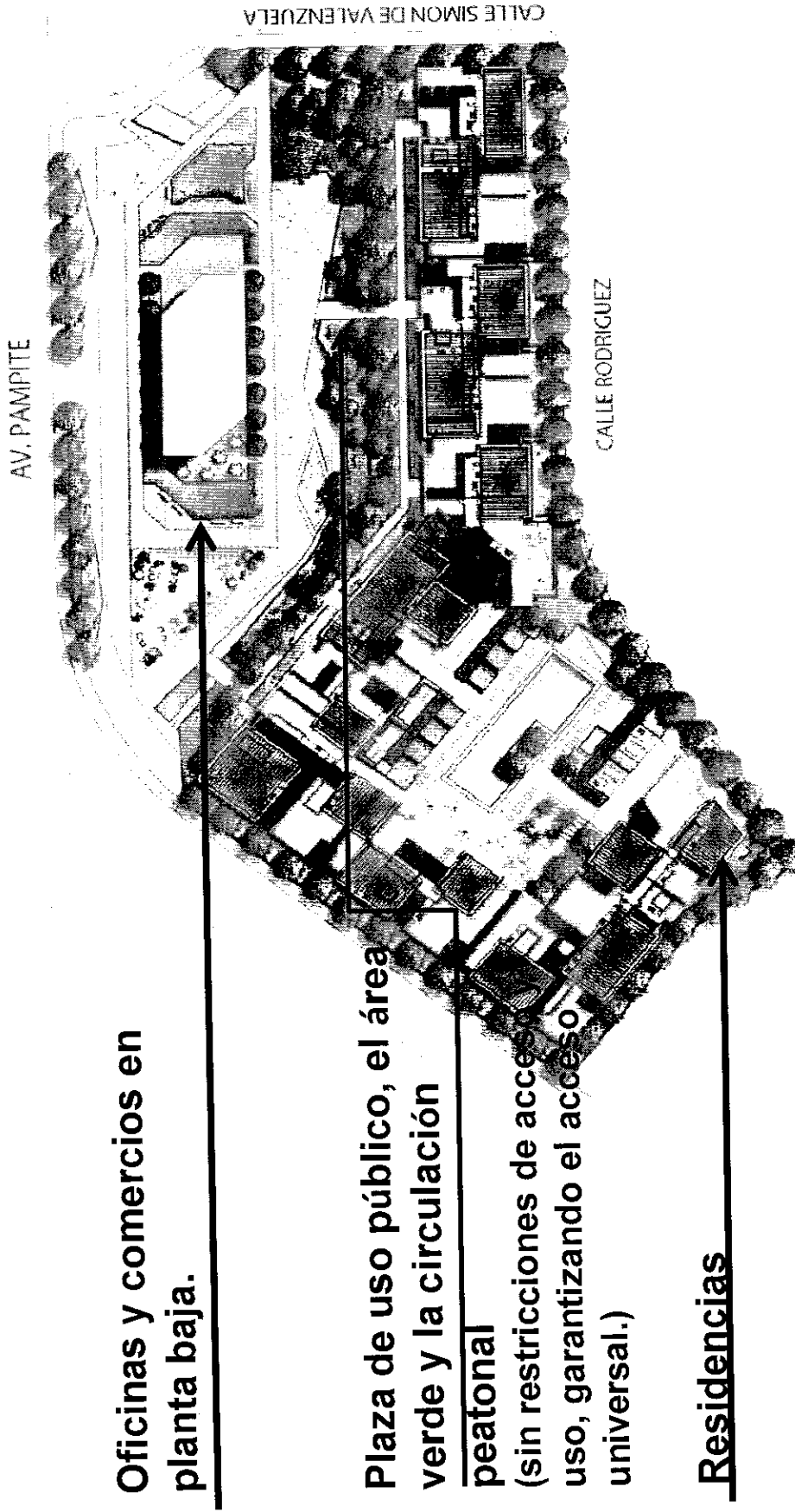
ACTUAL

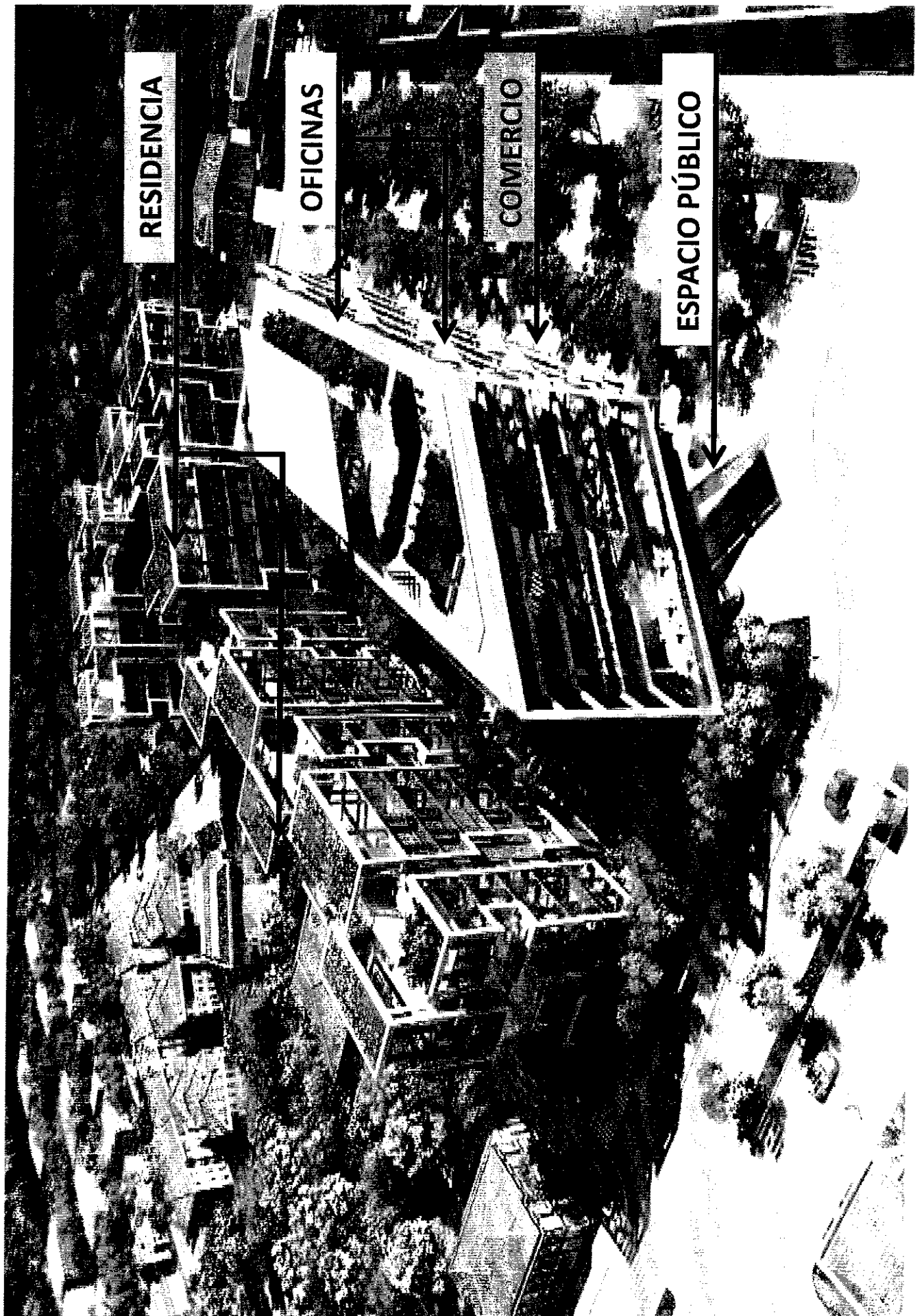
EDIFICACIÓN										SUELO	
Zona	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo	
	Pisos	Metros	F	L	P						
A37 (A1002-35 (VU))	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20	
A8 (A603-35)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15	

PROPUESTA

DESCRIPCIÓN	USOS	PISO S	AREA DE SUELO m2	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCIÓN N PB m2	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m2
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

PROPUESTA URBANO - ARQUITÉCTONICA



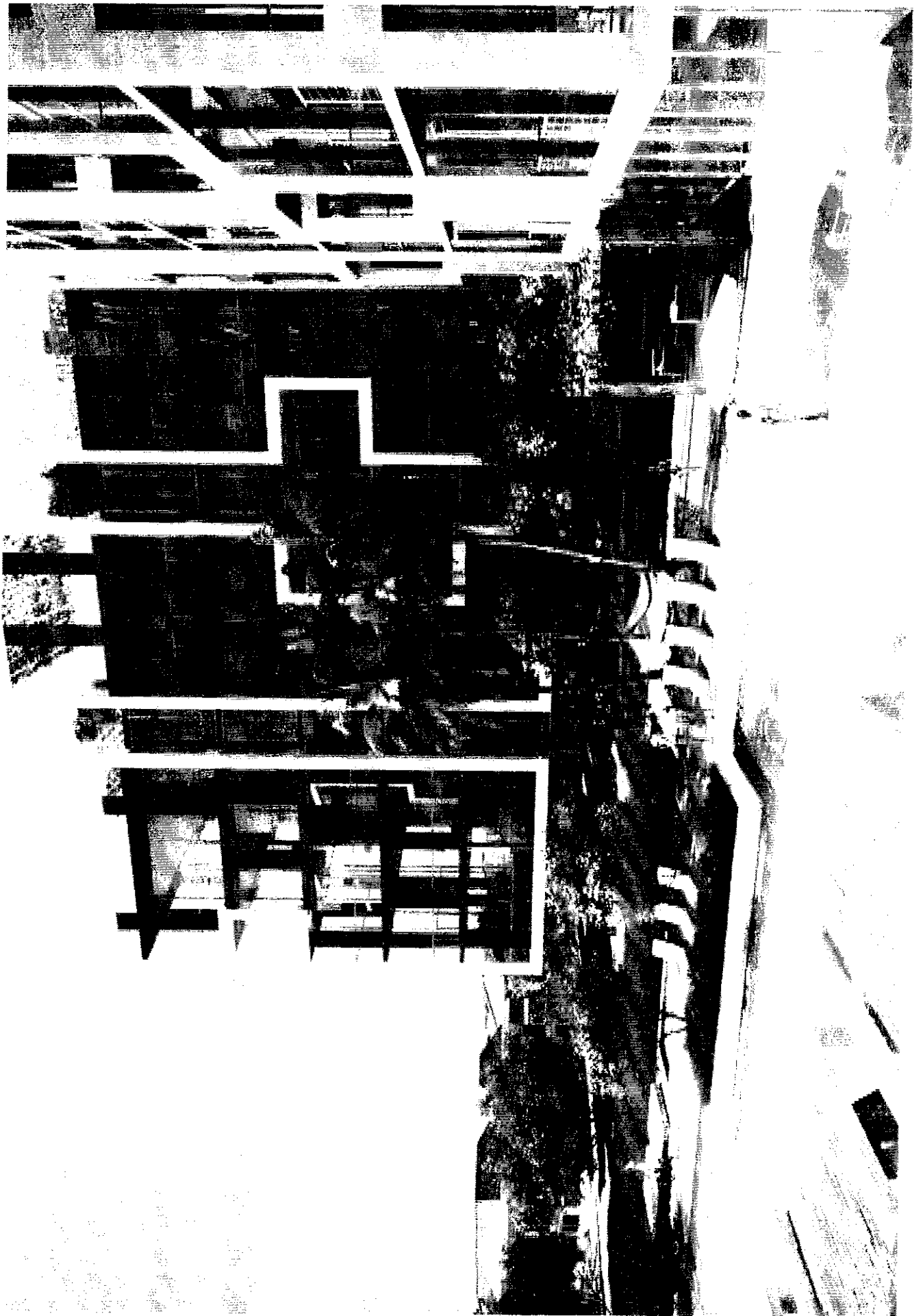


Handwritten marks:
A stylized signature or set of initials on the left side of the page.

Area recreativa



Área recreativa



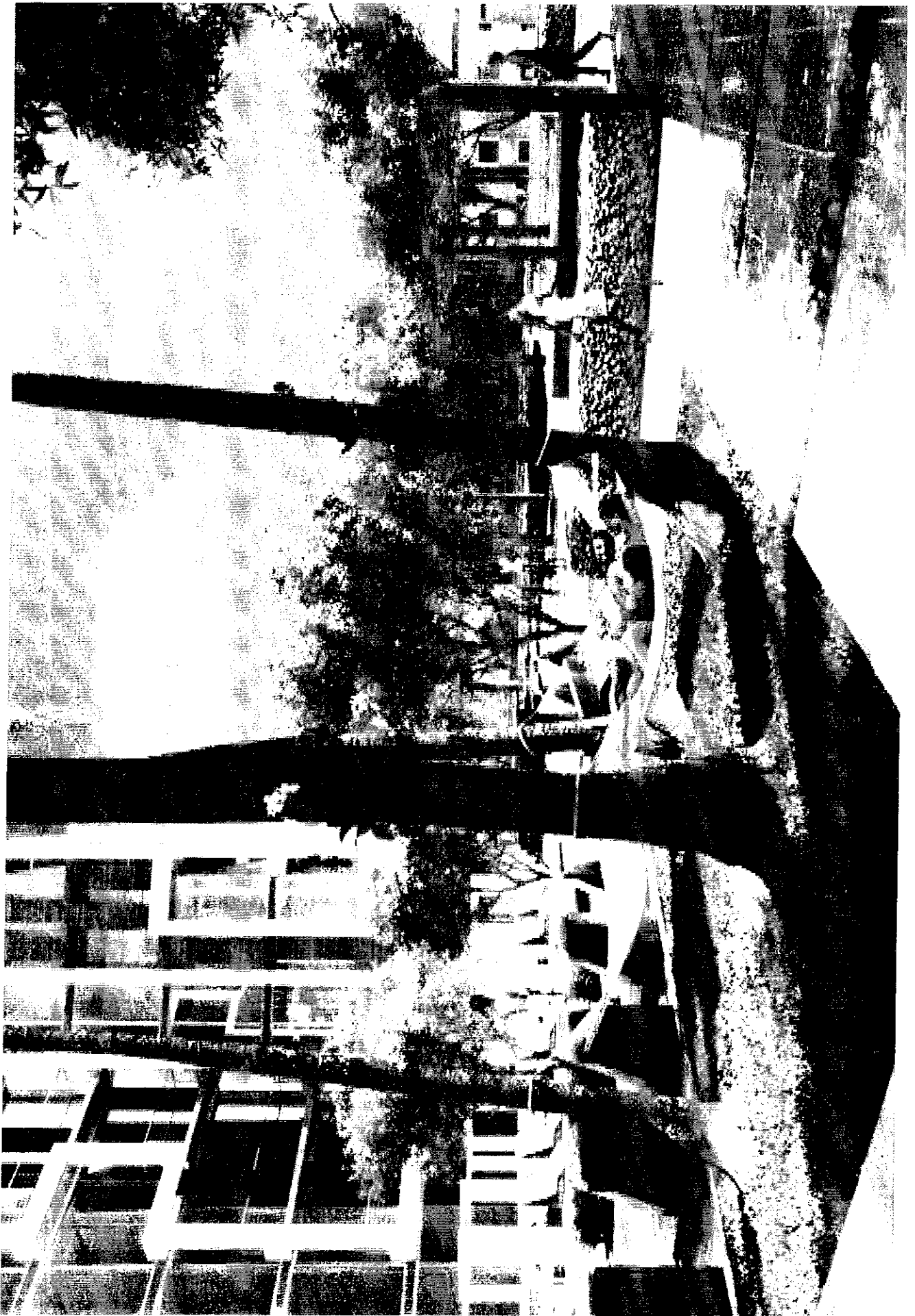
Handwritten signature or initials.

Área recreativa



Handwritten signature or mark.

Área recreativa



10

Área recreativa



[Handwritten signature]



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.

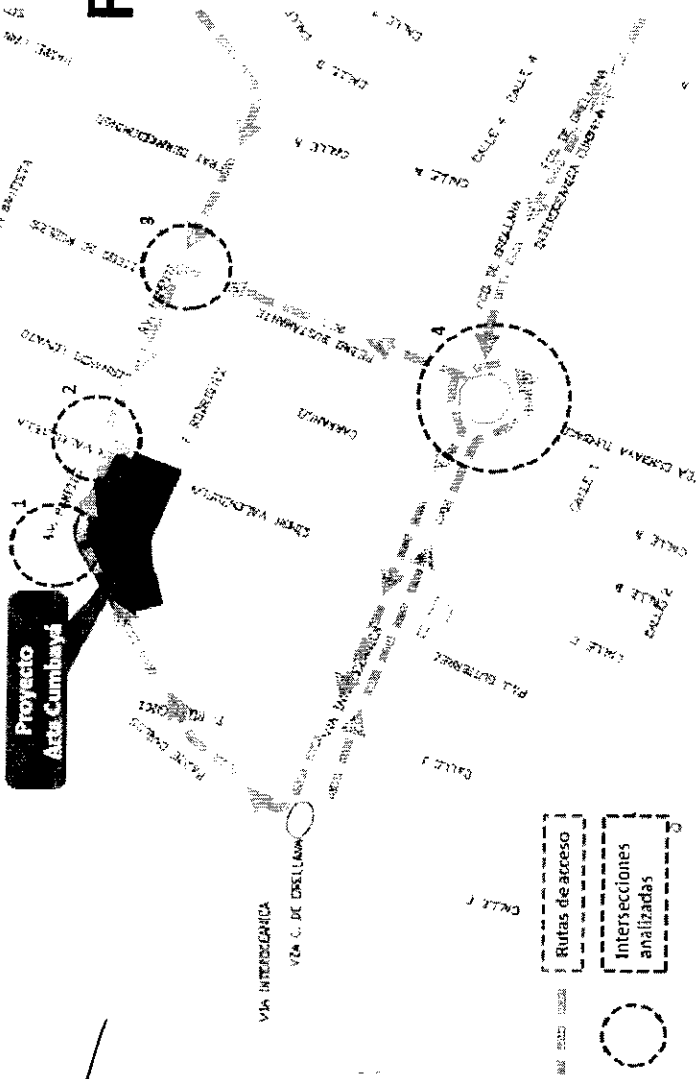


Estado actual del predio

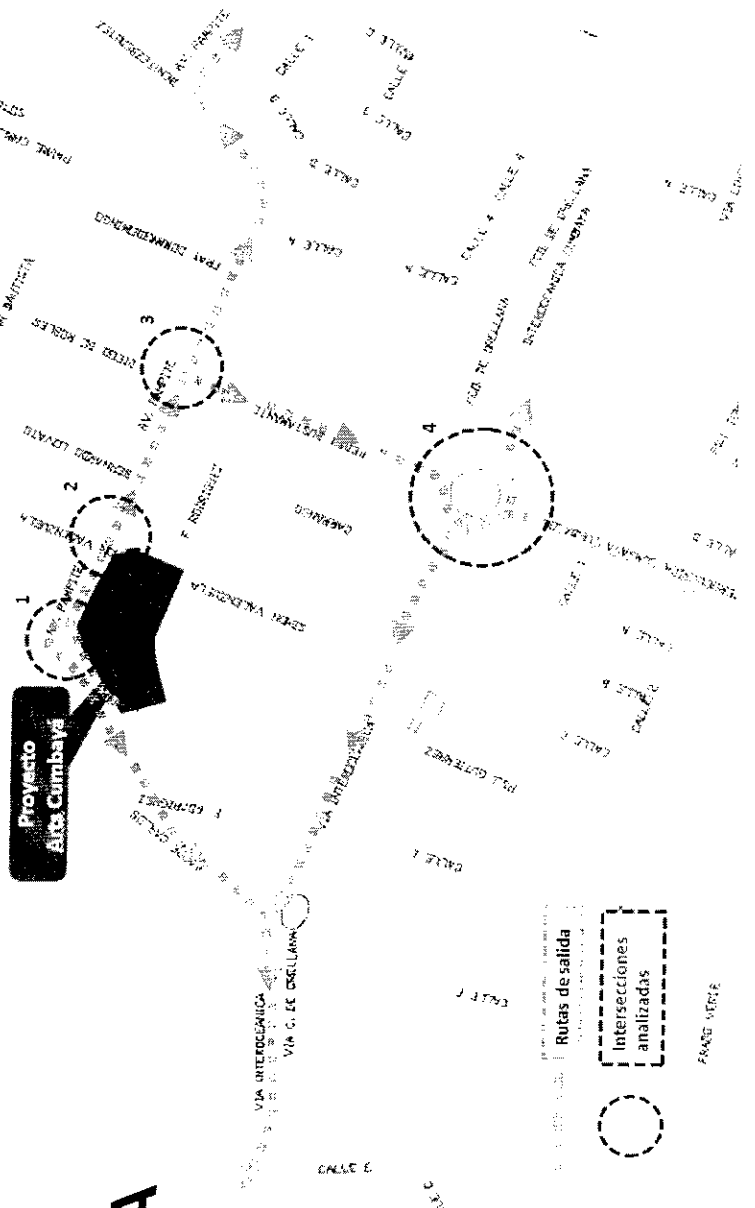


[Handwritten signature]

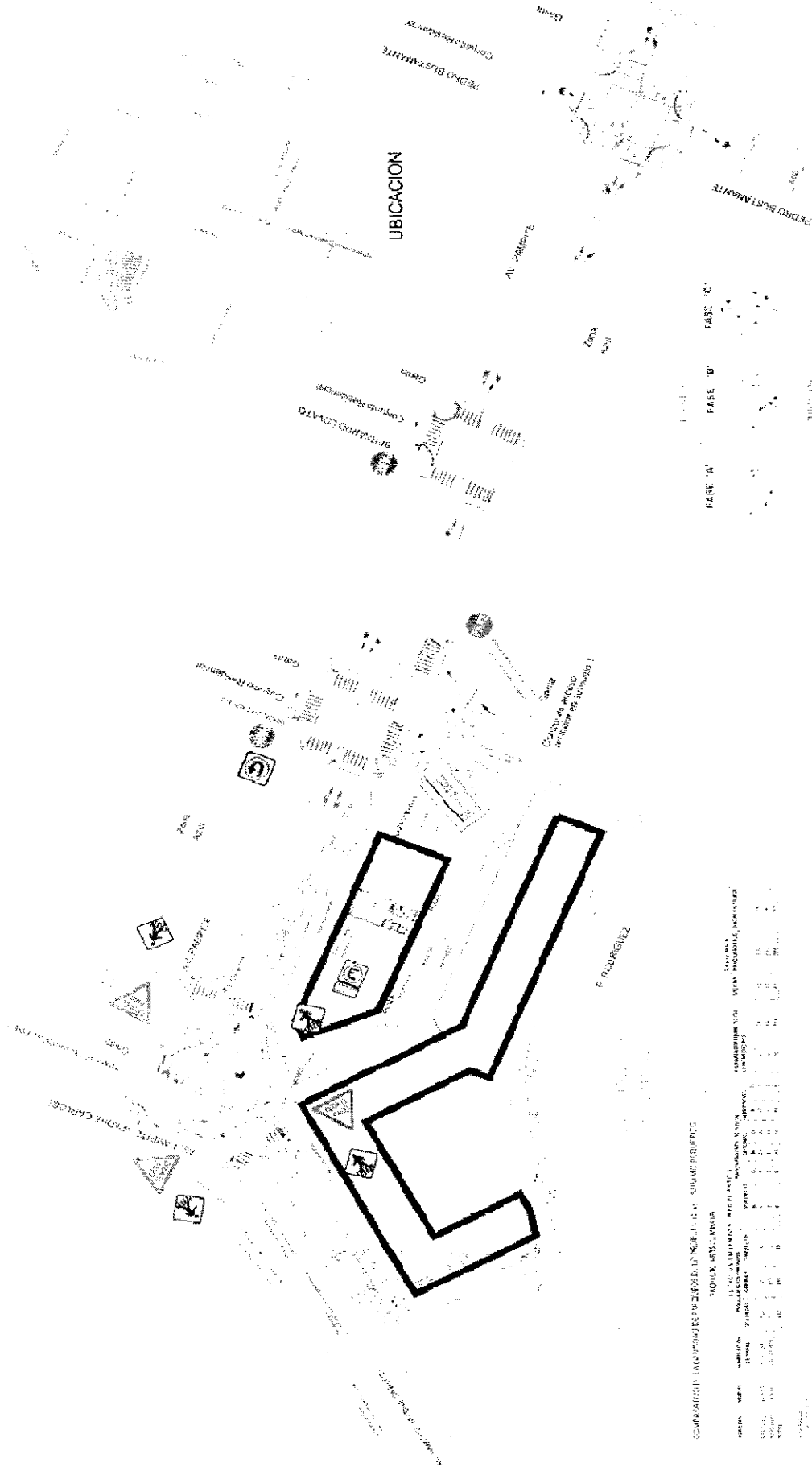
RUTAS DE ACCESO



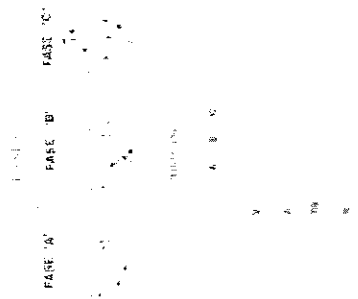
RUTAS DE SALIDA



[Handwritten signature]



U.S.F.O.



COMPARATIVO DE CANTIDADES DE MATERIALES Y OBRAS DE ACERCA DEL PROYECTO "ARTS CUMBATA"

UNIDAD: METRO CUBICO

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	...	m ³	...	...	...
2	...	m ³	...	...	...
3	...	m ³	...	...	...
4	...	m ³	...	...	...
5	...	m ³	...	...	...
6	...	m ³	...	...	...
7	...	m ³	...	...	...
8	...	m ³	...	...	...
9	...	m ³	...	...	...
10	...	m ³	...	...	...
11	...	m ³	...	...	...
12	...	m ³	...	...	...
13	...	m ³	...	...	...
14	...	m ³	...	...	...
15	...	m ³	...	...	...
16	...	m ³	...	...	...
17	...	m ³	...	...	...
18	...	m ³	...	...	...
19	...	m ³	...	...	...
20	...	m ³	...	...	...
21	...	m ³	...	...	...
22	...	m ³	...	...	...
23	...	m ³	...	...	...
24	...	m ³	...	...	...
25	...	m ³	...	...	...
26	...	m ³	...	...	...
27	...	m ³	...	...	...
28	...	m ³	...	...	...
29	...	m ³	...	...	...
30	...	m ³	...	...	...
31	...	m ³	...	...	...
32	...	m ³	...	...	...
33	...	m ³	...	...	...
34	...	m ³	...	...	...
35	...	m ³	...	...	...
36	...	m ³	...	...	...
37	...	m ³	...	...	...
38	...	m ³	...	...	...
39	...	m ³	...	...	...
40	...	m ³	...	...	...
41	...	m ³	...	...	...
42	...	m ³	...	...	...
43	...	m ³	...	...	...
44	...	m ³	...	...	...
45	...	m ³	...	...	...
46	...	m ³	...	...	...
47	...	m ³	...	...	...
48	...	m ³	...	...	...
49	...	m ³	...	...	...
50	...	m ³	...	...	...
51	...	m ³	...	...	...
52	...	m ³	...	...	...
53	...	m ³	...	...	...
54	...	m ³	...	...	...
55	...	m ³	...	...	...
56	...	m ³	...	...	...
57	...	m ³	...	...	...
58	...	m ³	...	...	...
59	...	m ³	...	...	...
60	...	m ³	...	...	...
61	...	m ³	...	...	...
62	...	m ³	...	...	...
63	...	m ³	...	...	...
64	...	m ³	...	...	...
65	...	m ³	...	...	...
66	...	m ³	...	...	...
67	...	m ³	...	...	...
68	...	m ³	...	...	...
69	...	m ³	...	...	...
70	...	m ³	...	...	...
71	...	m ³	...	...	...
72	...	m ³	...	...	...
73	...	m ³	...	...	...
74	...	m ³	...	...	...
75	...	m ³	...	...	...
76	...	m ³	...	...	...
77	...	m ³	...	...	...
78	...	m ³	...	...	...
79	...	m ³	...	...	...
80	...	m ³	...	...	...
81	...	m ³	...	...	...
82	...	m ³	...	...	...
83	...	m ³	...	...	...
84	...	m ³	...	...	...
85	...	m ³	...	...	...
86	...	m ³	...	...	...
87	...	m ³	...	...	...
88	...	m ³	...	...	...
89	...	m ³	...	...	...
90	...	m ³	...	...	...
91	...	m ³	...	...	...
92	...	m ³	...	...	...
93	...	m ³	...	...	...
94	...	m ³	...	...	...
95	...	m ³	...	...	...
96	...	m ³	...	...	...
97	...	m ³	...	...	...
98	...	m ³	...	...	...
99	...	m ³	...	...	...
100	...	m ³	...	...	...



PROYECTO "ARTS CUMBATA"

CONTENIDO

1. PLAN DE UBICACION

2. PLAN DE ZONIFICACION

3. PLAN DE DISTRIBUCION DE SERVICIOS

4. PLAN DE DISTRIBUCION DE EQUIPAMIENTO

5. PLAN DE DISTRIBUCION DE VEREDAS

6. PLAN DE DISTRIBUCION DE CALLES

7. PLAN DE DISTRIBUCION DE ALBERGUES

8. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS VERDES

9. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE RECREACION

10. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE CULTURA

11. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE CONVENCIONES

12. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE ESTUDIOS

13. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE TRABAJO

14. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE VIVIENDA

15. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS

16. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE COMERCIO

17. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE INDUSTRIA

18. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE ALMACENAMIENTO

19. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE TRANSITO

20. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

21. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

22. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PRIVADOS

23. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS SOCIALES

24. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS EDUCATIVOS

25. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SALUD

26. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SEGURIDAD

27. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE JUSTICIA

28. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CULTURA

29. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE RECREACION

30. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CONVENCIONES

31. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTUDIOS

32. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRABAJO

33. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE VIVIENDA

34. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE COMERCIO

35. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE INDUSTRIA

36. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO

37. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRANSITO

38. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO

39. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

40. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PRIVADOS

41. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS SOCIALES

42. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS EDUCATIVOS

43. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SALUD

44. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SEGURIDAD

45. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE JUSTICIA

46. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CULTURA

47. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE RECREACION

48. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CONVENCIONES

49. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTUDIOS

50. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRABAJO

51. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE VIVIENDA

52. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE COMERCIO

53. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE INDUSTRIA

54. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO

55. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRANSITO

56. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO

57. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

58. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PRIVADOS

59. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS SOCIALES

60. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS EDUCATIVOS

61. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SALUD

62. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SEGURIDAD

63. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE JUSTICIA

64. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CULTURA

65. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE RECREACION

66. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CONVENCIONES

67. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTUDIOS

68. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRABAJO

69. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE VIVIENDA

70. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE COMERCIO

71. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE INDUSTRIA

72. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO

73. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRANSITO

74. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO

75. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

76. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PRIVADOS

77. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS SOCIALES

78. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS EDUCATIVOS

79. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SALUD

80. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SEGURIDAD

81. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE JUSTICIA

82. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CULTURA

83. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE RECREACION

84. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CONVENCIONES

85. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTUDIOS

86. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRABAJO

87. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE VIVIENDA

88. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE COMERCIO

89. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE INDUSTRIA

90. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO

91. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE TRANSITO

92. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO

93. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

94. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS PRIVADOS

95. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS SOCIALES

96. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS EDUCATIVOS

97. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SALUD

98. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE SEGURIDAD

99. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE JUSTICIA

100. PLAN DE DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE SERVICIOS DE CULTURA

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	Usos	Número	NORMA (establece mínimos)				PROPUESTA			
			Parqueaderos	Parqueadero visitas	Vehículos Menores		Parqueaderos	Parqueadero visitas	Vehículos Menores	
	Vivienda	130	143	13		213	13		65	
	Oficinas	81	155	41	1	175	41	2	10	
	Locales	23	14	23	1	18	23	2	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 VEHÍCULOS CIRCULANDO/Hora
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.

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

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, combinado con oficinas, comercio y espacio público.

2.- Antecedentes:

1. 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.
2. 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.
3. El día miércoles 08 de octubre reuimos 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 Interoceánica. 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, en 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 MDMC, 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.

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,

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

C.c.

Alc. José Ordóñez
Secretaría de Planificación

Dr. José Luis Guevara
Secretaría de Coordinación Territorial y Participación

Ing. Jean For Armijos
Secretaría de Movilidad

Dra. Verónica Arias
Secretaría de Ambiente

Lic. Juan Carlos Holguín
Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad

Alc. Sebastián Ordoñez
Asesor Alcaldía Metropolitana

Ing. Alejandro Larrea
Gerente Unidad de Espacio Público – EPMOP

Elaborado por: Alc. Verónica Arias T. Funcionario Técnico

Revisado por: Alc. José Ordóñez, Director de Planeamiento

FECHA: 10-10-2014

FIJASUBMUNICIA: 10-10-2014

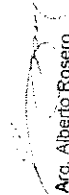
3.2. Lista de Requerimientos:

- 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:
Revisado por:

Arq. Irene Yunqueza
Arq. Jacobo Heribicia

Técnico STHV/DMPPS
Director DMPPS

13/10/2014

13/10/2014



SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

FECHA: 03 de abril de 2015

LUGAR DE REUNIÓN:

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Nombre:

- Caraballo Berrocalza
- Escritoriana de Territorio
- Martha Priego
- Secretaría de Movilidad
- Marcos Naranjo
- Delegado Concejal Sergio Samia
- Carlos Caicedo
- Delegado Concejal Eduardo del Pozo
- Vicente Cepeda
- Delegado Concejal Marco Ponce
- Edison Vélez
- Procuraduría Metropolitana
- Josef Schwarzkopf
- Franzisco Segovia
- Unise & Schwarzkopf

OBJETIVOS / AGENDA

Solver las observaciones planeadas en la sesión de la Comisión de Suelo sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Arts Center", realizada el 05 de abril de 2015.

1. MEDIDAS DE MITIGACIÓN AL IMPACTO DE TRÁFICO:

En relación al sistema y al de circulación adelantado al proyecto, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor de 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), se manifiesta que se considerarán pertinentes y se describen a continuación:

- Se plantea el acceso y la salida vehicular hacia los estacionamientos de forma independiente y por corsías diferentes (Pádre Carlos egreso y Simón Valencia ingreso). Lo cual ayudará a disminuir el tráfico generado por el proyecto hacia las diferentes vías de 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 circular de 10 a 12 vehículos en ambos carriles, estando posibles afectaciones al tráfico en la calle Simón Valencia.
- 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	155 vehículos para oficinas
-20% vehículos con ciclo y placa	-10% vehículos con placa y placa

TOTAL = 190 VEHICULOS CIRCULANDO/Hora	TOTAL = 140 VEHICULOS CIRCULANDO/Hora
DISTRIBUCIÓN	DISTRIBUCIÓN
50% a Cuito por avenida Intercomunal	60% a Calle por redondeo de Las Esparteras
95 VEHICULOS	95 VEHICULOS
95 vehículos/60 minutos	140 vehículos/60 minutos
1,5 vehículos/minuto	2,30 vehículos/minuto

95 vehículos/60 minutos = 1,5 vehículos/minuto

El cuadro muestra que por egreso de vehículos el impacto sería de 1,5 vehículos/minuto hacia Cuito e igual número hacia las calles De la Cruz (forma una ca que el ingreso de vehículos impactaría en 2,30 vehículos/minuto pasarlo por el redondeo de Las Esparteras

- En la intersección de la Av. Pamplite con la calle Padre Carlos se plantea implementar una reforma geométrica a fin de que se construya en una "Y" para dar paso a Cuito por la vía intersección. El proyecto realice en forma segura el giro en "U" para dar paso a la vía intersección. Actualmente en el tramo de la calle Padre Carlos hacia la intersección con la Av. Pamplite se colocarán los montabancos y bordillo o curbro de hormigón en una longitud que se extienda en 50 m desde el extremo de la iseta 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 semafórico a fin de regular el tráfico y evitar conflictos en los cruces vehiculares y peatonales provenientes de tráfico unidireccional y de recarrete de las banquetas.
- Implementación de cruces peatonales a nivel "piso sobre" en las siguientes intersecciones: Av. Pamplite con las calles Padre Carlos, Simón Valencia, Bernardo Loyola y Pedro Bustamante en las tres primeras intersecciones y en la última (Av. Pamplite y Pedro Bustamante) con semáforos, incorporando las facilidades complementarias (barreras y parterres) e incluye 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 suministrado por la Secretaría de Movilidad
- Implementación de una "X" amplia tanto en el acceso como en la salida de los estacionamientos subterráneos que advierta a los peatones sobre la presencia de vehículos.
- Sobre el marcamarcador previsto a futuro en la intersección de la Avenida Intercomunal y la Troncal Menor, se plantea un sistema de intermarcador que afecte a la salida de la calle Padre Carlos hacia la avenida Intercomunal.

2. CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS

Vías	Número	NORMA (establece mínimos)		PROPIUESTA	
		Parqueaderos vehículos	Vehículos Menores	Parqueadero Vehículos	Vehículos Menores
Vivienda	130	148	13	213	13
Oficinas	81	105	1	175	41
Locales	13	34	1	18	23
Vehículos Menores	2		2		2
TOTAL		327	77	406	77
TOTAL PARQUEADEROS		406		487	

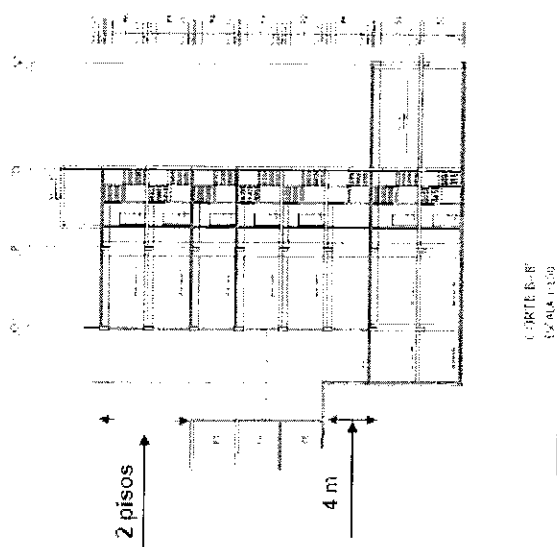
La norma establece mínimos pudiendo el promotor disponer de mayores plazas sustentadas en estudios de demanda

3. SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:

La socialización del proyecto con los habitantes del sector fue un requerimiento de la Mesa Técnica P.U.E. 2014, el informe de socialización se adjunta en el expediente de Proyecto

4. ALTURA DE EDIFICACION 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 Fernando Rodríguez y hacia el este calle Simón de Valenzuela, no genera impactos visuales y de aislamiento 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 natural de terreno de más de 4 metros, lo que origina que el aumento de altura de la edificación propuesta sea de dos pisos y no de tres, según se evidencia en el siguiente corte.



5. COS PB y COS TOTAL

DESCRIPCIÓN	USOS	PISOS	ÁREA DE SUELO m ²	EDIFICABILIDAD		ÁREA UTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m ²
				ÁREA UTIL DE CONSTRUCCIÓN PB m ²	COS TOTAL %	
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	Vivienda y oficinas y comercio	2 Pisos	10,963.77	2.74	25	29,023.01
TOTAL			10,963.77	2.74	25	29,023.01

El coeficiente de ocupación total resulta de la división de la superficie útil por cada edificación 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 Captación 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).- Cuota.- La cuota de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

- CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
- S (p)= 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 en los pisos autorizados

$$CE = \frac{10,973.63 \text{ m}^2 \cdot 175}{11,526.72} \cdot 11,526.72 = 1,921,120.25$$

Dada la configuración arquitectónica de proyecto, que prevé un espacio privado, abierto y de acceso público de aproximadamente 4,000 m², a 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 98.- 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 \$ 300,166.71 (trescientos veinte mil ciento ochenta seis dólares americanos con 7/100), valor que se descontará del monto referido en el numeral anterior. Se recalca que este espacio público no podrá tener ningún tipo de restricciones de uso y acceso, lo cual quedará establecido en la Ordenanza Metropolitana que regule al P.U.A.E.

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

CE= (\$1,921,120.25 - \$300,166.71) \$ 1,600,953.54 (un millón seiscientos mil novecientos treinta y tres dólares americanos con 54/100)

7. ÁREA EN PB 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 comercios, permitirá la permeabilidad y el uso sin restricciones de acceso y circulación; en estos ámbitos se valorará su construcción 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, establecidas en la presente ordenanza. Se complementarán con usos de comercios y servicios en la planta baja.

1
6
1

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

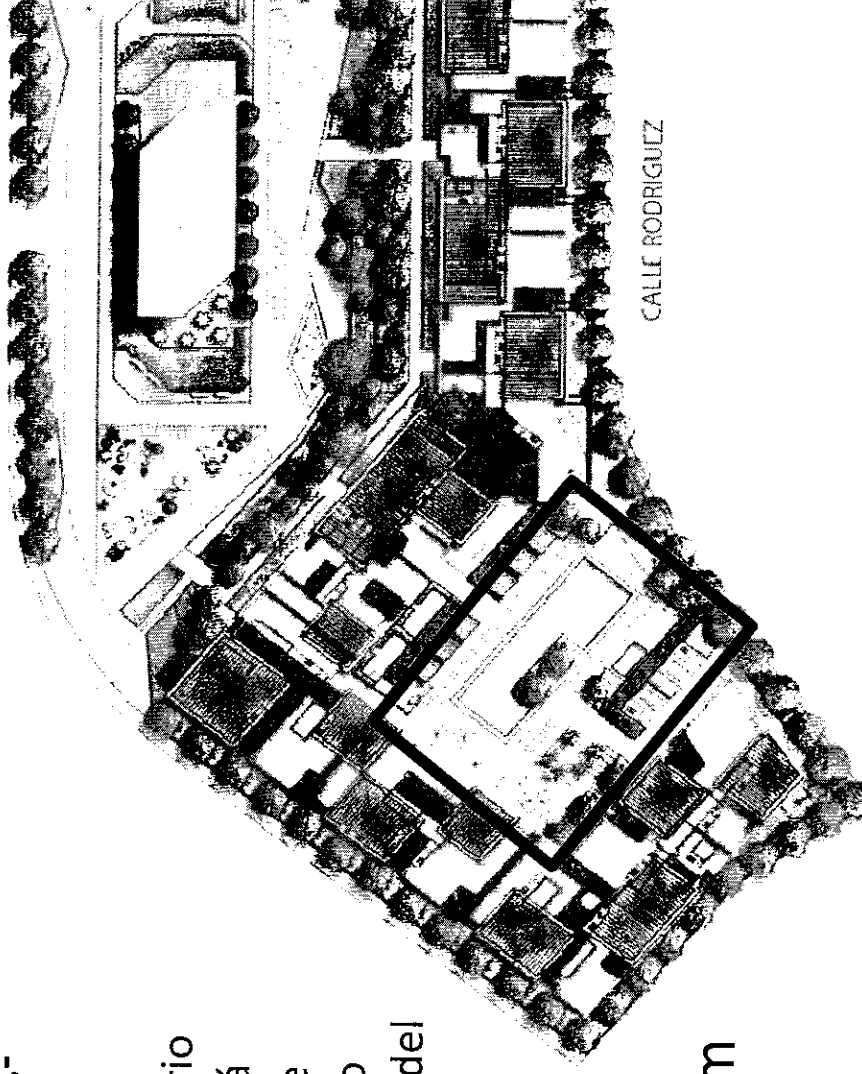
Artículo 7.- Áreas Privadas de uso público: estas áreas deberán garantizar el uso público sin ningún tipo de restricciones de accesibilidad, se podrá disponer de estos espacios en horario permanente e ininterrumpido; condición que se mantendrá en la licencia de declaratoria de propiedad horizontal y 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

Av. Pampite: 22,00 m, calzada 7,50 m, parterre 3,00 m y aceras 3,00 m c/u.

Av. Simón Valenzuela: 26,00 m - calzada 10,20 m y aceras 3,00 m c/u.

Rv4_PUOS_2013.dwg : usu_argente

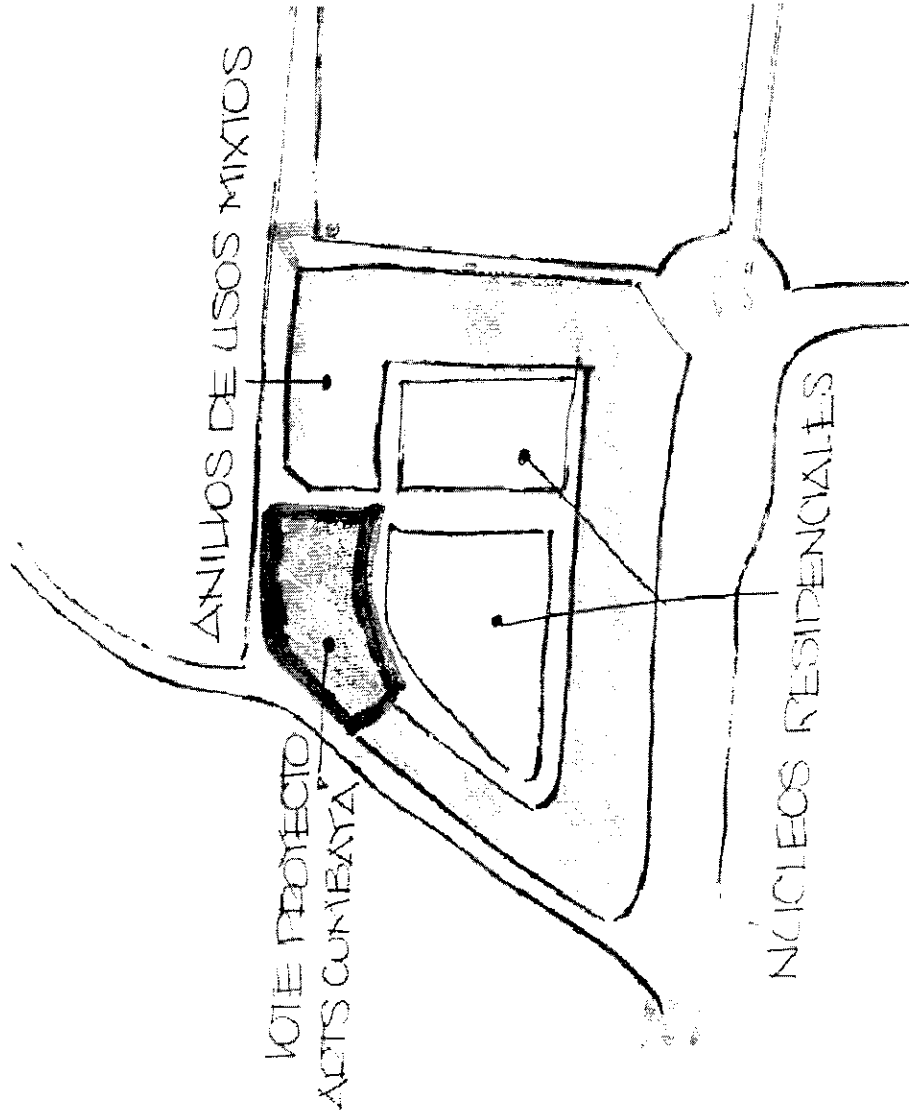
	Agrícola Resid
	Equipamiento
	Industrial 2
	Múltiple
	Prot. ecológica
	RNR
	Residencial 1
	Residencial 1A
	Residencial 2
	Residencial 3

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.

El 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.

PUAE	ZUAE
<p>Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación en la Avenida Pampite \$80.000</p>	
<p>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</p>	
<p>4.000 m² de espacio público liberado en Planta Baja</p>	<p>\$ 1.280.746,83 aplicando la ZUAE por la compra de 2 pisos.</p>
<p>Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.</p>	
<p>1.353,65 m² de proyecto de VIS o VIP, cuya superficie corresponda al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbaya</p>	



CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS

Uso: Arq. Pablo Hernán Ortega Ramírez Dependencia: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda Inicio

Cerrar sesión

Inicio

SOLICITUD PARA COMPRA DE PISOS

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO: 179249931081 FIDELCOMISO CUMBAYA 4 PARK

C.C. R.U.C. Nombre del propietario

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

3502775 Número de predio

10714 08 010 000 000 M03 C/line: catastral anterior

NO En derechos y acciones

10977 83 m2 Área del lote (reclutador)

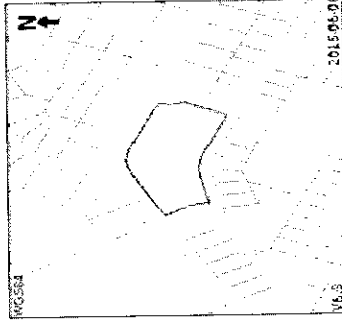
0 00 m2 Área bruta de construcción total

395 54 m Frente del lote

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda Administración zonal

Cumbaya Parroquia

LA COMARCA Barrio / Sector



Calles

Calles	Referencia	Ancho	Radio curva de retorno
PARTE CUMBAYA	0	0	0
SIN NOMBRE CUMBAYA	1C	1C	5 m a m del eje
SIN NOMBRE VALENZUELA	0	0	5 m a m del eje
	D	D	D

Datos de zonificación

Zonificación vigente: A802-35

Cos TOTAL: 105.0399 %

Cos PB: 35.0300 %

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 STHV

Número de pisos máximos adicionales: 2

Superficie del terreno (STt): 10977,83 m2

Valor AIVA (VAIVA): 175.00

Área por incremento de número de pisos (A802-35): 7654 -31000

Área Unitario asignado por el PUOS (AUT): 11526,72 m2

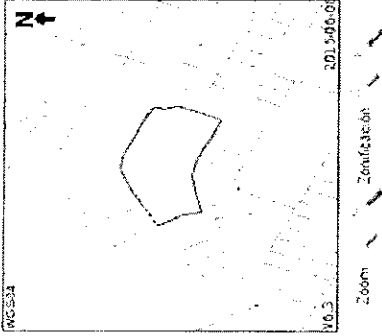
VALOR A PAGAR (CE): \$1280746,83

$$CE = \frac{S(T) \cdot V(AIVA)}{AUT} \cdot AB(P)$$

SOLICITAR COMPRA

INFORMACION CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
 C.C.R.U.C.: 192469031001
 Nombre: FIDELCOMISO CUMBAYA PARK
DATOS TECNICOS DEL LOTE
 Numero de predio: 9480775
 Cero clave: 170105570200071000
 Clave catastral anterior: 10714 06 03 000 000 000
 En derechos y acciones: NO
 Area de lote (escritural): 10977.83 m2
 Area de lote (mapa catastral): 10983.77 m2
 Area de lote (levantamiento): 10983.77 m2
 ETAM (SU) - Según Ord #269: 0.93 % (101.99 m2)
 Area bruta de construcción total: 0.00 m2
 Frente del lote: 399.54 m
 Administración zonal: TUMBACO
 Parroquia: Cumbaya
 Barrio / Sector: LA COMARCA



CALLES

# Fuente	* Nombre	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	* Nomenclatorio
1 SIREC-Q	PAMPITE	0			
2 RR	CUMBAYA	10	5 m del eje		
3 SIREC-Q	SIN NOMBRE CUMBAYA	0	5 m a 6m del eje		
4 SIREC-Q	SINON DE VALENUELA	0			CUMB001

Para modificar o eliminar la información de las vías cuyo fuente es el sistema SIREC-Q, contactarse con (1) 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) Asilada
 Uso principal: (R1A) Residencia baja densidad 1A

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

PISOS
 Altura: 8 m
 Número de pisos: 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: S1

ZONA

Zonificación: A8 (A803-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %
 Forma de ocupación del suelo: (A) Asilada
 Uso principal: (R3) Residencia alta densidad

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

PISOS
 Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: S1

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) Asilada
 Uso principal: (R3) Residencia a la densidad

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

PISOS
 Altura: 8 m
 Número de pisos: 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Servicios básicos: S1

AFECCIONES



SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

GRACIAS