**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

**Que,** el artículo… (98) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, establece que: “*Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda”*;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “ARTS CUMBAYÁ”**

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

Los linderos son los siguientes:

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

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

1. Generar una oferta de alojamiento o vivienda, preferentemente a estudiantes universitarios;
2. Combinar y concentrar áreas para oficinas y comercio como actividades complementarias a la residencial; y,
3. 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:

1. **Usos:** El uso de suelo principal es Residencial de Alta Densidad (R3) y usos complementarios de oficinas y comercios.
2. **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.-**

1. El proyecto contempla su integración urbanística con el contexto y el entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente.
2. 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.
3. El proyecto contempla igualmente un área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial y servicios complementarios para los residentes, como parte de los bienes comunes a ser declarados en propiedad horizontal.

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

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

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

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

1. **Forma de ocupación:** aislada.
2. **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.
3. **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.
4. **COS PB:** 21%.
5. **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 No. 1**

|  |
| --- |
| **EDIFICABILIDAD** |
| **Descripción** | **Uso principal** | **Usos permitidos** | **Pisos** | **Superficie del predio m2** | **COS PB %** | **Área útil de construcción PB m2** | **COS total %** | **Área útil de construcción total m2** |
| **Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio** | R3Residencial Alta Densidad | ViviendaComercio Oficinas  | 6pisos  | 10.963,77 | 21 | 2.741,94 | 210\* | 23.023,91 |
| **TOTAL** |  |  |  | 10.963,77 |  | 2.741,94 |  | 23.023,91 |

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

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

**CAPÍTULO II**

**DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

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

1. Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público, garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2. 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 articulará a la circulación peatonal pública sin restricciones de acceso. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los propietarios de las edificaciones.

**Artículo 14.- Aceras.-** En el desarrollo del proyecto, las aceras de las vías públicas deberán mantener un ancho mínimo de 2,00metros, 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:

1. Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
2. 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 será 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.
3. Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
4. Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
5. 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:

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO IV**

**COMPROMISO DE LOS PROMOTORES**

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CE=** | S(t) \* V (AIVA) | \*AB (p) |
| AUT |

*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=** | 10.977,83 m² \* 175 | \*11.526,72  | = **1´921.120,25** |

 11.526,72

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

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

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

**AREA LOTE:** 10.977,83 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 \* USD. 175 = USD 268.992,50, valor que se reducirá del monto total de la contribución especial por incrementos por valor de suelo creado. (USD. 1´921.120,25)

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

**CE =** USD. 1´921.120,25 – USD. 268.992,50 =  **USD. 1´652.127,75**

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

**Disposiciones Generales.-**

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

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

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

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

**Disposiciones Transitorias.-**

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

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

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

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

**ANEXO 1**

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

**ANEXO 2**

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

**ANEXO 3**

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

**ANEXO 4**

**Constitución de una Servidumbre voluntaria de Tránsito Peatonal.**

**ANEXO 5**

**Carta suscrita por el Arq. Tommy Schwarzkopf.**