



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>Jorge Ponce</i> |
| | FECHA: 17 JUN. 2015 |
| | HORA: 08:25 |
| | FIRMA: <i>Juan Carlos</i> |
| ANTONIO RICAURTE ROMÁN CONCEJAL | QUITO |

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>Mauricio Salazar</i> |
| | FECHA: 16-06-2015 |
| | HORA: 17:00 |
| | FIRMA: <i>del</i> |
| | QUITO |

Quito, 16 de junio del 2015
Oficio No 333 -SGO-CMQ-2015

Señores Concejales

- Jorge Albán
- Eduardo Del Pozo
- Marco Ponce
- Patricio Ubidia
- Luisa Maldonado
- Soledad Benítez
- Ivonne Von Lippke
- Carlos Páez
- Antonio Ricaurte
- Pedro Freire

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>M. Vascenz</i> |
| | FECHA: 17/06/2015 |
| | HORA: 8:21 |
| | FIRMA: <i>[Firma]</i> |
| MARCO PONCE ROMÁN CONCEJAL | QUITO |

Presente.-

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>Fernando</i> |
| | FECHA: 16-06-2015 |
| | HORA: 16:55 |
| | FIRMA: <i>[Firma]</i> |
| PEDRO FREIRE LÓPEZ CONCEJAL | QUITO |

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>[Firma]</i> |
| | FECHA: 16 JUN 2015 |
| | HORA: 16:45 |
| | FIRMA: <i>[Firma]</i> |
| LUISA MALDONADO MORAÑO CONCEJAL | QUITO |

De mi consideración:

Por medio del presente me permito expresarles mi reconocimiento por su proactiva participación dentro del proceso de observaciones y sistematización de las mismas respecto de la "Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá", mismo que ha recogido los planteamientos formulados por ustedes en la sesión ordinaria de Concejo Metropolitano el 4 de junio de 2015, así como los realizados subsecuentemente en el seno de la Comisión de Uso de Suelo los días 8 y 11 de junio del 2015, contando con la intervención de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Procurador Metropolitano a través de su delegado permanente y el promotor del proyecto a petición de la señora Concejala Luisa Maldonado, instrumento que será conocido por el Concejo Metropolitano para su aprobación en segundo y definitivo debate.

00 - 0.386

Atentamente,

[Firma]
Sergio Garnica Ortiz
Concejal Metropolitano

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>[Firma]</i> |
| | FECHA: 17/06/2015 |
| | HORA: 8:19 |
| | FIRMA: <i>[Firma]</i> |
| IVONNE VON LIPPKE N. CONCEJALA | QUITO |

[Firma] 16 Junio / 17 hoo
116. CDA Los Ríos

Sergio Garnica Ortiz
Concejal Metropolitano

Jorge Albán Gómez

c.c: Dr. Mauricio Rosero
Alcalde Metropolitano

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| SECRETARÍA CONCEJALÍA | RECIBIDO: <i>H. Santillán</i> |
| | FECHA: 2015-01-16 |
| | HORA: 17:00 |
| | FIRMA: <i>[Firma]</i> |
| EDUARDO DEL POZO F. CONCEJAL | QUITO |

| |
|--------------------------|
| NOMBRE: <i>Juan Mari</i> |
| FECHA: 16-06-2015 |
| HORA: 14:45 |
| TEL: |

Adj.: lo indicado

Elaborado por: Sandra Baldeón
Supervisado por: Dr. A. Freire

[Firma]

**SECRETARIA
CONCEJALIA**

RECIBIDO: Jaine Guerra

FECHA: 17. Julio 2015

HORA: 3:20

FIRMA: 

SOLEDAD BENTEZ GARCIA
CONCEJAL

QUITO
REGLADO

Comisión

16/06/15

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

2014-091949

6 JUN 2015

Quito,

Oficio STHV-DMPPS- 2721-2015

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

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

Atentamente;

Jacobo Herdoiza B.

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

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

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

| | |
|---|-------------------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO QUITO ALCALDÍA | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| | HORA: 16 JUN 2015 10:50 |
| | FIRMA RECEPCIÓN: <i>[Signature]</i> |
| | NÚMERO DE HOJA: <i>[Signature]</i> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

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



**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ARTS CUMBAYÁ**

1. ANTECEDENTES.-

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

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

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

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

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

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

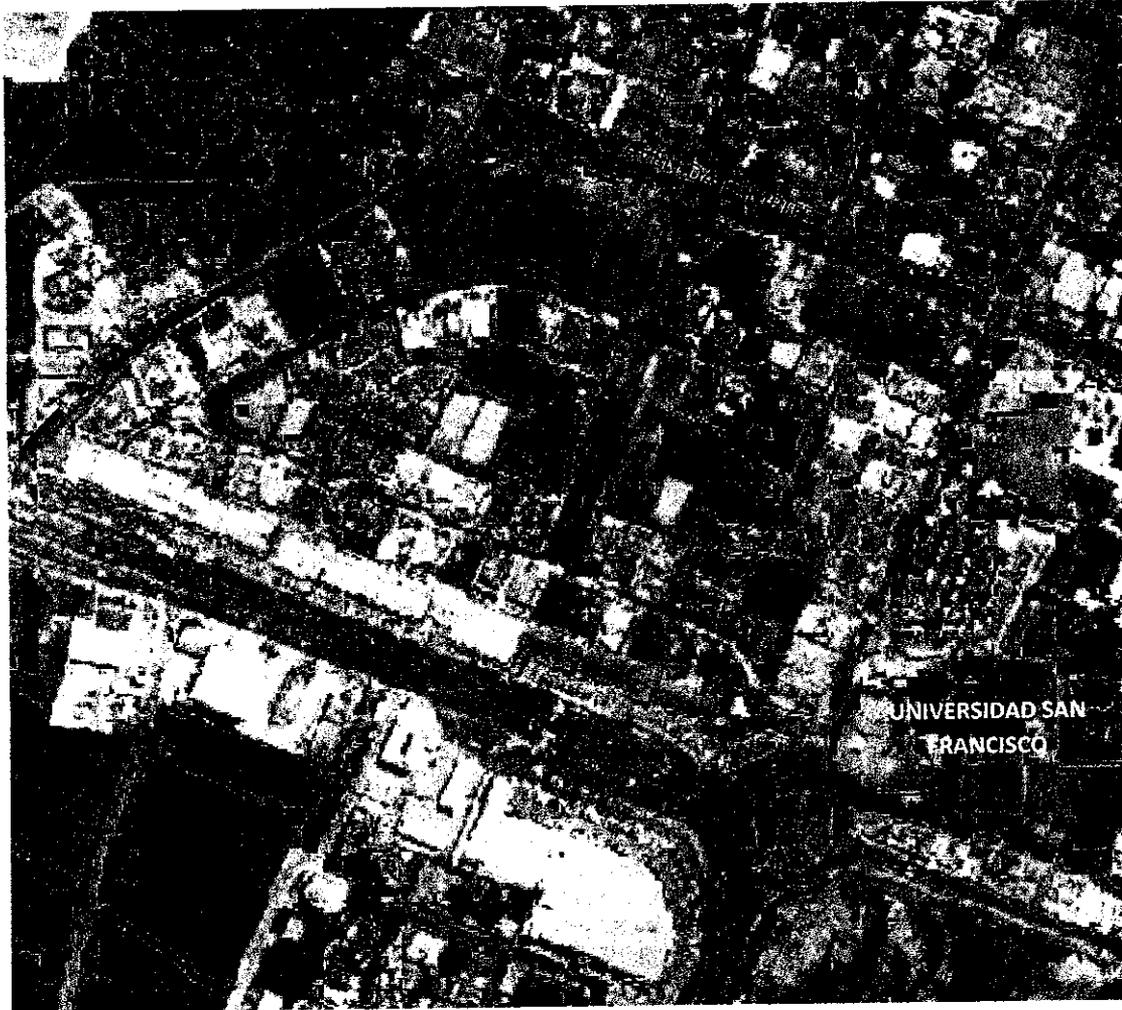
1.1 UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

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

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

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

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



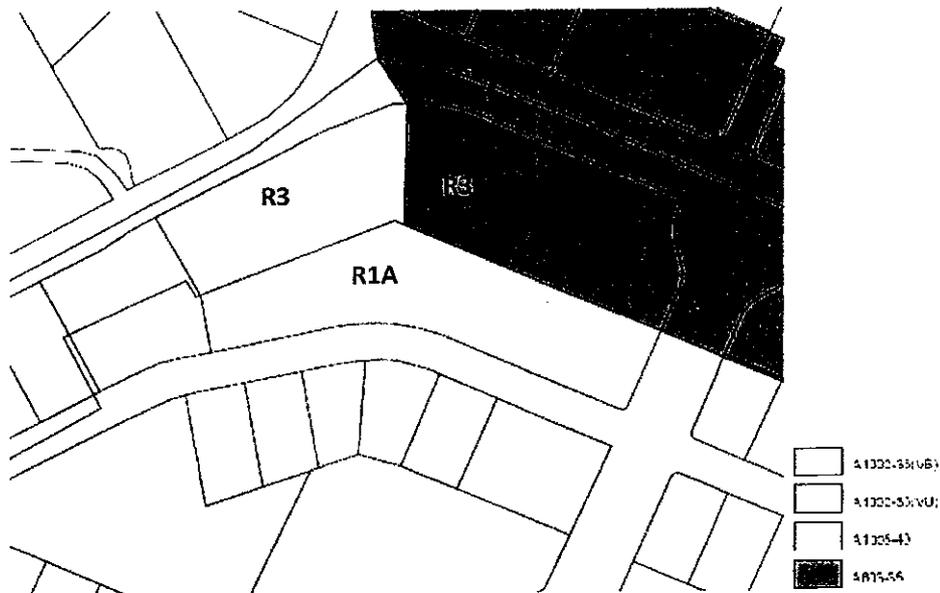
1.2. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

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

Cuadro No.1
Edificabilidad Actual

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

Gráfico No.2
Zonificación del predio número 3580775



1.3. SISTEMA VIAL.-

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

2. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

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

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

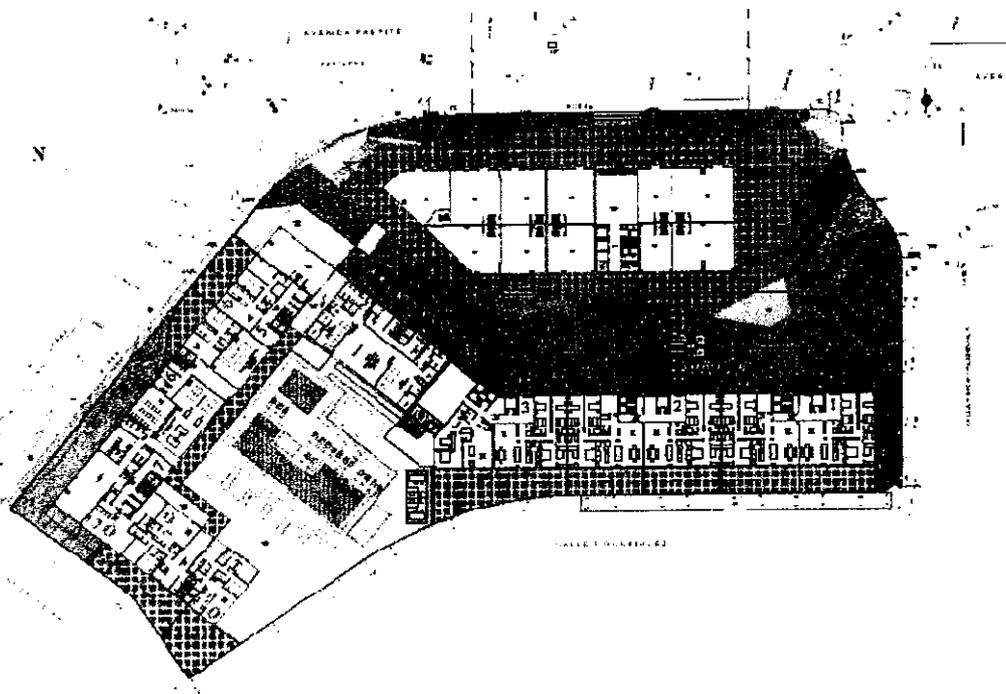
La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercios permitirá el acceso irrestricto del público sin cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público. Se complementarán con usos de comercios y servicios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

2.1 PLAN GENERAL.-

El proyecto contiene los siguientes elementos urbanísticos:

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

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



2.2 USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

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

Cuadro No. 2

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

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

2.3 FORMA DE OCUPACIÓN.-

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

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

2.4 COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.-

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

2.5 NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-

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

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS.-

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

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

2.7 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

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

2.8 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

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

Cuadro No. 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

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

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

2. La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB**, establece que: "*Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda*".

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

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

AREA LOTE 10977,83 m²

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

21% COS PB UTILIZADO = 2.305,34 m²

DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA = 1.537,10 m²

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

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

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

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

2.10 REGISTRO DE PROYECTOS.-

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

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

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

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

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

Realizado por:
Revisado por:

Arq. Irene Vinuesa
Arq. María González

Técnica STHV/DMPPS
Directora DMPPS

12/06/2015
12/06/2015



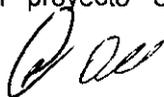
**ORDENANZA ESPECIAL N°
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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 65, literal f) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que: En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
- Que, el artículo 94 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 dispone: "Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo".
- Que, el artículo 96 ibídem señala: "La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo: (...) b) En Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoran las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad".
- Que, el artículo 98 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 La Ordenanza Metropolitana No. 432, establece que: los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

- Que, el artículo 99 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 La Ordenanza Metropolitana No. 432, establece que: la captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito de Quito a través del pago de la contribución especial prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- 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 Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 23.- Fases del proceso de aprobación de los proyectos especiales, señala que este proceso incluye la determinación de contribuciones especiales.
- Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 24 y artículo 25 señala como responsabilidades del promotor el pago de las contribuciones especiales.
- 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 sesiones de fechas 01 y 08 de Octubre de 2014 se ha tratado sobre el proyecto Arts Cumbayá, resolviendo determinar al 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 Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Arts Cumbayá.
- Que, el proyecto Arts Cumbayá ha sido analizado en dos sesiones ordinarias en la Comisión de Uso de Suelo de fecha 06 y 13 de abril de 2015.
- Que, mediante oficio No 884-2015 de 13 de mayo de 2015 expediente No. 2015-884, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Arts Cumbayá**
- Que, el proyecto Arts Cumbayá fue aprobado en Primer Debate en sesión de Concejo Metropolitano de fecha 21 de mayo de 2015.
- Que, en la sesión de Concejo Metropolitano de fecha 4 de junio de 2015, se realizaron observaciones sobre el proyecto Arts Cumbayá, las mismas que la Comisión de Uso de Suelo procedió a receptor y sistematizar en dos sesiones extraordinarias de fecha 08 y 11 de junio de 2015, con la participación de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y el Promotor del Proyecto, a partir de las cuales se incorporaron las observaciones realizadas en dichas instancias, según lo expresado en el oficio STHV-DMPPS-2723-2015, de fecha 16 de junio de 2015.
- Que, mediante oficio No. STHV-DMMPS-02721-2015 de 16 de junio de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Arts Cumbayá**.



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; y,

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 10.977,83 m² según lo determina la escritura y 10.963,77 m² según el levantamiento topográfico (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.

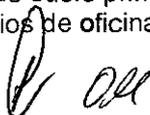
Artículo 3.- Objetivo General.- El Proyecto busca consolidar el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** 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 al público, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público, garantizando acceso universal de manera vitalicia e irrevocable. Estas áreas formarán parte de las áreas comunales de la propiedad horizontal sin que los futuros copropietarios puedan cambiar las condiciones de accesibilidad y uso establecidos en la presente ordenanza. Se complementarán con usos de comercios y servicios en la planta baja.
- c) El Proyecto contempla igualmente un área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial y servicios complementarios para los residentes, como parte de los bienes comunes a ser declarados en propiedad horizontal.

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

Artículo 8.- Usos de suelo y Compatibilidades.- El uso principal del suelo para el predio 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 servicios 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. Los retiros posteriores serán de 3 metros.
- c) Altura de edificación: 6 pisos, con una altura de entresijos 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 | | | | | | | | |
|--|------------------------------|----------------------------|---------|--------------------------------------|----------|--|-------------|--|
| DESCRIPCIÓN | USO PRINCIPAL | USOS PERMITIDOS | PISOS | SUPERFICIE DEL PREDIO m ² | COS PB % | AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN PBm ² | COS TOTAL % | AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m ² |
| Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio | R3 Residencial Alta Densidad | Vivienda Comercio Oficinas | 6 pisos | 10.963,77 | 25 | 2.741,94 | 210* | 23.023,91 |
| TOTAL | | | | 10.963,77 | | 2.741,94 | | 23.023,91 |

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

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

Capítulo II

De la infraestructura básica

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

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

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 articula a la circulación peatonal pública sin restricciones de acceso. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los propietarios de las edificaciones.

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



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

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

Artículo 15.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito 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 por 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 4 plazas para vehículos menores de servicio.

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

Artículo 17.- Sistema vial.- El 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 y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico en coordinación con la EPMMOP 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 de mitigación de impacto a la movilidad, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad a la normativa jurídica:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado. La ejecución de estas obras se realizará por parte de los promotores paralelamente con la construcción del proyecto Arts Cumbayá y deberán estar adecuadamente concluidas previo a la certificación de conclusión de la obra.
- Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- Desarrollar a su costo y riesgo, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Público (VIP), en el que al menos el 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Arts Cumbayá se destinará a vivienda de interés social, misma que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Arts Cumbayá y se implantará en la zona de influencia del proyecto es decir en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco. El proyecto ofertará un 50% destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) y el otro 50% destinado a Vivienda de Interés Público (VIP), pudiendo tener un rango de flexibilidad de +/- 10 % de dicho porcentaje, conforme a la carta de fecha 09 de junio de 2015 suscrita por el promotor, documento adjunto en **Anexo 05**.
- Por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado requerido por el proyecto, en función a los coeficientes establecidos en el Artículo 9. Cuadro No.1 Edificabilidad, de la presente ordenanza, el promotor cancelará el monto de \$ **1.652.127,75** (un millón seis cientos cincuenta y dos mil ciento veinte y siete con 75/100 dólares americanos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172; monto que ha sido calculado de la siguiente manera:
 1. En el artículo 4 del Título innumerado agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 106 sancionada el 18 de julio del 2011 que establece la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, estipula: "**Cuota.- La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:**

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

Donde:

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

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

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

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

11.526,72

2. La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB**, establece que: "Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda".

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

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

AREA LOTE 10977,83 m²

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

21% COS PB UTILIZADO = 2.305,34 m²

DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA = 1.537,10 m²

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

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

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

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

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 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 territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Disposiciones Transitorias.-

Disposición Transitoria Primera.- El promotor, previo a la obtención de la LMU 20 deberá regularizar la diferencia de cabida según lo establecido en la Ordenanza 269 que establece el procedimiento del ETAM.

Disposición Transitoria Segunda.- El promotor, previo a la obtención de la LMU20 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se establezcan las condiciones específicas para el desarrollo del proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP).

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 de fecha 16 de junio de 2015 con 08 hojas útiles.
3. Oficio No. STHV-DMPPS- 2723 -2015 de fecha 16 de junio de 2015 con 07 hojas útiles.
4. Constitución de una Servidumbre voluntaria de Tránsito Peatonal.
5. Carta suscrita por el Arq. Tommy Schwarzkopf.

