

**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °..... de .... de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.
- Que, el artículo... (26) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo... (94) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 dispone: “Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.
- Que, el artículo... (96) ibidem señala: “La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo: (...) b) En Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoran las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad”.
- Que, el artículo... (4) del Título innumerado agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 106 relacionado con las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado señala que la cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado y se aplicará la fórmula para establecer el monto de la cuota.
- Que, la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizarán los criterios y consideraciones señalados en esta norma.

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del día miércoles 08 de Octubre de 2014 resolvió determinar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Arts Cumbayá** viable con observaciones.

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

Que, mediante oficio No. STHV-DMMPS-1238-2015 de 27 de marzo de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Arts Cumbayá**.

Que, mediante oficio No..... de XX de marzo de 2015 expediente No. 2015- ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Arts Cumbayá**; y,

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

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "ARTS CUMBAYÁ"

#### Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES

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

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Arts Cumbayá se ubica en la Parroquia Cumbayá, Sector La Comarca entre la avenida Pampite, calle Simón de Valenzuela y calle Fernando Rodríguez, del Distrito Metropolitano de Quito, en el predio número 3580775, con clave catastral 10714-06-010 de propiedad del Fideicomiso CUMBAYA PARK, el cual cuenta con una superficie de 10.963,77 m<sup>2</sup> (1.09 Ha).

Los linderos son los siguientes:

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

**Artículo 3.- Objetivo General.-** El Proyecto busca consolidar el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente de la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de un edificio con un programa arquitectónico que combina vivienda, oficinas y comercio, adicionalmente ofrece la creación

de espacio público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de aceras, retiros y red vial; y un tratamiento arquitectónico urbanístico que contribuye a fortalecer dicha centralidad de carácter zonal.

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

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

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

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

**Artículo 6.- Condiciones urbanísticas complementarias.-**

- a) El Proyecto contempla su integración urbanística con el contexto y el entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente.
- b) La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercios permitirá la accesibilidad y el uso sin restricciones de acceso y ocupación, ni cerramientos elevados que impidan 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.
- c) El Proyecto contempla igualmente un área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial y servicios complementarios para los residentes, como parte de los bienes comunes a ser declarados en propiedad horizontal.

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

**Artículo 8.- Usos de suelo y Compatibilidades.-** El uso principal del suelo para el predio número 3580775, de clave catastral 10714-06-010 es Residencial de alta densidad (R3) y usos complementarios de oficinas y comercio de acuerdo a la normativa vigente.

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

**Artículo 9.- Forma de Ocupación del Suelo.-** El Proyecto **Arts Cumbayá** contará con edificaciones implantadas en forma aislada, según el anexo N° 1 que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

- a) Forma de ocupación: aislada
- b) Retiros: Deberá mantener un retiro de construcción hacia al noreste (hacia la Avenida Pampite) de 10 metros y hacia el noroeste el retiro será de 5 m.

- c) Altura de edificación: 6 pisos, con una altura de entrepisos de máximo 4 metros, la altura total no considera el sobre-recorrido de los ascensores, caja de escaleras y salidas de ductos.
- d) COS PB: 25%
- e) COS TOTAL: 210%

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

**Cuadro N° 1**

EDIFICABILIDAD							
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	Vivienda Comercio Oficinas	6 pisos	10.963,77	25	2.741,94	210*	23.023,91
<b>TOTAL</b>			10.963,77		2.741,94		23.023,91

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

**Artículo 11.- Normativa constructiva de las edificaciones:** Las edificaciones del Proyecto especial Arts Cumbayá se construirán conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes.

## Capítulo II

### De la infraestructura básica

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

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto; integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad y espacio público;
- b) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- c) El Proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- d) El Proyecto incorporará otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

### Capítulo III

#### Del espacio público y el mobiliario urbano

**Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.-** El Proyecto generará espacios equipados de uso público con una plaza en planta baja que se articulará a la circulación peatonal 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.

**Artículo 14.- Aceras.-** En el desarrollo del Proyecto, las aceras de las vías públicas deberán mantener un ancho mínimo de 2.00 metros en el tramo noroccidental y 5.00 metros en el tramo norte de la avenida Pampite. En el tramo norte la acera incluirá una franja de césped, arborización e iluminación; este tramo estará físicamente integrado al tratamiento del retiro frontal, generando continuidad con el espacio público.

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) El chaffán de acceso a la vía con la acera deberá tener un ancho mínimo de 0.70 metros. El ancho libre de acera no podrá ser menor a 1.20 metros. De no poder cumplir tal requerimiento se deberá realizar rampas laterales de mínimo 1.50 metros de ancho en la acera y no mayores al 12 % de pendiente; según lo indica la normativa vigente.
- c) Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
- d) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- e) Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

**Artículo 15.- Mobiliario Urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

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

**Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.-** El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

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

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

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

- Garantizará los retiros necesarios para la futura ampliación de la Avenida Pampite;
- Implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015, obras que se ejecutarán en coordinación con la EPMOP y la Administración Zonal Tumbaco.

#### Capítulo IV

##### Compromiso de los promotores

**Artículo 18.- Aportes urbanísticos y contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado a favor de la ciudad.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras, compensaciones y contribuciones especiales:

- 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.
  - Por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado requerido por el proyecto, en función a los coeficientes establecidos en el Artículo 9. Cuadro No.1 Edificabilidad, de la presente ordenanza, el promotor cancelará el monto de \$ 1.600.933,54 (un millón seis cientos mil novecientos treinta y tres con 54/100 dólares americanos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172; monto que ha sido calculado de la siguiente manera:
1. En el artículo...(4) del Título innumerado agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 106 sancionada el 18 de julio del 2011 que establece la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, estipula: "**Cuota.-** La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

**S (t)=** Superficie del terreno

**V (AIVA)=** Valor del AIVA correspondiente al terreno

**AUT=** Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

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

2. 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 m<sup>2</sup> 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 (tres cientos veinte mil ciento ochenta seis dólares americanos con 71/100).; según lo expresado en la siguiente fórmula:

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

$$CE= 1.600.933,54$$

Por tanto el monto de la contribución especial será de USD.1.600.933,54 (Un millón seiscientos mil novecientos treinta y tres dólares americanos con 54/100) .

#### **Disposiciones Generales.-**

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

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

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

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

#### **Disposición final.-**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el de mayo de 2015.

#### **ANEXOS**

1. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015 con 10 hojas útiles.
2. INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ARTS CUMBAYÁ con 06 hojas útiles.
3. Oficio No. STHV-DMPPS-1002-2015 de fecha 10 de marzo de 2015 con 03 hojas útiles.