

*Recepción*  
*As. Leg. /*  
*06/08/2018*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

**EXPEDIENTE PRO-3206-2015**  
**GDOC. 2015-122846**  
**DM QUITO,**

Fecha: **06 AGO 2018** Hora **16:05**

06 AGO. 2018

Nº. HOJAS 103  
Recibido por: Belov

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

### **I. SOLICITUD:**

Con Oficio No. SGC-2018-1893 de 02 de junio de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme con lo establecido por el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, nos solicitó informe legal respecto al proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Vedere Tectum”.

### **II. INFORMES TÉCNICOS:**

1. Mediante Oficio No. 1016 de 7 de julio de 2014, el Secretario de Movilidad remitió el informe técnico No. SPM-078/2014 mediante el cual emite informe favorable al estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación para la construcción del Conjunto Residencial Vedere y Tectum Business Center.
2. La Secretaría de Ambiente mediante informe técnico s/f y s/n, manifiesta que el proyecto urbanístico Vedere-Tectum es viable con las observaciones constantes en el mismo.
3. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS 2417 de 28 de mayo de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el expediente actualizado del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Vedere-Tectum”, con el informe técnico favorable para la aprobación del referido proyecto. *R*



### III. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de “*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibidem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: “[...] *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]*”.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.*

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

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

*a) Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.*

*2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo 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, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.*

*3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.*

*4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."*

#### IV. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum".

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. En el séptimo considerando debería suprimirse la letra w) del artículo 57; y, la letra u) del artículo 87, en razón de que no tienen relación con la materia que regula el proyecto de ordenanza.
2. En el considerando décimo primero, en la primera línea se debería sustituir la palabra "aprobada" por "sancionada".
3. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD. *P*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

4. Se deberían adjuntar los informes actualizados de la Secretaría de Movilidad y de Ambiente.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adjunto expediente completo (143 F.) en el que está incluido el proyecto de ordenanza

*Nota: Incluidos 34 plausos y 1 CD.*

c.c: - Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mayra Vizuete	PRO	06/08/18	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo

Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

*Ver: folios  
ufar legal*

Fecha: **31 MAY 2018** Hora *11:45*

Nº. HOJAS *-140h-*

Recibido por: *[Signature]*

**28 MAY 2018**

Quito, *24178*  
Oficio No. STHV-DMPPS-  
Ticket: GDOC-2015-122846

*[Handwritten signatures and notes]*

Abogado  
**Diego Cevallos Salgado**  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

**Asunto:** Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum

**De mi consideración:**

En atención al oficio con referencia Gdoc.; y, al oficio No. SGC-2017-2761, de fecha 29 de septiembre de 2017, mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, se remite a esta dependencia el expediente del proyecto Vedere Tectum, con el fin de actualizar el informe de viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017; además de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 0196 que aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019, con fecha 20 de diciembre de 2017; y, una vez conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Vedere Tectum, en sesión ordinaria de la Mesa Técnica de PUAE, realizada el día miércoles 25 de abril de 2017, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017; esta dependencia remite el expediente actualizado del proyecto Vedere Tectum para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

Atentamente,

*[Signature of Jacobo Herdoiza B.]*

Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	08-05-2018	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	08-05-2018	

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS  
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
VEDERE TECTUM**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **VEDERE-TECTUM**, la empresa NEWGLOBAL S.A. presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio número 279523, ubicado en el sector Santa Lucía de la parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito, y de propiedad de NEWGLOBAL S.A..

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere-Tectum se implanta en un lote con clasificación de suelo urbano y con una superficie de 10.400,00 m<sup>2</sup>; y, desarrollará las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacios públicos y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de la quebrada El Tejar, aceras, retiros; y, red vial, además de un tratamiento arquitectónico urbanístico que permite consolidar el eje comercial y residencial a lo largo de la avenida Interoceánica en Cumbayá.

El objetivo de la ordenanza que regula al presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), consiste en establecer las regulaciones aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial, comercial y de oficinas, además de la dotación de espacios de uso público y estacionamientos.

El proyecto Vedere Tectum se desarrollará en dos edificios, cada uno con un programa arquitectónico específico: el edificio Vedere, ubicado en la parte norte del predio, tiene un uso residencial en su totalidad; por otro lado, el edificio denominado Tectum, que se encuentra ubicado en la parte sur del predio, genera una oferta inmobiliaria de oficinas. Los dos programas desarrollados en un solo predio se complementan entre sí, creando un proyecto de uso mixto de oficinas, comercio y residencias; lo que diversificará las opciones de acceso a de vivienda y trabajo en el sector, respondiendo a la gran demanda de oficinas que ha surgido en la parroquia de Cumbayá.

Por sus características de uso combinado, el proyecto contribuye a consolidar 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.

Vedere Tectum por su ubicación, implantado en un predio esquinero sobre la avenida Interoceánica, se constituye en una pieza visual notoria, que dará frente urbano a un paisaje frecuentado por usuarios y pasantes cotidianos. Adicionalmente, generará un parque lineal con una superficie aproximada de 1.200,00 m<sup>2</sup>, con el cual se consigue integrar al proyecto con su entorno, mediante la creación de espacios de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación; adicionalmente, su propuesta plantea la creación de un bulevar arborizado, a lo largo de la calle S/N, en el lado norte del proyecto Tectum, el mismo que permitirá la integración peatonal al espacio público, mediante la creación de aceras en el lindero hacia la avenida Interoceánica.

El proyecto Vedere Tectum genera por concepto de Concesión Onerosa (COD) por cambio de uso de suelo el valor correspondiente a diez y ocho mil, seis cientos cuarenta y cinco, con 68/100 dólares norteamericanos (\$ 18.645,68 ), a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, producto de la aplicación de la fórmula económica que sustenta el cálculo por cambio de uso de residencial urbano 1 (R1) a residencial urbano 3 (R3), en observancia de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); estos recursos serán consignados para financiar obra pública a favor del Distrito Metropolitano de Quito, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS, estos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria, según lo determina la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 183.

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.

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

Visto el Informe N °..... de .... de 20XX, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*,
- Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: 1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulara y controlara, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones",
- Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales",
- Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)";
- 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, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo



urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y 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 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, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

- Que, la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- 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 03 y 17 de diciembre de 2014 trató el proyecto Vedere Tectum, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vedere Tectum viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Vedere Tectum 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-4220-2015 de fecha 02 de septiembre de 2015 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. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Vedere Tectum.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda Movilidad contenido en el Oficio STHV-4220-2015 de fecha 02 de septiembre de 2015, se emite criterio favorable a la propuesta del Proyecto Vedere Tectum.
- Que, el proyecto Vedere Tectum fue enviado a la Comisión de Uso de Suelo para su tratamiento mediante oficio SHTV-DMPPS-4220-2015, de fecha 02 de septiembre de 2015.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal del Proyecto Vedere Tectum.
- Que, mediante oficio No. SGC-2017-2761, de fecha 29 de septiembre de 2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, remite el expediente del proyecto Vedere Tectum con el fin de actualizar el informe de viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- Que, mediante Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto, se establecieron las áreas específicas para la aplicación de las fórmulas contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; valor y propuesta de pago que fue conocido en sesión de la Mesa Técnica realizada el día 25 de abril de 2018.
- Que, mediante expediente contenido en oficio SHTV-DMPPS-xxx-2018, de fecha xx de mayo de 2018, se envía a la Secretaria General de Concejo el expediente actualizado del proyecto Vedere Tectum para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- 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  
"VEDERE TECTUM"

Capítulo I  
CONSIDERACIONES GENERALES

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

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Vedere Tectum** se ubica en la Parroquia Cumbayá, Sector Santa Lucía, en el predio número 279523, con clave catastral 10415 02 012, de propiedad de NEWGLOBAL, el cual cuenta con una superficie de 10.400,00 m<sup>2</sup> (1.04 Ha) según escrituras y levantamiento topográfico realizado por los promotores.

Los linderos del predio número 279523, son los siguientes:

- **Hacia el Norte:** Propiedad privada
- **Hacia el Sur:** Quebrada El Tejar
- **Hacia el Este:** Propiedad privada
- **Hacia el Oeste:** Avenida Interoceánica

**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 privado de acceso público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de la quebrada existente, 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 **Vedere Tectum** se desarrollará en dos edificaciones cuyos objetivos específicos son:

- a) **Edificio Tectum:** Crear espacios donde se desarrollarán actividades de servicios de oficina y comercio, que permitirá establecer una continuidad en el eje comercial de la avenida Interoceánica.
- b) **Edificio Vedere:** Genera una oferta de vivienda en departamentos.

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

- a) **Usos:** El uso de suelo principal es Residencial urbano 3 (RU3) y usos complementarios de servicios de oficinas y comercio.
- b) **Entorno:** la generación de áreas verdes y espacio privado de acceso público, comprende:
  - i. Un parque lineal que se emplazará en el borde superior de quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio.
  - ii. La creación de un bulevar arborizado, a lo largo de la calle S/N, en el lado norte del proyecto Tectum.
  - iii. Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en el lindero hacia la avenida Interoceánica.

**Artículo 6.- Condiciones urbanísticas complementarias.-** La integración urbanística con el entorno natural y urbano así como las soluciones de integración a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con el sistema urbano circundante, se realizarán a través de los siguientes componentes:

- a) Un parque lineal equipado de aproximadamente 1. 200,00 m<sup>2</sup> que se emplazará en el borde superior de la quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá condiciones de acceso y uso, será de propiedad privada y de uso público; con horarios de acceso al público que se regirán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; (*Anexo 04*).
- b) La creación de un bulevar privado arborizado de un área aproximada de 400 m<sup>2</sup>, que se integrará a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, mediante el desarrollo de una plataforma única, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas, las cuales se acoplarán a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que lo conecte con el borde de la quebrada.
- c) Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en continuidad con la avenida Interoceánica.
- d) Áreas de servicios de uso exclusivo para el edificio residencial Vedere.
- e) Áreas de oficinas y comercios en planta baja, ubicadas en el edificio Tectum, que dinamizarán el bulevar.

**Artículo 7.- Áreas Comunes de uso público.-** El proyecto Vedere Tectum se desarrollará bajo el régimen de Propiedad Horizontal; siendo el bulevar parte de las áreas comunes; sin embargo garantizarán los derechos de paso para el proyecto Sironi de manera vitalicia e irrevocable, conforme el *Anexo 7*.

**Artículo 8.- Usos de suelo y Compatibilidades.-** El uso principal de suelo para el predio número 279523, de clave catastral 10415 02 012 es **Residencial urbano 3 (RU3)**.

**Artículo 9.- Asignación de zonificación para edificación y habilitación del suelo.-** El Proyecto Vedere Tectum con clasificación de suelo urbano, contará con la zonificación C603-40; y, se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro N° 1**

ZONA	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			Distancia entre bloques M	COS - PB %	COS TOTAL %	Lote Mínimo m <sup>2</sup>	Frente Mínimo m
	Pisos	M	F	L	P					
C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15

**Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Vedere Tectum, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará 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.11.- 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) El proyecto cuenta con las factibilidades de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- b) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público 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.
- c) 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.
- d) Las redes de infraestructura del edificio Sironi, que pasan por la calle S/N cuenta con servidumbre de paso conforme el *Anexo 7*.

## Capítulo III

### Del espacio público y el mobiliario urbano

**Artículo 12.- Espacio público y áreas verdes.-** El proyecto Vedere Tectum generará espacios de uso público, un parque lineal y un bulevar arborizado que se incorporarán al espacio público de la ciudad.

El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m<sup>2</sup>; estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía que se emplazará dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación endógena.

El bulevar con un área aproximada de 400 m<sup>2</sup> contará con diversos usos espaciales, tanto de circulación peatonal, estancia y espacios de uso contiguo a las áreas comerciales, además de ofrecer vistas hacia el paisaje y su entorno; el mismo que ofrece derecho de paso de manera vitalicia e irrevocable.

El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones.

**Artículo 13.- Aceras.-** En el desarrollo del Proyecto, las aceras de la avenida pública deberán mantener un ancho mínimo de 2.00 metros.

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) Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) 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 14.- 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.

**Artículo 15.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.-** El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

- a) **Vehicular:** el proyecto Vedere Tectum compartirá el acceso con el proyecto Sironi por la calle S/N la cual tendrá una servidumbre de paso otorgada por NewGlobal S.A. a favor de Conjunto Residencial Sironi, de manera vitalicia e irrevocable a favor de este proyecto, conforme documento notariado de servidumbre de paso del Anexo 7.
- b) **Peatonal:** a través de la red vial pública.

El Proyecto contempla un total de 208 plazas de estacionamiento distribuidas de la siguiente manera:

- **Tectum:** 2 subsuelos de parqueaderos con 114 plazas de estacionamiento incluyendo 18 plazas para visitas, 6 plazas para discapacitados y 4 estacionamientos para vehículos menores.
- **Vedere:** 2 subsuelos de parqueaderos con 94 plazas de estacionamiento incluyendo 7 plazas para visitas, 2 plazas para discapacitados y 2 estacionamientos para vehículos menores.

**Artículo 16- Sistema vial.-** El PUAE se desarrollará de acuerdo a las especificaciones contenidas en el informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, que se adjunta a la presente Ordenanza, y particularmente:

- a) Garantizará el incremento de un carril vehicular desde la Avenida Interoceánica hacia el By Pass de Cumbayá en sentido este con una longitud de 25.00 m, con ancho total de 2 carriles de 8.00 metros.
- b) Dotará una bahía de desaceleración para el ingreso al proyecto en sentido norte – sur, separado de la avenida interoceánica con bordillos montables amarillos.
- c) Implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico en coordinación con la EPMOP-Q y la Administración Zonal Tumbaco.

#### Capítulo IV

##### Compromiso de los promotores

**Artículo 17.- Aportes urbanísticos por parte de los promotores.-** 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 Vedere Tectum y deberán estar adecuadamente concluidas previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización de Proceso Constructivo.

- Desarrollo del Parque Lineal y Bulevar equipados a costo del promotor.
- Los futuros copropietarios deberán garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

## Capítulo V

### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

**Artículo 18.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.-** La cuantía de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

$CODu = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$

Donde:

- $CODu =$  Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada=  $(AIVA \times Índice\ de\ revalorización) \times AUV$

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 210,00 (doscientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
  - Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 1893, un valor de 1,053059.
  - AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 8.367,00 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Valor del terreno de partida =  $AIVA \times AUV$

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto, siendo el valor de \$ 210,00 (doscientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.

v) AUV= Área útil vendible, correspondiendo un superficie de 8.367,00 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

#### Aplicación de la fórmula:

- Valor del terreno de llegada=  $(210 \text{ \$/m}^2 \times 1,053059) \times 8.367,00 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de llegada= \$ 1.850.298,38

- Valor del terreno de partida=  $210 \text{ \$/m}^2 \times 8.367,00 \text{ m}^2$   
Valor del terreno de partida= \$ 1.757.070,00

- Porcentaje de participación por suelo= 20%

$$\text{CODu} = (\$1.850.298,38 - \$ 1.757.070,00) \times 20 \%$$

$$\text{CODu} = (\$ 93.228,38) \times 20\%$$

$$\text{CODu} = \$ 18.645,68$$

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Vedere Tectum corresponde a \$ 18.645,68 (diez y ocho mil, seis cientos cuarenta y cinco dólares norteamericanos con 68/100).

**Artículo 19.- Forma de pago de la concesión onerosa.-** El pago de \$ 18.645,68 (diez y ocho mil, seis cientos cuarenta y cinco dólares norteamericanos) con 68/100, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida por cambio de uso de suelo, será realizado por los promotores del proyecto Vedere Tectum bajo la modalidad de pago monetario por cronograma de pago, cumpliendo con todo lo establecido en el artículo 16 de la Ordenanza Metropolitana No. 183; es decir cancelará el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 20 siendo igual a \$1. 864,57 (mil ochocientos sesenta y cuatro dólares norteamericanos con 57/100) y el saldo restante en 12 cuotas mensuales de \$1.398,42 (mil tres cientos noventa y ocho dólares norteamericanos con 42/100) a partir del mes número 25 a partir de la obtención de la LMU 20; conforme Anexo 7.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.- Registro de Proyectos:** Para la obtención del Certificado de Conformidad de los Planos Arquitectónicos y de Ingenierías del PUAE Vedere Tectum, el promotor deberá presentar, ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

**Segunda.-** Previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor o propietario cancelará el valor previsto en el artículo 19 de la presente ordenanza al lote a ser licenciado, conforme lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 9 de la presente



ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

**Cuarta.-** La Administración Zonal Tumbaco en coordinación con las instancias municipales pertinentes, garantizará el seguimiento y cumplimiento de los compromisos descritos en el artículo 17 del presente instrumento.

#### **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 pagina web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el de julio de 2018.

#### **ANEXOS**

1. Diagrama referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum.
2. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SMP 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014 con 11 hojas útiles.
3. Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum de fecha xx de marzo de 2018 con 10 hojas útiles contenido en oficio No. STHV-DMPPS-xxx-2018, de fecha xx de septiembre de 2015.
4. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
5. Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019 sancionado mediante Ordenanza metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
6. Servidumbre de paso notariada.
7. Carta de propuesta de pago de Concesión Onerosa por parte de los promotores.

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO  
ESPECIAL  
VEDERE TECTUM**

**1. ANTECEDENTES.-**

La Ordenanza Metropolitana No.183 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 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>.*
- b. *Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o 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 Vedere Tectum ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-110198, con fecha 03 de septiembre de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.

El miércoles 03 de diciembre de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la mesa técnica de PUAE; y, el día miércoles 17 de diciembre de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las resoluciones vigentes de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Vedere Tectum, declarándolo viable con observaciones, según oficio STHV-182, de fecha 16 de enero de 2015.

Una vez que, los promotores del proyecto subsanaron las observaciones solicitadas por la Mesa Técnica PUAE, el expediente del proyecto Vedere Tectum fue enviado a la Comisión de Uso de Suelo, para su tratamiento mediante oficio SHTV-DMPPS-4220-2015, de fecha 02 de septiembre de 2015; y, mediante oficio No. SGC-2017-2761, de fecha 29 de septiembre de 2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, remite el expediente del proyecto Vedere Tectum, con el fin de actualizar el informe de viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017.

La RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

La Mesa Técnica de PUAE, en aplicación de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, da por conocido el monto y la propuesta de pago por Concesión Onerosa para el proyecto Vedere Tectum en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 25 de abril de 2017.

## 2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-




El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum, se ubica en la parroquia de Cumbayá, sector Santa Lucía, Administración Zonal Tumbaco, con los siguientes linderos:

- **Norte:** Propiedad privada
- **Sur:** Quebrada El Tejar
- **Este:** Propiedad privada
- **Oeste:** Avenida Interoceánica

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vedere Tectum, se implanta en el predio número 279523, con clave catastral 10415 02 012; y, de propiedad de la empresa NEWGLOBAL, el cual cuenta con una superficie de 10.400,00 m<sup>2</sup> (1.04 Ha) según escrituras y levantamiento topográfico realizado por los promotores.

**Gráfico No. 01**  
**Ubicación del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial**  
**Vedere Tectum**



	Avenida Interoceánica
	Predio 279523
	Quebrada el Tejar

### 3. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

La Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, sancionada el 19 de diciembre de 2017, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), asigna para el predio número 279523, los siguientes datos: clasificación de suelo urbano y uso principal de Residencial baja densidad (RU1) y Protección de quebradas A31 (PQ); y, zonificación A8 (A603-35).

**Cuadro No.1**  
**Edificabilidad Actual**

Zona	Uso de suelo	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frete mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m
<b>A8 (A603-35)</b>	(RU1) Residencial urbano 1	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15

**Mapa No. 01**  
**Uso y zonificación del predio número 279523**



Mapa 01: Ordenanza Metropolitana No. 192 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 – predio 279523.  
Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

#### 4. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

En concordancia con el anexo 3, de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, que regula el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), el uso y la zonificación propuesta para el proyecto Vedere Tectum corresponde a Residencial urbano 3 (RU3) y C603-40 correspondientemente, y se sujetará a la siguientes características de edificabilidad:

**Cuadro N° 2**  
**Edificabilidad Propuesta**

Zona	Uso de suelo	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m <sup>2</sup>	m	
C603-40	(RU3) Residencial urbano 3	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15	

Serán compatibles los usos de suelo correspondientes a servicios y comercio así como los otros establecidos en la normativa vigente.

#### 5. SISTEMA VIAL.-

La principal arteria vial que conecta al proyecto con su entorno es la avenida Interoceánica. Las dos edificaciones, Vedere y Tectum, tienen su acceso y salida vehicular por la calle interna pública S/N, las características de avenidas e intersecciones vinculadas al proyecto se encuentran descritas en el Informe No. SMP-078/2014, contenido en el oficio No. SM 1016 de fecha 07 de julio de 2014, de la Secretaría de Movilidad.

El PUAE se desarrollará de acuerdo a las especificaciones contenidas en el informe técnico de la Secretaría de Movilidad:

- Garantizará el incremento de un carril vehicular desde la Avenida Interoceánica hacia el By Pass de Cumbayá en sentido este con una longitud de 25.00 m, con ancho total de 2 carriles de 8.00 metros.
- Dotará una bahía de desaceleración para el ingreso al proyecto en sentido norte – sur, separado de la avenida Interoceánica con bordillos montables amarillos.
- Implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014, contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico en coordinación con la EPMMOP-Q y la Administración Zonal Tumbaco.

## 6. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

Las dos edificaciones propuestas en el proyecto se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal, ofreciendo una oferta de vivienda combinada con oficinas y comercio, que contemplan su integración urbanística con el entorno circundante; así como, las soluciones de integración a la red vial existente, generando un aporte arquitectónico por sus diseños formales y espaciales, a través de los siguientes componentes:

- a) Un parque lineal equipado completamente por los promotores del proyecto, con una superficie aproximada de 1. 200,00 m<sup>2</sup>, que se emplazará en el borde superior de quebrada ubicado en la parte sur del predio, este parque mantendrá condiciones de acceso y uso restringido por motivos de seguridad, será de propiedad privada y de uso público; con horarios de acceso al público que se regirán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) La creación de un bulevar privado de acceso público, arborizado de un área aproximada de 400 m<sup>2</sup>, a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas con una dimensión mínima de 5 m de ancho, las cuales se acoplan a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que se conecta con el borde de la quebrada, y su construcción estará a cargo de los promotores del proyecto.
- c) Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en colindancia con la avenida Interoceánica
- d) Áreas de servicios de uso exclusivo para el edificio residencial Vedere.
- e) Áreas de oficinas y comercios en planta baja, ubicadas en el edificio Tectum, que dinamizarán el bulevar.

**Gráfico No. 02**  
**Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial**  
**Vedere Tectum**



Fuente: New Global S.A

### **6.1. NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-**

La construcción del Proyecto Vedere Tectum, 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.

### **6.2. 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) El proyecto cuenta con las factibilidades de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- b) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público, bulevar y parque lineal 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.
- c) 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.
- d) Las redes de infraestructura del edificio Sironi, que pasan por la calle S/N cuenta con servidumbre de paso.

### **6.3. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-**

El proyecto Vedere Tectum, generará espacios de propiedad privada; y, de uso público, un parque lineal y un bulevar arborizado que se incorporarán al espacio público de la ciudad.

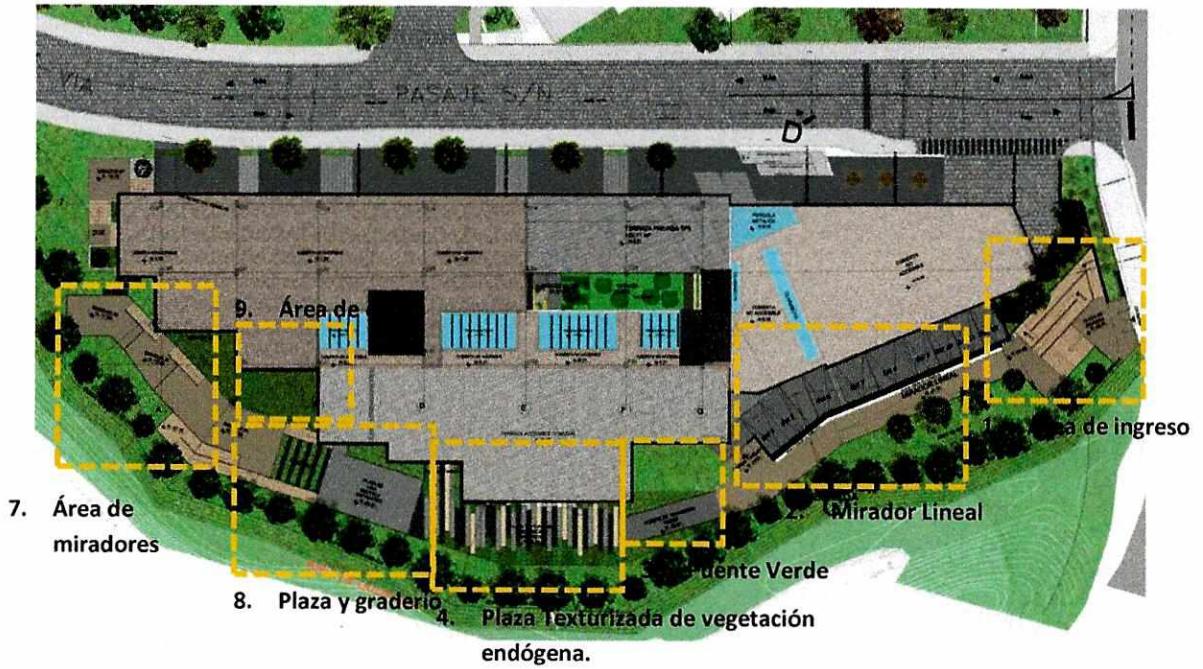
El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m<sup>2</sup>, y, estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía que se emplazarán dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación endógena.

El bulevar con un área aproximada de 400 m<sup>2</sup> contará con diversos usos espaciales, tanto de circulación peatonal, estancia y espacios de uso contiguo a las áreas comerciales, además de ofrecer vistas hacia el paisaje y su entorno; el mismo que ofrece derecho de paso de manera vitalicia e irrevocable.

La Mesa Técnica de PUAE en sesión ordinaria, realizada el día miércoles 25 de abril de 2017, recomendó que el bulevar se integre con la calle s/n mediante la construcción de una plataforma única.

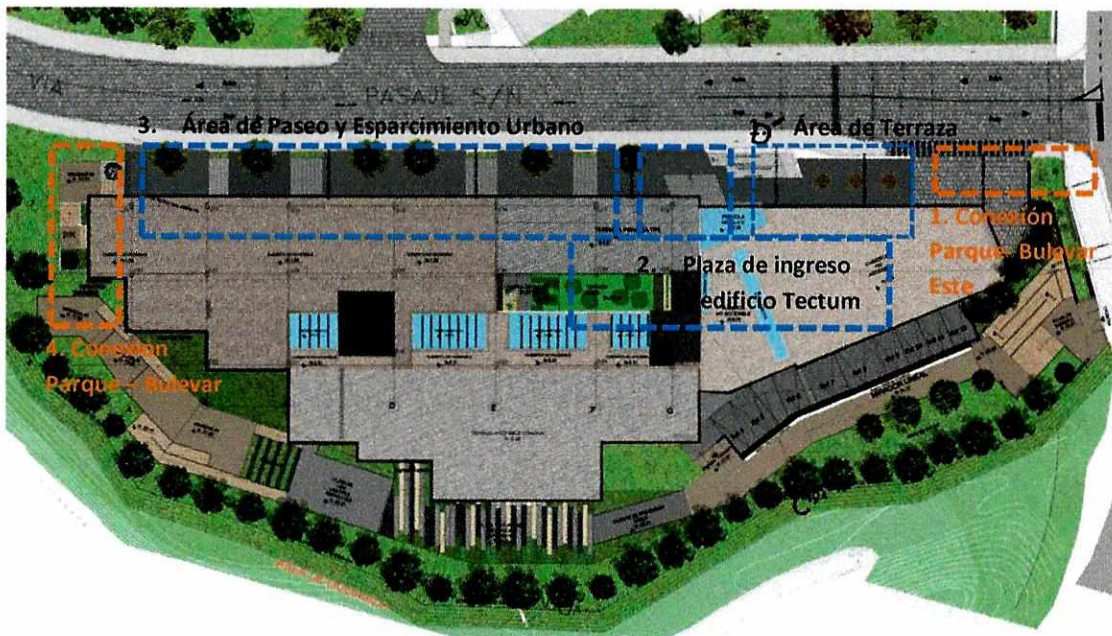
El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones.

Gráfico No. 04  
Zonificación de Espacios dentro del Parque Lineal "Vedere-Tectum"



Fuente: New Global S.A

Gráfico No. 05  
Zonificación de Espacios dentro del Bulevar "Vedere-Tectum"



Fuente: New Global S.A



#### 6.4. ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

- a) **Vehicular:** el proyecto Vedere Tectum compartirá el acceso con el proyecto Sironi por la calle S/N la cual tendrá una servidumbre de paso otorgada por NewGlobal S.A. a favor de Conjunto Residencial Sironi, de manera vitalicia e irrevocable a favor de este proyecto, conforme documento notariado de servidumbre de paso entregada por los promotores.
- b) **Peatonal:** a través de la red vial pública.

El Proyecto contempla un total de 208 plazas de estacionamiento distribuidas de la siguiente manera:

- **Tectum:** 2 subsuelos de parqueaderos con 114 plazas de estacionamiento, incluyendo 18 plazas para visitas, 6 plazas para discapacitados y 4 estacionamientos para vehículos menores.
- **Vedere:** 2 subsuelos de parqueaderos con 94 plazas de estacionamiento, incluyendo 7 plazas para visitas, 2 plazas para discapacitados y 2 estacionamientos para vehículos menores.

#### 7. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

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 Vedere Tectum; y, deberán estar adecuadamente concluidas previo a la obtención de la certificación de conclusión de la obra.
- Desarrollo del Parque Lineal y Bulevar de propiedad privada y uso público, equipados a costo del promotor.
- Los futuros copropietarios deberán garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

#### 8. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

##### 8.1. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Cambio de uso de suelo.-

La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal a del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017; y, corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

$$\text{CODu} = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por suelo}]$$

Donde:

- CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 210,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
- ii) Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 1893, un valor de 1,053059.
- iii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 8.367,00 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto, siendo el valor de \$ 210,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
  - ii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 8.367,00 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(210 \text{ \$/m}^2 \times 1,053059) \times 8.367,00 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de llegada= \$ 1.850.298,38**
- Valor del terreno de partida=  $210 \text{ \$/m}^2 \times 8.367,00 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de partida= \$ 1.757.070,00**
  
- **Porcentaje de participación por suelo= 20%**  
  
CODu =  $(\$1.850.298,38 - \$ 1.757.070,00) \times 20 \%$   
CODu =  $(\$ 93.228,38) \times 20\%$   
**CODu = \$ 18.645,68**

El valor resultante de la Concesión Onerosa (COD) por Cambio de uso de suelo para el proyecto Vedere Tectum corresponde a **\$ 18.645,68** (diez y ocho mil, seis cientos cuarenta y cinco con 60/100 dólares norteamericanos).

**9. REGISTRO DE PROYECTOS.-**

Para la obtención del Certificado de Conformidad de los Planos Arquitectónicos y de Ingenierías del PUAE Vedere Tectum, el promotor deberá presentar, ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote a ser licenciados, conforme lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. 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 "Vedere Tectum".

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoíza.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	2018-05-08	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	2018-05-08	

ANEXO 1  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD)  
en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5047641	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	170109840406001000	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	Tumbaco	109 Venta de edificabilidad	<input type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	S. Anton Tolagasi	(llene los datos del numeral 300)	
Calle/ intersección/ nomenclatura	9na Transversal/ Intervalles/ s/n		
106 Administración zonal	Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	45,615,10		

200 Declaración de información para la fórmula de cambio de clasificación y/o uso de suelo

Datos Vigentes	Datos Propuestos
201 Clasificación de suelo	204 Clasificación de suelo
202 Uso de suelo	205 Uso de suelo
203 Zonificación	206 Zonificación
	207 Número total de lotes sujetos a COD
	208 Área Útil Total Vendible

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

	Datos Propuestos					Datos Vigentes		
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	un/propiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301								
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

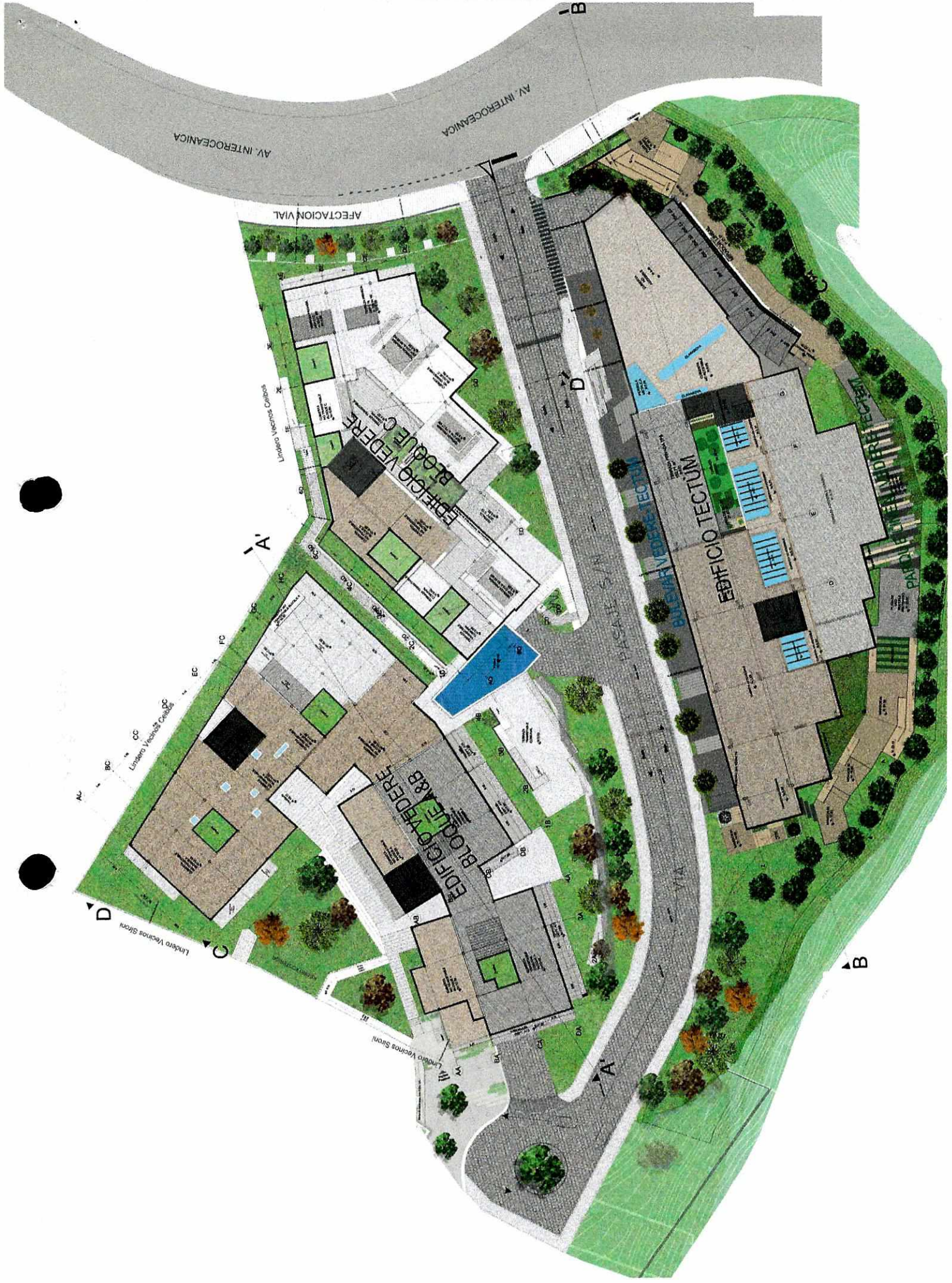
Datos del profesional

Nombre del propietario o Promotor	<u>WRL Promotora Inmobiliaria</u>	Nombre del profesional	<u>Vanessa La Sasso</u>
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	<u>1791918215001</u>	Cédula de ciudadanía o pasaporte	<u>1711283967</u>
Dirección Actual	<u>Cumbayá -Chimborazo 705 y Pampite</u>	Dirección Actual	<u>Site Center oficina, 110 torre 3</u>
Teléfono	<u>2892166</u>	Teléfono	<u>6000133</u>
Celular	<u>0995652759</u>	Celular	<u>0992291820</u>
E-mail	<u>pepachiriboga@inmobiliarlawrl.com</u>	E-mail	<u>vanessalassasso@gmail.com</u>

*[Firma manuscrita]*  
Firma del propietario o promotor

*[Firma manuscrita]*  
Firma del profesional

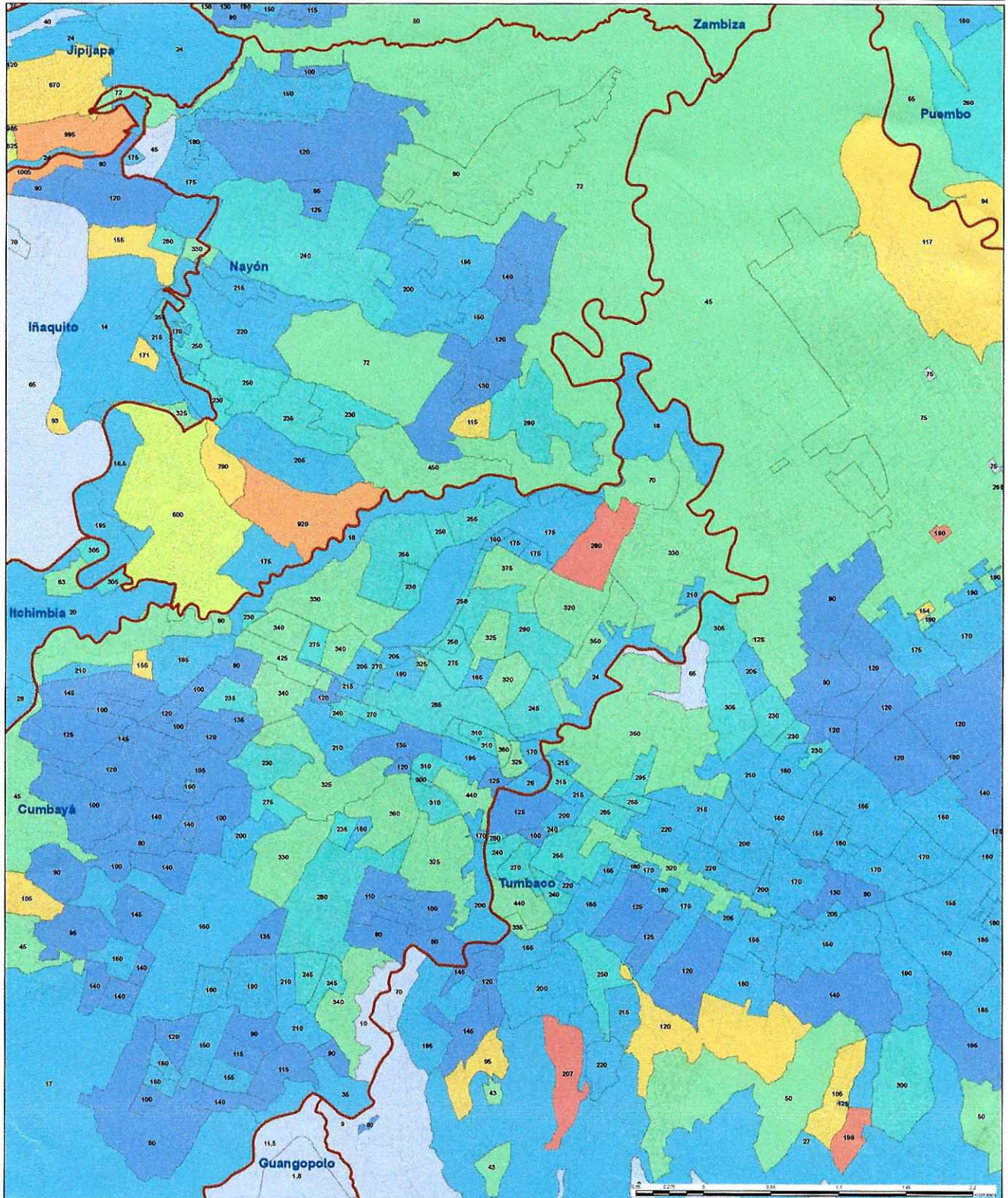
7H



# Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## Plano de valor de suelo urbano y rural

Bienio 2018 - 2019



Simbología	
Límite Parroquial	
Límite lotes	
Rangos de valores Urbanos	
	315,01 - 450,00
	450,01 - 630,00
	630,01 - 855,00
	855,01 - 1135,00
	1135,01 - 2210,00
	2,00 - 75,00
	75,01 - 145,00
	145,01 - 220,00
	220,01 - 315,00
Rangos de valores Rurales	
	0,33 - 13,50
	13,501 - 35,00
	35,01 - 80,00
	80,01 - 171,00
	171,01 - 390,00

\* Nota: En las AVAS rurales, el valor del suelo que consta en el presente mapa, corresponde al de las áreas especiales.

Coordinate System: SIRS-CMG  
 Projection: Transverse Mercator  
 Datum: WGS 1984  
 False Easting: 500.000.0000  
 False Northing: 10.000.000.0000  
 Central Meridian: -78.5000  
 Scale Factor: 1.0005  
 Latitude Of Origin: 0.0000  
 Units: Meter

**Dirección Metropolitana de Catastro**

**Coordinación Catastro - Valoración**  
 Sub proceso Valoración

Fecha de elaboración: Noviembre 2017

**MAPA 5 de 6**



Factura: 003-001-000038756



20181701010000661



EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20181701010000661

Mgs. E. Santiago Álvarez A.

NOTARIO OTORGANTE:	DR. DIEGO ALMEIDA NOTARIO(A) DEL CANTON QUITO
FECHA:	11 DE ABRIL DEL 2018, (14:17)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA Y CUARTA
ACTO O CONTRATO:	SERVIDUMBRE DE PASO

OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
VIVAS BENALCAZAR LUCINDA CECILIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1704555000
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	13-02-2015
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	CECILIA VIVAS
N° IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	1704555000

OBSERVACIONES:


  
 NOTARIO(A) EDISON SANTIAGO ALVAREZ ALTAMIRANO
   
 NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO

Notaría 10
   
 Mgs. E. Santiago Alvarez A.

125

NOTARÍA  
ENCUENTRO



NOTARÍA 10  
Canton Ecuador

Factura: 001-002-000000496

20151701010P00420

NIHIL PRIUS FIDE



*[Handwritten signature]*

Mgs. E. Santiago Álvarez A.

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

IDENTIFICACION	20151701010P00420
OBJETO	CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE
FECHAMIENTO	13 DE FEBRERO DEL 2015

OTORGADO POR						
NOMBRE/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION	NACIONALIDAD	CALIDAD	PERSONA QUE LE REPRESENTA
REPRESENTANDO A	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1714305032	ECUATORIANA	REPRESENTANTE LEGAL	NEWGLOBAL S.A.
A FAVOR DE						
NOMBRE/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION	NACIONALIDAD	CALIDAD	PERSONA QUE LE REPRESENTA
REPRESENTANDO A	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1712934478	SOLTERO	REPRESENTANTE LEGAL	CONJUNTO SIRONI

OTRO	INDETERMINADA
------	---------------

DOCUMENTOS	
OTROS	

*[Handwritten signature]*

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTON QUITO





# NEWGLOBAL S.A.

D.M de Quito 11 de abril de 2018

Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda  
En su despacho.-

De mis consideraciones:

Yo, Tatiana Irene Paredes Vivas en mi calidad de Apoderado General de la compañía NEWGLOBAL S.A., comparezco en nombre y representación de la misma y solicito:

Como es de su conocimiento, mi representada la compañía NEWGLOBAL S.A. es promotora del proyecto VEDERE-TECTUM, el mismo calificado como PUAE (PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL).

En aplicación a la normativa vigente que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos, y en específico la Concesión Onerosa por Cambio de uso de suelo que para el Proyecto Vedere Tectum se calcula en DIOCIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CONCO 68/100 DOLARES AMERICANOS (USD \$18,645,68) y acogiéndonos al Art. 13, literal a) y Art. 16 de la misma ordenanza solicitamos que la forma de pago se realice por cronograma de pago, de la siguiente manera:

Un primer pago de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO 57/100 DOLARES DE AMERICA (USD \$ 1864.57 ) correspondientes al 10% del valor de la Concesión Onerosa, previa a la obtención de la LMU 20.

El saldo restante de DIECISEISMIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO 11/100 DOLARES AMERICANOS (USD \$ 16,781.11) y correspondiente al 90% del valor de la Concesión Onerosa, pagaderos a partir del mes 25 contado desde la obtención de la Licencia LMU20, durante 12 meses, con cuotas mensuales de MIL TRECIENTOS NOVENTA Y OCHO 42/10 (USD \$1,398.42) cada una.

Agradeciendo de antemano su atención, hago propicia la ocasión para reiterarle mis más altos sentimientos de estima y consideración,

  
Ing. Tatiana Paredes Vivas  
APODERADA  
NEWGLOBAL S.A.

40  
COORDINADO

Oficio No. SM 0001016

Quito,

07 JUL. 2014

Arquitecto

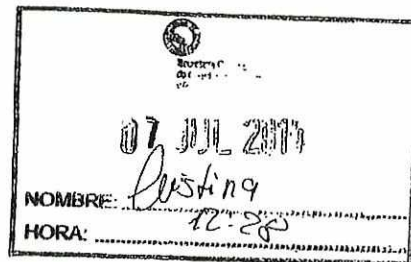
Carlos Andrés Paredes Vivas

Gerente General NewGlobal S.A.

Pampite N° 185 y Padre Carlos - Cumbayá

Telef.: 2041991 / 2040532 / 2890 785 / 087777022

Presente



De mi consideración:

En atención al oficio s/n del 14 de febrero de 2014, en el cual se solicita el análisis pertinente para la aprobación del Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigaciones del Proyecto "Conjunto Residencial VEDERE-TECTUM BUSINESS CENTER", ubicado en la Parroquia Cumbayá sector Santa Lucía (Urb.) Av. Interoceánica; informo a usted que esta Secretaría emite el Informe Técnico Favorable No. SPM-078/2014, que adjunto para su conocimiento.

Atentamente,

Ing. Jean Pol Armijos Leray  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



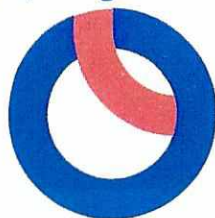
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
AGENCIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE CONTROL  
SECRETARÍA  
Recibido por:   
Fecha: 09 JUL 2014 11:30

Adjunto: Informe Técnico N° SPM-078/2014  
Cc: Arq. Roció Proaño, Control de Construcciones  
Ing. Andrea Hidalgo, Administradora Municipal Zona Tumbaco

Ricardo José Puchete  
14 - Jul. - 2014

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Bolivar Díaz	01/07/2014	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	01/07/2014	

Secretaría de Movilidad



111

39  
TRÉVORA  
RESERVA



Oficio No. SM 0002524  
Quito, 19 DIC. 2014

Arquitecto  
Alberto Rosero  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda  
Presente

De mi consideración:

En relación al proyecto "Vedere Tectum", adjunto sírvase encontrar el Informe Técnico N° SMP-078/2014, que fue aprobado por esta Secretaría, el cual deberá ajustarse a las nuevas condiciones que se han establecido en la mesa de trabajo PUAES, respecto la operación del ingreso de vehículos al estacionamiento del edificio de oficinas.

En ese sentido, desde el punto de vista de la movilidad, se considera pertinente que el promotor del proyecto debe realizar las siguientes modificaciones:

1. El ingreso al estacionamiento antes indicado se debe realizar por el carril sur de la calle S/N (calle de acceso al Proyecto,) para lo cual se deberá realizar un retorno en "U" en una facilidad que debe ser provista por el promotor del proyecto, de tal forma que se ingrese a la rampa de estacionamiento sin tener que realizar un giro izquierdo directamente en el punto de ingreso al proyecto.
2. Se debe impedir físicamente el giro izquierdo antes referido para impedir la realización de ese movimiento.

Atentamente,

*Jean Pol Amijos*  
Jean Pol Amijos L.  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. lo indicado

Elaborado por:	Martha Proaño H.	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Marcelo Narváez P.	<i>[Signature]</i>

110



Secretaría de  
**Movilidad**

38  
10/01/14 y  
04/16

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

## LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

**Informe No:** SMP-078/2014

**Clave Catastral:** 10415 02 012

**Fecha ingreso:** 19/02/2014

**Predio:** 279523

**Fecha reingresos:** 09/04/2014

**Acciones a realizar:** Implementar medidas mitigación.

23/04/2014

07/05/2014

30/05/2014

**Resultado:** Aprobado.

**Fecha de emisión:** 12/06/2014

**Proyecto:** Conjunto Residencial Vedere y Tectum Business Center.

**Copia:**

**Solicitante:** Arq. Carlos Andrés Paredes Vivas

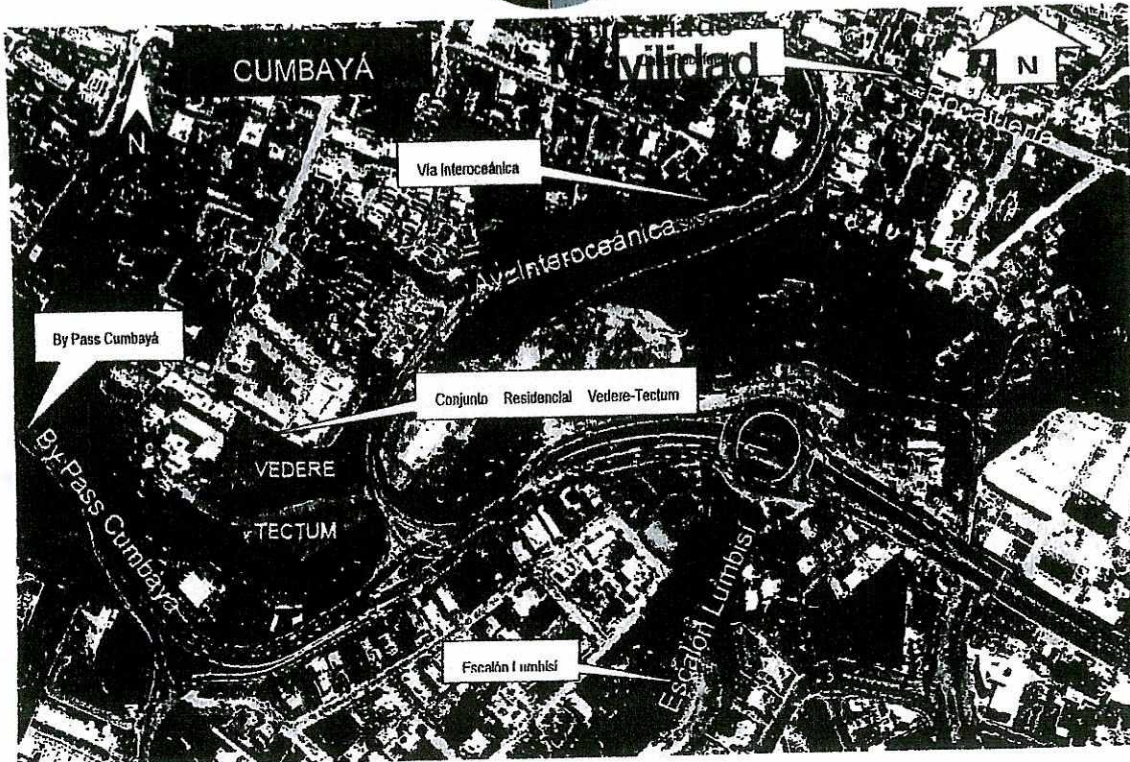
- Unidad de Control de Construcciones.
- Administración Zonal Tumbaco.

### Datos Generales del Proyecto:

- **Ubicación:** Predio ubicado en la Parroquia Cumbayá sector Santa Lucía (Urb.), (Ver Fig. 1);
- **Área del terreno:** 10.400,00 m<sup>2</sup> ;
- **Número de Pisos:** 6 en altura incluido Planta Baja y 2 subsuelos.
- **Tipología del proyecto:**
  - Vivienda y oficinas
  - 2 Subsuelos: estacionamientos, bodegas, y circulación interna, cuartos de basura (7.129,48 m<sup>2</sup>).
  - Planta Baja: Lobby, departamentos y circulación interna, terrazas (4.383,80 m<sup>2</sup>)
- 3 pisos altos: Oficinas, departamentos, circulación peatonal construida horizontal y vertical, terraza comunal (9.559,76 m<sup>2</sup>);
- **Estacionamiento:** 208 plazas distribuidos de la siguiente manera:  
Tectum: 2 subsuelos de parqueaderos: 114 incluido: 18 de visitas, 6 estacionamientos discapacitados y 4 estacionamientos vehículos menores,  
Vedere: 2 subsuelos de parqueaderos: 94 incluido: 7 de visitas, 2 estacionamientos discapacitados y 2 estacionamientos vehículos menores.
- **Estado del proyecto:** En construcción.

Secretaría de  
**Movilidad**





### Características de las vías involucradas en el proyecto

Vía Interoceánica (salida del Conjunto): es una vía colectora urbana, que va en sentido norte-sur (Ver Figura N°2)

- Ancho total de vía: 12.80 m.; variable
- Calzada: 1 calzada de 9.80 m.; variable
- Parterre: no tiene
- Aceras: 2,20 m. (variable) en la vereda en frente del ingreso, con cuneta y guarda vía; variable
- Sentidos circulación: Doble vía, 1 carril de circulación en cada sentido.

Figura No. 2

Fotografías de la salida del Conjunto "Vedere/Tectum" a la Av. Interoceánica

Foto No. 1

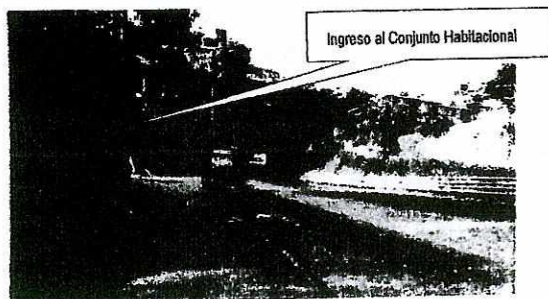
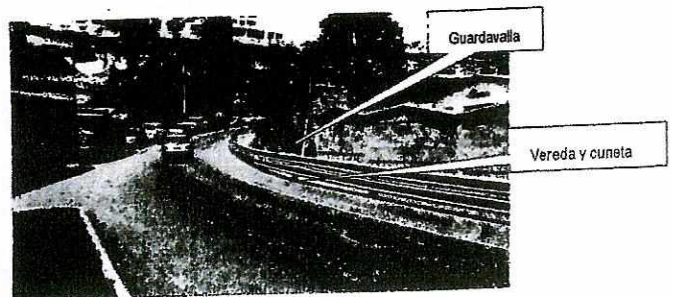


Foto No. 2



37  
TRAYecto y  
SISTEMA

By Pass: vía semi-expresa, que va en sentido este-oeste (Ver Figura N° 3)

- Ancho total de vía: 17.30 m.; variable
- Calzada: 7.20 m.; variable
- Parterre: tiene variable de 3.00 m. a 12.00 m.
- Aceras: 2.00 m. variable en un tramo está construyéndose
- Sentidos circulación: Doble vía, 2 carriles de circulación en cada sentido.

**Figura No. 3**  
Fotografías del By Pass Intersección con la Av. Interoceánica

Foto No. 3



Foto No. 4



Intersección Vía Interoceánica con calle Rocafuerte: son vías locales urbanas (Ver Figura N° 3).

Vía Interoceánica:

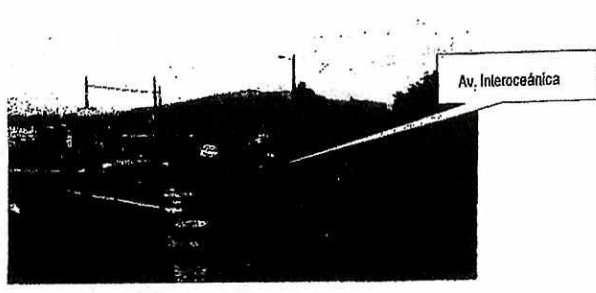
- Ancho total de vía: 16.75 m.; variable
- Calzada aproximación oeste: 1 calzada de 12.40 m.; variable
- Calzada aproximación sur : 1 calzada de 8.80 m.; variable
- Aceras: va de 2,00 a 2,50 m a cada lado; variable
- Sentidos circulación: Doble vía, un carril por sentido

**Figura No. 4**  
Fotografías intersección Av. Interoceánica calle Rocafuerte

Foto No. 5



Foto No. 6

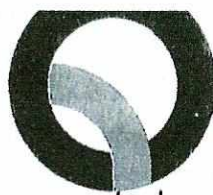


Calle Rocafuerte: es una vía local urbana, que va en sentido este-oeste (Ver Figura N° 4).

- Ancho total de vía: 13.00 m.; variable
- Calzada: 1 calzada de 10.20 m.; variable
- Aceras: va de 1.30 a 1.50 m a cada lado; variable
- Sentidos circulación: Doble vía, un carril por cada sentido.

Secretaría de Movilidad





## Análisis:

El estudio de impacto de tráfico y propuesta de medidas de mitigación presentada por el promotor del proyecto estuvo enfocado fundamentalmente en el análisis de la Av. Interoceánica-By Pass y de manera específica en el punto de ingreso y salida de vehículos al Conjunto Residencial Vedere y Tectum Business Center, ubicado aproximadamente a 60,00 m. del "By Pass".

Para determinar las características del tráfico del sector de influencia directa del proyecto, se realizaron los siguientes conteos vehiculares clasificados en la vía:

- *Conteo manual vehicular* del día 16 al 18 de enero 2014 en el horario de 07h00 a 19h00 en las intersecciones de la Av. Interoceánica con el By Pass de Cumbayá, Av. Interoceánica con el Escalón de Lumbisí y la Av. Interoceánica con la calle Rocafuerte, más adelante se expresa el resumen de esos datos.

### Análisis intersección Av. Interoceánica con el By Pass de Cumbayá.

- El promotor analiza los 3 días de conteos clasificados y de acuerdo a los parámetros de capacidad máxima de circulación vehicular de una vía, señala evidenciar un alto flujo vehicular en la intersección analizada, siendo mayor la circulación por el By Pass de Cumbayá en ambos sentidos de circulación.
- Tomando en cuenta que el comportamiento del tráfico vehicular en edificaciones de oficinas y viviendas se produce mayoritariamente en la mañana se tomará en cuenta para el análisis de la intersección la hora pico de 8h00 a 9h00, para de esta manera determinar el comportamiento de la intersección en la hora de mayor generación de viajes por parte del proyecto.
- En la Tabla No. 1, se presenta el resumen de los conteos vehiculares correspondientes.

**Tabla No. 1**

*Sentidos de circulación intersección Av. Interoceánica y By Pass de Cumbayá*

Sentido / Horario	Circulación By Pass Hacia el ESTE	Giro derecho desde Av. Interoceánica hacia el NORTE	Giro derecho hacia el By Pass desde Av. Interoceánica	Circulación Av. Interoceánica hacia el By Pass sentido Este-Oeste	Giro izquierdo hacia redondeo desde Av. Interoceánica	TOTAL / H	%
7:00	3291	1092	23	3051	755	8212	6.80
8:00	4049	1218	28	3512	796	9603	7.96
9:00	3745	1095	23	3223	787	8873	7.35
10:00	4503	959	35	3254	716	9467	7.84
11:00	4469	1147	23	3480	756	9875	8.18
12:00	4918	1482	39	3142	773	10354	8.58
13:00	4958	1574	43	3209	781	10565	8.75
14:00	4875	1339	25	3273	797	10309	8.54
15:00	5543	1283	36	3494	753	11109	9.20
16:00	5742	1496	17	3583	840	11678	9.68
17:00	4774	1801	17	3380	821	10793	8.94
18:00	4168	1569	19	3282	824	9862	8.17
						120700	100.00

### Análisis intersección Av. Interoceánica y Escalón de Lumbisí

- El promotor analiza los 3 días de conteos clasificados y de acuerdo a los parámetros de capacidad máxima de circulación vehicular de una vía, señala evidenciar el bajo flujo vehicular en la intersección analizada, siendo mayor la circulación por el Escalón de Lumbisí hacia Tumbaco y desde Tumbaco.

36  
1001204 Y  
5315

- Tomando en cuenta que el comportamiento del tráfico vehicular en edificaciones de oficinas y viviendas se produce mayoritariamente en la mañana se tomará en cuenta para el análisis de la intersección la hora pico de 8h00 a 9h00, para de esta manera determinar el comportamiento de la intersección en la hora de mayor generación de viajes por parte del proyecto.
- En la Tabla No. 2, se presenta la ilustración base para poder verificar los diferentes sentidos de circulación.

**Tabla No. 2**  
Sentidos de circulación intersección Av. Interoceánica y Escalón de Lumbisi

Sentido / Horario	Circulación hacia el Escalón de Lumbisi desde el DESTE	Hacia Tumbaco desde el By Pass	Circunvalación al redondeel desde el DESTE	Circulación al redondeel desde el SUR	Escalón de Lumbisi hacia Cumbaya	Tumbaco hacia Cumbaya	Escalón de Lumbisi hacia Tumbaco	Desde Tumbaco Hacia Escalón de Lumbisi	TOTAL / H	%
7:00	967	781	243	113	1671	717	1544	1722	7158	9.31
8:00	319	1035	168	100	495	695	1690	1733	6235	8.11
9:00	296	824	110	80	397	754	1748	1451	5660	7.36
10:00	272	765	132	90	449	746	1754	1311	5519	7.18
11:00	280	932	151	87	436	998	1403	1326	5613	7.30
12:00	324	1474	141	95	474	1060	1355	1427	6350	8.26
13:00	317	1362	133	102	513	1171	1344	1500	6442	8.38
14:00	303	1255	139	105	529	880	1561	1536	6308	8.21
15:00	305	1566	142	82	408	1189	1533	1613	6838	8.89
16:00	391	1574	159	98	486	1238	1597	1662	7205	9.37
17:00	380	1315	134	97	486	1254	1590	1816	7072	9.20
18:00	347	1263	79	91	458	1192	1513	1532	6475	8.42
									76875	100.00

**Análisis intersección Av. Interoceánica y calle Rocafuerte**

- El promotor analiza los 3 días de conteos clasificados y de acuerdo a los parámetros de capacidad máxima de circulación vehicular de una vía, se puede evidenciar el flujo medio alto vehicular en la intersección analizada, siendo mayor la circulación por la Av. Interoceánica hacia Cumbayá (Este).
- Tomando en cuenta que el comportamiento del tráfico vehicular en edificaciones de oficinas y viviendas se produce mayoritariamente en la mañana se tomará en cuenta para el análisis de la intersección la hora pico de 8h00 a 9h00, para de esta manera determinar el comportamiento de la intersección en la hora de mayor generación de viajes por parte del proyecto.
- En la Tabla No. 3, se presenta la ilustración base para poder verificar los diferentes sentidos de circulación.
- Como se puede ver en los conteos clasificados de las tres intersecciones analizadas el día de mayor tráfico vehicular es el día viernes 17 de enero 2014.

**Tabla No. 3**  
Sentidos de circulación intersección Av. Interoceánica y Escalón de Lumbisi

Sentido / Horario	Interoceánica hacia el Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte	Interoceánica hacia el Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte Este	TOTAL / H	%
7:00	592	512	862	474	186	230	2856	7.89
8:00	672	507	993	515	152	226	3065	8.47
9:00	643	480	930	443	164	165	2825	7.80
10:00	577	433	769	390	167	182	2518	6.95
11:00	616	419	799	402	159	273	2668	7.37
12:00	632	531	999	365	180	491	3198	8.83
13:00	595	495	1045	380	231	484	3230	8.92
14:00	624	553	953	383	201	386	3100	8.56
15:00	611	483	946	359	169	337	2905	8.02
16:00	630	531	992	449	225	524	3351	9.26
17:00	620	545	992	477	224	461	3669	10.13
18:00	715	450	801	327	135	390	2821	7.79
							36206	100.00



107





## Impacto generado por el proyecto

El proyecto "VEDERE / TECTUM" comparte el acceso vehicular con el proyecto "Sironi" (aprobado), los mismos que en TOTAL ofrecen 307 estacionamientos (208 Vedere / Tectum y 99 Sironi).

Tomando en cuenta que los proyectos "Sironi" es 100% de vivienda y el Proyecto "VEDERE / TECTUM" en su mayoría también es de vivienda, se puede asumir que el mayor tráfico generado por estos equipamientos será en la mañana, horario en el que los usuarios procurarán salir de sus viviendas para ir a sus lugares de trabajo (8h00-9h00).

La torre "Tectum" tiene a disposición 10 oficinas, ofertando para éstas 35 parqueaderos.

### Encuestas Origen - Destino

Para determinar el posible impacto que podría generar el proyecto, el consultor del estudio se ha realizado encuestas de origen y destino a un equipamiento similar ubicado en las proximidades del proyecto "Vedere / Tectum". Se realizaron las encuestas en los conjuntos familiares "Villa Juliana" ubicados a 175 metros al norte del ingreso al proyecto sobre la Av. Interoceánica el cual dispone de 16 departamentos, 37 plazas de estacionamientos (2 por cada departamento y 5 de visitas).

De las encuestas se recolecto los siguientes datos:

Todos los departamentos disponen de 2 vehículos.

Horario de salida:

7:00 a 8:00 sale 25 %

8:00 a 9:00 sale 47 % (=50%)

9:00 a 10:00 sale 13 %

10:00 a 11:00 sale 9 %

10:00 en adelante sale 6 %

De los porcentajes de salida se ha determinado que, "dependiendo" de la longitud de la cola, de vehículos sobre la Av. Interoceánica, los moradores del conjunto prefieren salir por Cumbayá en su mayoría. Según dicho estudio el 70% sale hacia Cumbayá y un 30% va por la Av. Interoceánica hacia el By Pass. Además de esto se pudo saber que el 85% de los moradores trabajan en Quito.

### Escenario de Implantación del proyecto 8:00 am.

Por lo antes mencionado se ha tomado el periodo de 8:00 a 9:00 para efectuar las simulaciones del comportamiento del tráfico, con y sin proyecto.

Tomando en cuenta el comportamiento del conjunto cercano el especialista que realiza el estudio asume que, el 50% de los parqueaderos de los 2 proyectos van a salir a las 8:00 a 9:00 del predio. 307 parqueos 50% = 201 vehículos.

Esta cantidad de vehículos saldrán del proyecto. Es imposible determinar el destino de esta afluencia de tráfico, por lo que, asume los porcentajes de comportamiento del conjunto "Villa Juliana":

- 75% se dirige a Quito por el By Pass (debido a la cercanía con la intersección)= 151 vehículos
- 15% se dirige a Cumbayá (10% se dirige a Quito por Cumbayá) = 30 vehículos
- 10% se dirige a Tumbaco = 20 vehículos

Del 75% de vehículos que irían a Quito por el By Pass, el 50% de estos se dirigirán por la Ruta Viva y el otro 50% por la vía Interoceánica.

35  
Tránsito  
diario

151 autos 50% irán por el By pass = 76 autos  
151 autos 50% irán por el redondel = 75 autos

De igual manera existirán autos que deseen ingresar al proyecto a esa hora de la mañana, ya que existen oficinas. El estudio asume que el 100% de la oferta de estacionamientos para oficinas llegarán a esa hora de la mañana:

35 parqueos 100% = 35 vehículos.

El 20% de los estacionamientos destinado a las viviendas van a llegar de 8:00 a 9:00.

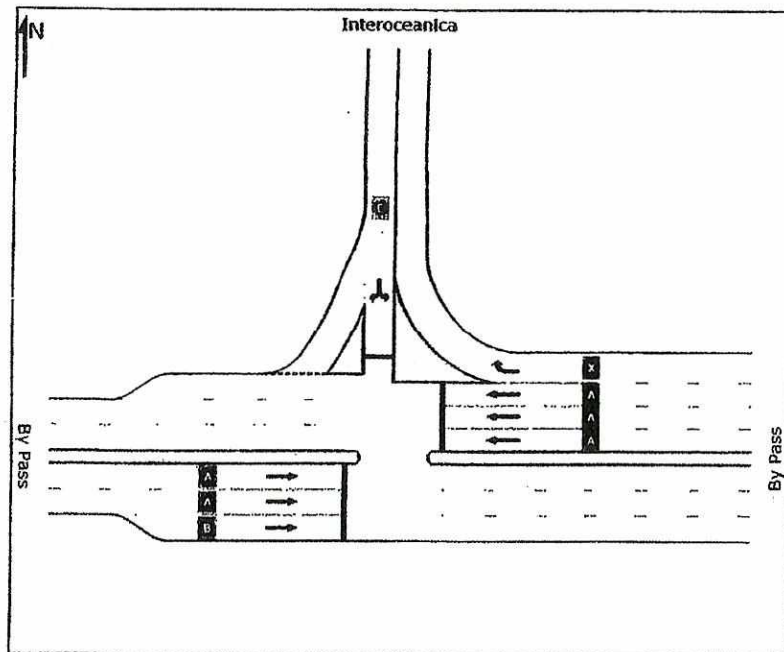
307 parqueos 20% = 61 vehículos

Con los datos antes detallados se determina que llegarán al proyecto 96 vehículos de los cuales se asume que el 50% (48 vehículos) lo harán por Cumbayá y el 50% (48 vehículos) restante por el By Pass.

Con los datos antes descritos el consultor efectúa las modelaciones de tráfico de cada intersección con proyecto y sin proyecto, cuyas resultantes se muestran en las figuras siguientes:

### Av. Interoceánica – By Pass

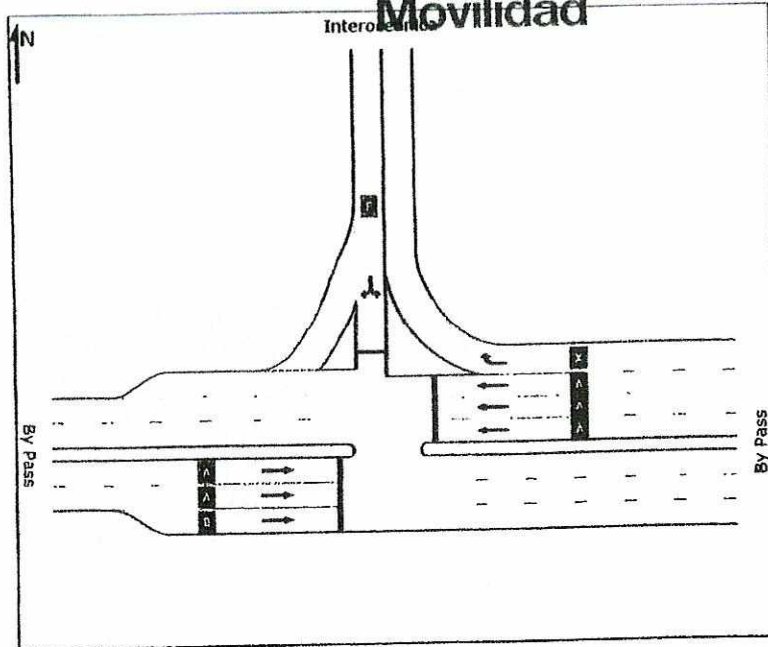
Sin Proyecto de 8:00 a 9:00



Con Proyecto de 8:00 a 9:00

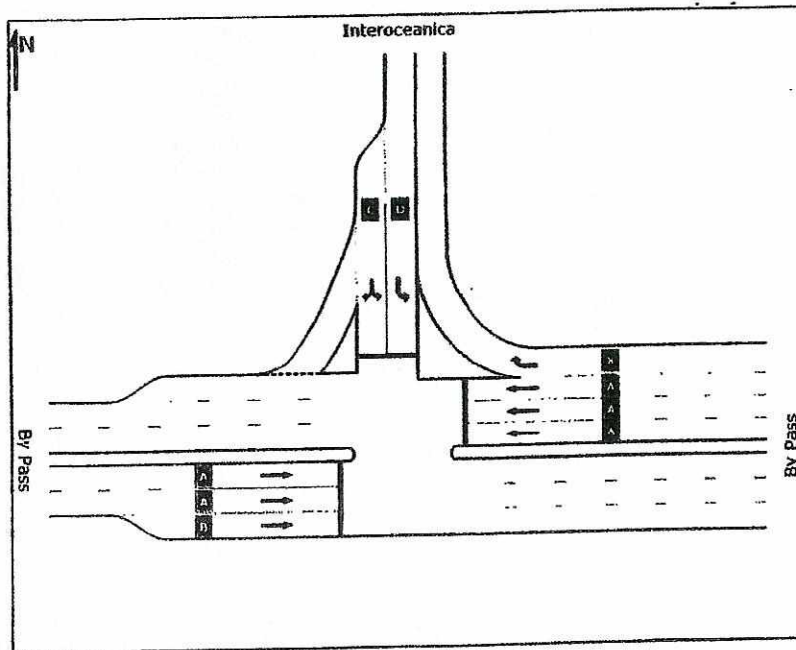


Secretaría de  
**Movilidad**



Para corregir el impacto que se generará con el proyecto, se ha implementado algunas medidas de mitigación como son reformas geométricas que permiten ampliar la capacidad de esa intersección y por tanto mejorar notablemente la circulación vehicular.

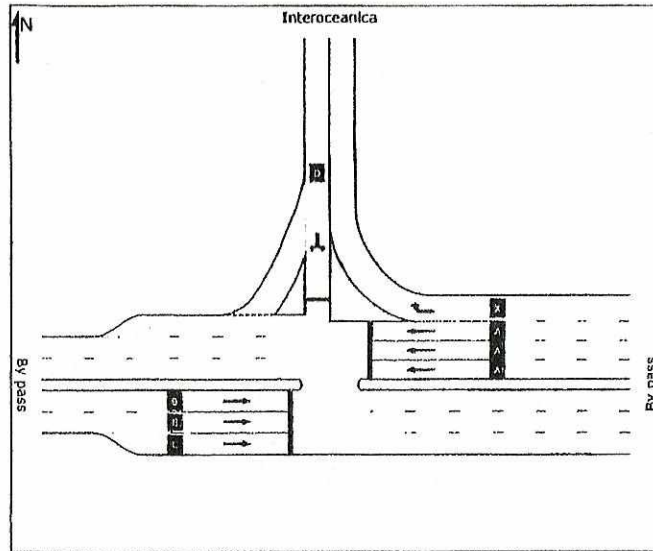
Con proyecto y medidas de Mitigación



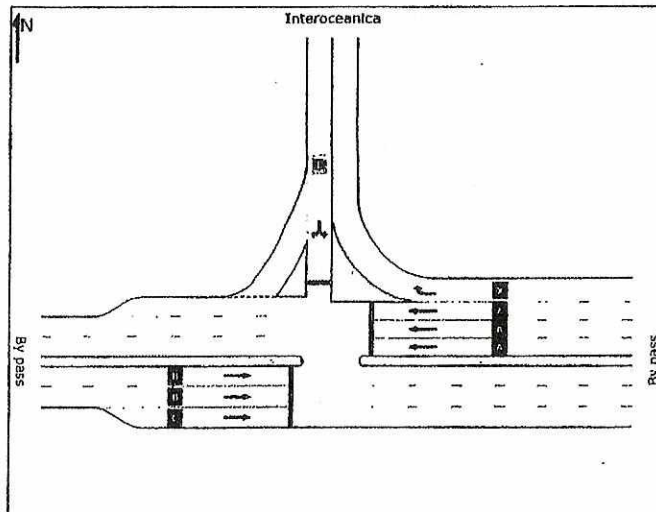
Para el análisis de la Hora Pico de la tarde (16:00 a 17:00) los resultados son los mismos.

34  
TRINIDAD Y  
CAMAÑO

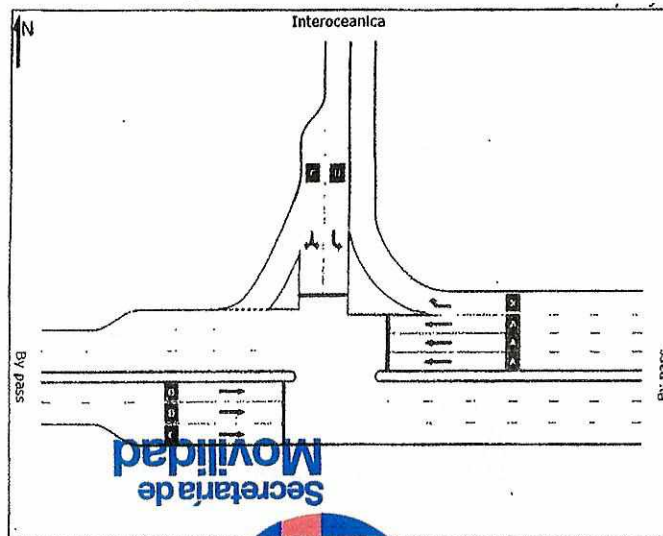
Sin Proyecto de 16:00 a 17:00



Con Proyecto de 16:00 a 17:00



Con proyecto y medidas de Mitigación





## Medidas de Mitigación a implementar:

Para minimizar los impactos sobre la Av. Interoceánica, que se pueden originar por efecto de los ingresos y salidas de vehículos al Conjunto Residencial Vedere y Tectum Business Center, el promotor plantea las siguientes medidas que han sido incluidas en el proyecto arquitectónico presentado:

- Se incrementará un carril vehicular desde la Av. Interoceánica hacia el By Pass de Cumbayá en sentido este con una longitud de 25.00 m., con ancho total de 2 carriles de 8.00 m.
- Dotación de una bahía de desaceleración para el ingreso al proyecto en sentido norte-sur, separado de la Av. Interoceánica con bordillos montables amarillos.
- La ubicación de la barrera de control / Puertas de control para el ingreso al proyecto VEDERE, estará ubicada a 18 metros al interior del proyecto desde la línea de fábrica, la cual generará un carril de espera para los autos que deseen ingresar al proyecto, sin que esto interfiera con la circulación normal de tráfico en la vía Interoceánica.
- La barrera de control del proyecto TECTUM, estará ubicada en el interior del estacionamiento a 10.00 m. del inicio de la rampa de acceso, dejando completamente libre la rampa de entrada y salida, de manera que los vehículos pueden salir de manera rápida y segura.
- Se implementará señal preventiva "Luz Alarma": sirenas y luces de alerta al momento de ingreso y salida de vehículos del edificio lo cual alertará al peatón y a los vehículos.
- Se ubicará estacionamientos para vehículos menores (bicicletas y motocicletas) para visitas y personal regular del Conjunto.
- Se reparará las aceras correspondientes al frente del Conjunto, asegurando la fácil circulación de los peatones dando continuidad a los niveles de las aceras en los ingresos y salidas vehiculares para facilitar el desplazamiento de los peatones.

## Conclusiones y Recomendaciones:

Después de analizado el estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación para la construcción del Conjunto Residencial Verede y Tectum Business Center, se emite **informe favorable** y se establece como requerimiento implementar las medidas de mitigación antes mencionadas a cuenta del promotor y marcadas en los planos sumillados y sellados en esta Secretaría los mismos que se adjuntan.

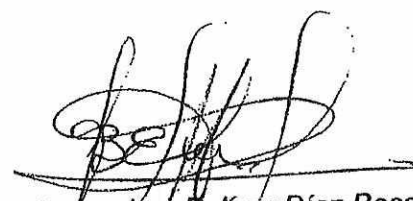
La fabricación de las señales de tránsito deberán estar sujetas a las especificaciones del Reglamento Técnico Ecuatoriano INEN 004, señalización vial 2012 y su implementación deberá ser coordinada con la Unidad de Señalización de la EMMOP-Q.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, ocupación de retiros, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, afectaciones, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Correspondiente autorizará el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal correspondiente y la Unidad Técnica de Control de Construcciones deben considerar que el informe favorable para la construcción del Conjunto Residencial Vedere y Tectum Business Center implica el cumplimiento de las medidas de mitigación como condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

La construcción de la Reforma Geométrica, la señalización horizontal y vertical deberá coordinarse con la EMMOP-Q y con la Administración Zonal Tumbaco.

33  
Revisada y  
RES.



Elaborado por: Ing. Bolívar Díaz Basantes  
Revisado por: Arq. Marcelo Narváez Padilla  
Para: Jean Pol Armijos Leray



Secretaría de  
Movilidad



104

D.M. de Quito de 20 de Julio de 2015

Señor Arquitecto  
**Jacobo Herdoiza**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
En su despacho.-

A continuación se identifican las normas generales para la conservación, el uso público y la utilización del parque lineal VEDERE-TECTUM:

**VISITANTES:**

- El parque tendrá un **ACCESO UNIVERSAL AL PÚBLICO** en general y está acondicionado para personas con capacidad reducida según la normativa actual del Distrito Metropolitano de Quito.
- El parque tiene un horario de uso, desde las 6:00 AM hasta las 21:00 PM horas.

**MANTENIMIENTO:**

- La recolección de desechos se realizara una vez al día y se gestionara conjuntamente con la empresa pública EMASEO, para la optimización de recursos en la recolección, evitar la contaminación, designar una zona para el manejo de desechos etc.
- La limpieza del parque se realizara dos veces a la semana, cuando el mismo se encuentre cerrado al publico, desde las 21:00 PM hasta las 6:00 AM horas. También se realizara una limpieza durante el fin de semana.
- Se provisionara en toda el área del parque, tachos de basura segmentados y clasificados por tipos de desechos para su eventual clasificación y reciclaje.

**SEÑALETICA:**

- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre la importancia de la recolección de desechos de mascotas.
- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre los senderos y diferentes espacios que comprende el parque.
- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre el tipo de flora que se utilizará para embellecer los diferentes espacios.
- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre la imposibilidad de fumar o beber en este espacio público.

**SEGURIDAD:**

- Se implementara medidas de seguridad preventivas tales como puertas, que se cerraran en horas de no uso del parque, con el fin de evitar el mal uso del mismo y brindar mayor seguridad al público y a los vecinos en general.
- Se dispondrá de dos puntos telefónicos de emergencia y socorro en las inmediaciones del parque, claramente identificadas.

Atentamente,



Sra. Cecilia Vivas  
REPRESENTANTE LEGAL  
NEWGLOBAL S.A.

Cc: **Arq. Irene Vinuesa**  
**Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda**

26  
SEINSEE y  
SEIS



205

REUNIÓN DE DIFUSIÓN CIUDADANA Y DISPONIBILIDAD DE LA FICHA AMBIENTAL  
PROYECTO: VEDERE - TECTUM

La Empresa **NEWGLOBAL SA**, como proponente, en cumplimiento al Instructivo al Reglamento de Aplicación de los Mecanismos de Participación Social establecidos, invitan al público en general a participar del Proceso de Participación Social del **Proyecto VEDERE-TECTUM**, ubicado en **KM.10 Vía Interoceánica**. El cronograma de actividades del Proceso de Participación Social es el siguiente:

Fecha y hora de la Reunión Informativa	Dirección de la convocatoria	Recepción de comentarios
19/08/2014	oficinas de Paoko (Pumpile 185 y Padre Carlos entre Adriana Hoyos y Coello)	Desde el [1/08/2014] hasta el [19/08/2014]

**Breve descripción del proyecto o actividad en funcionamiento:**

*La empresa NewGlobal S.A. tiene planificada construir un proyecto habitacional mixto con dos torres, denominadas VEDERE-TECTUM, en una de ellas toda la torre será habitacional y en la otra de oficinas; el predio para la construcción está ubicado en la interoceánica y Simon Bolívar, frente a la entrada a Lambisi, con el afán de cumplir adecuadamente con la normativa vigente y dar a conocer a la comunidad del proyecto realiza la ficha ambiental y su plan de manejo, los cuales tienen que ser expuestos a la comunidad.*

Las observaciones por parte de la comunidad se recibirán en el mismo correo referido anteriormente y en la mesa informativa. Esperamos contar con su valiosa presencia, y a la vez solicitamos de la manera más comedida difundir esta información dentro de su comunidad.

**Cronograma de ubicación del sitio donde se realizará la Reunión Informativa:**

\*

101

## CERTIFICADO DE REGISTRO AMBIENTAL

DIRECCION PROVINCIAL DE PICHINCHA

La DIRECCION PROVINCIAL DE PICHINCHA, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, la normativa ambiental aplicable y los requerimientos previstos para esta categoría.

CERTIFICA QUE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL MIXTO VEDERE-TECTUM

Se encuentra registrada con el No. MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2015-05815, debiendo aplicar durante todas las fases de su actividad la guía de buenas prácticas ambientales emitidas por el Ministerio del Ambiente del Ecuador, la misma que debe ser descargada de la página del SUIA de forma obligatoria.

DETALLE DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

DATOS TÉCNICOS:

Categoría: CATEGORÍA I.

Código (en base a CCAN): 23.3.2.1

Nombre de la actividad (en base a CCAN): Construcción y operación de conjuntos residenciales y/o urbanizaciones edificios menor o igual a 20000 m2 de área bruta

Ubicación Geográfica: camino viejo que une el pueblo de cumbaya con la interoceánica / PICHINCHA / QUITO / CUMBAYA

DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: NEWGLOBAL S.A. -(GERENTE) - PAREDES CARLOS.

Dirección: av. pampite 158 y padre carlos , las chuquiraguas n45-81 y los naranjos , .

Teléfono: 022262469.

E-mail: padko.const@gmail.com , adolfo.callejas@gmail.com , .

Código del Proyecto:MAE-RA-2015-118653

El presente certificado de registro ambiental tiene validez por 2 años desde la fecha de su emisión, siendo de manera obligatoria la aplicación de las buenas prácticas ambientales.

Atentamente,



Mgs.PAOLA CARRERA  
SUBSECRETARIA DE CALIDAD AMBIENTAL  
MINISTERIO DEL AMBIENTE

Yo, CARLOS PAREDES con cédula de identidad 1714305032 declaro bajo juramento que la información constante en el presente certificado es de mi absoluta responsabilidad. En caso de forzar, falsificar, modificar, alterar o introducir cualquier corrección al presente documento, asumo tácitamente la responsabilidades y sanciones determinados por la ley.

Atentamente,  
CARLOS PAREDES

Dado en QUITO, el 03 de febrero del 2015



## **FICHA AMBIENTAL Y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL**

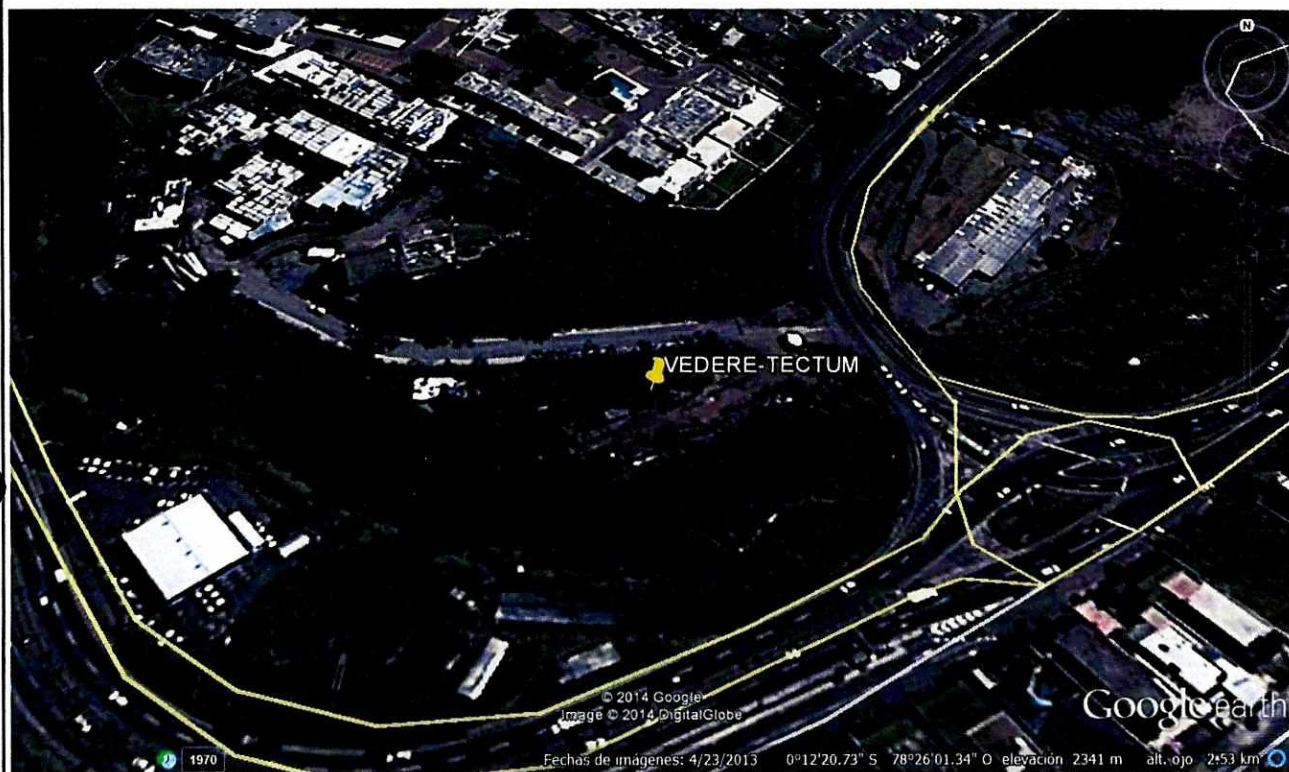
- Proyecto construcción departamentos y oficinas.

**VEDERE-TECTUM**

## FICHA AMBIENTAL Y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

<b>1. PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.</b>		<b>2. ACTIVIDAD ECONÓMICA.</b>	
Construcción del conjunto habitacional mixto VEDERE-TECTUM		Código CCAN: 23.3.2.1	
<b>3. DATOS GENERALES.</b>			
Sistema de coordenadas UTM WGS84, Zona (correspondiente al Uso Horario) Centroides del proyecto, obra o actividad:			
X: ESTE	Y: NORTE	Altitud: msnm	
Estado del proyecto, obra o actividad:	Construcción: <input checked="" type="checkbox"/>	Operación: <input type="checkbox"/>	Cierre: <input type="checkbox"/> Abandono: <input type="checkbox"/>
Dirección del proyecto, obra o actividad:			
Cantón: QUITO	Ciudad: QUITO	Provincia: Pichincha	
Parroquia: Cumbaya	Zona no delimitada:	Periférico: x	
Urbana:			
Rural: x			
Datos del Promotor:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Razón social: New global S.A.</li> <li>• Actividades económicas: Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles</li> <li>• Representante legal: Arq. Carlos Andrés Paredes Vivas</li> </ul>			
Domicilio del promotor: Pampite 185 y Padre Carlos			
Correo electrónico del promotor: <a href="mailto:padko.const@gmail.com">padko.const@gmail.com</a>		Teléfono: 022895500	
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA.</b>			
Área del proyecto (ha o m2):	Infraestructura: residencial		
Mapa de ubicación : Hoja Topográfica (IGM), SIG (Arcgis), Google Earth.			

98



**EQUIPOS Y ACCESORIOS PRINCIPALES.**

1.- Mescladoras	3.-Retroescavadora	5.-
2.-Volqueta	4.- Grua	6.-

Observaciones:

**REQUERIMIENTO DE PERSONAL.:** Albañiles, maestro de obra, obrero, chofer, chofer de maquinaria pesada, pintor, trabajadores con experiencia en (no mano de obra capacitada) en instalación de tubería, sistema eléctrico, varios.

**ESPACIO FÍSICO DEL PROYECTO.**

Área Total: 19 339, 37 m2, :	Área de Implantación: 9 738, 64 m2 (área útil)
Agua Potable: SI ( X ) NO ( )	Consumo de agua (m3):
Energía Eléctrica: SI ( x ) NO ( )	Consumo de energía eléctrica (Kv):
Acceso Vehicular: SI ( x ) NO ( )	Facilidades de transporte para acceso:
Topografía del terreno:	Tipo de Vía: Segundo orden
Alcantarillado: SI ( X ) NO ( )	Telefonía: Móvil( X ) Fija (X) Otra ( )

Observaciones: Todos estos servicios son los que existen en la zona del proyecto, para el caso de consumo de agua y energía eléctrica, no se coloca por inexistencia de datos

**SITUACIÓN DEL PREDIO**

Alquiler:	Compra: Promotor (NEWGLOBAL)
-----------	------------------------------

Comunitarias:	Zonas restringidas:	
Otros (Detallar):		
Observaciones:		
<b>UBICACIÓN COORDENADAS DE LA ZONA DEL PROYECTO.</b>		
Sistema de coordenadas UTM WGS84 Zona 17 S, para la creación de un polígono de implantación. (mínimo cuatro puntos)		
785699 E	9977262 N	Altitud (msnm): 2400
785704 E	9977248 N	Altitud (msnm): 2400
785653 E	9977214 N	Altitud (msnm) 2405
785653 E	9977240 N	Altitud (msnm)2410
785554 E	9977266 N	Altitud (msnm) 2420
785584 E	9977272 N	Altitud (msnm):2415
785810 E	9977314 N	Altitud (msnm):2400
785699E	9977262 N	Altitud (msnm): 2400

#### 4. MARCO LEGAL REFERENCIAL.

MARCO LEGAL REFERENCIAL Y SECTORIAL	
1	Constitución de la República del Ecuador
2	Texto Unificado de Legislación del Ministerio del Ambiente
3	Ley de la Gestión ambiental
4	Decreto ejecutivo 1040
5	Norma calidad de aire
6	Norma de calidad ambiental para el manejo y disposición final de desechos sólidos no peligrosos
7	NORMA USO DE SUELO
8	BOMBEROS

#### 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

DESCRIPCION DEL PROYECTO
➤ Construcción
1. Desbroce del terreno, es el primer paso, el cual se refiere a retirar toda la vegetación del área de trabajo, actividad que servirá para meter maquinaria
2. Primer movimiento de tierra necesario para poder empezar a marcar niveles de plataformas
3. Muros de contención y de cerramiento, este paso es importante debido al tipo de proyecto, por lo que realizar armado de estructura de contención y muros de cerramiento, son importantes en

terrenos con fuerte pendiente. Subsecuentemente los muros de cerramiento ayudan al control de ruido y a encapsular el polvo que se genera en la plataforma donde la construcción se realiza. Los muros de cerramiento también ofrecen protección a los eventuales peatones y transeúntes en los alrededores del proyecto.

4. La excavación. Con la ayuda de potentes máquinas excavadoras, este proceso se lo realiza con los fines de eliminar todos los residuos sólidos presentes hasta lograr una estabilidad en el terreno para la colocación y fundición de plintos donde se apoyara la estructura metálica.
5. Armado de estructura.- metálica columnas y vigas principales, además en esta fase se hacen actividades como el tendido de tubería, armado de cajas de revisión y conexión a alcantarillado y armado y fundición de contrapiso, el armado de estructura de losas de entrepiso: vigas secundarias, deck metálico y fundir loseta de aproximadamente 10cm de espesor es de las últimas actividades de esta fase.

#### Componentes de la estructura del edificio

- Forjados: son los planos horizontales que separan verticalmente los pisos. Generalmente están formados por bovedillas y viguetas.
- Pilares: son los elementos verticales que mantienen los forjados.
- Vigas: son los elementos horizontales que reciben el peso de los forjados y lo transmiten a los pilares.
- Muros de carga: son paredes resistentes, diferentes a las de compartimentación y cerramiento

Normalmente es preciso tener la ayuda de una grúa torre, para desplazar hasta cada punto las barras de acero, los cubilotes de hormigón y los bloques aislantes. Cada losa necesita permanecer apuntalada aproximadamente siete días, hasta que alcanzar la resistencia suficiente.

Todos los materiales que necesitan ser transportados se lo hace por medio de diferentes maquinarias, las cuales tienen que dar la facilidad para llevarlos de un sitio a otro con facilidad, para disminuir riesgos, para el transporte se uso grúas.

6. Los cerramientos definitivos. En esta fase los equipos de albañilería levantan las paredes definitivas de las fachadas, generalmente con ladrillos cerámicos huecos y mortero de cemento. Pueden ser ladrillos para quedar a la vista exteriormente, o para revestir con materiales de acabados.
7. Levantamiento de mampostería, se refiere a la construcción de muros de cada departamento u oficina, con los materiales adecuados para la obra y considerando los sitios donde se va a colocar las mangueras para las instalaciones eléctricas e hidro sanitarias, como complemento de esta fase se comienza con tendido de tubería de cobre para agua fría y caliente y colocación de tubería de PVC para bajantes de agua y desagües y cortar corches de instalaciones.
8. La cimentación. Es el primer paso de la elaboración de la obra civil, esta se la realiza en la parte inferior de toda la obra, El sistema más común es efectuar zapatas superficiales, que son pequeños pozos de menos de un metro de profundidad, que se rellenan de hormigón armado.
9. El hormigón armado se compone de cemento, arena, grava, agua, y barras de acero. En este punto de la construcción se comienza con las fundiciones de losa. La cimentación se la realiza en

todos las plantas de la construcción.

10. Obra civil menor, se refiere a actividades como: Enlucido de paredes, sacar filos, fajas y alfeizers si es del caso, Estucado y primera mano de pintura, Colocación de ventanas y perfilaría, Instalación de tubería y accesorio contra incendios, Colocación de pisos de cerámica, Colocación de muebles cocina, baños, Colocación de puertas en baños y demás áreas, Realización de acabados en gypsum, Realizar dos últimas capas de pintura, Colocación de piso flotante, Pasar cables en instalaciones eléctricas con accesorios eléctricos, colocación de piezas sanitarias.

11. Limpieza final de la obra y colocación de áreas verdes.

➤ Operación y mantenimiento

Este proyecto es realizado en un área urbana además de ser considerado de bajo impacto, por lo que esas dos fases pueden ser unificadas, se debe considerar que es un conjunto mixto entre departamentos y oficinas, además que tiene subsuelos para estacionamientos, en la planta baja oficinas y el resto departamentos.

La operación adecuada del departamento va a depender del mantenimiento, debido a que va a existir generadores, áreas verdes, vías, todas estas deben ser mantenidas permanentemente, haciendo esto se lograría que el edificio por medio de su administrador opere de manera adecuada.

Debe existir un sistema contra incendios, el cual debe ser revisado periódicamente.

6. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO: (utilizar el espacio necesario).

INTERACCIÓN EN EL PROCESO		
MATERIALES, INSUMOS, EQUIPOS	FASE DEL PROCESO	IMPACTOS POTENCIALES
CORTADORA DE MALEZA, FUNDAS DE BASURA, PAPEL DE LIMPIEZA, GASOLINA	DESBROCE	RUIDO, ALTERACION A LA VEGETACIÓN, DESECHOS SÓLIDOS
MAQUINARIA PESADA, PALAS, VOLQUETAS, EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL, ACEITE, QUÍMICOS	MOVIMIENTO DE TIERRA	RUIDO, POLVO, ACCIDENTES, TIERRA CONTAMINADA
CEMENTO, MESCLADORAS, PALAS, MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN EN GENERAL, EPP., ACEITE, QUÍMICOS	CONSTRUCCION DE DIFERENTES ESTRUCTURAS COMO VIGAS, PILARES, PISO, ETC.	POLVO, ACCIDENTES, RUIDO, TIERRA
BALDOSAS, CEMENTO, BALDES, ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR	OBRA CIVIL MENOR Y ACABADOS	POLVO, AGUA CONTAMINADA
ESCOBAS, BALDES, AGUA, CEMENTO, TIERRA, PLANTAS	LIMPIEZA, AREAS VERDES Y ENTREGA DE OBRA	AGUA, TIERRA



## 7. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN.

Componente Socio ambiental

### 7.1 Físico

- Recurso agua

El territorio parroquial pertenece a la sub-cuenca del río Guayllabamba y posee 2 micros cuencas, la de la Quebrada El Tejar y del Río San Pedro, siendo esta última una micro cuenca compartida con la Parroquia de Tumbaco y que distribuyen de la siguiente manera:

#### Microcuencas

Los ríos Machángara y San Pedro son los principales cuerpos hídricos que limitan a la parroquia, mientras que al interior, su sistema hidrográfico está conformado por:

Quebrada Pillagua.- que desemboca sus aguas al río Machángara.

Río San Pedro.- receptor de las aguas provenientes de la Quebrada Tajamar, Quebrada El Tejar, Quebrada Chacanahuaycu, Quebrada Auqui Huasi, Quebrada Jatico, Quebrada Cayugo, Quebrada del Auqui, Quebrada Jaticopamba, Quebrada Ayaico, Quebrada Cushquihuaycu, Quebrada Pircachupa y Quebrada de Rojas.

En lo que se refiere a vertientes de aguas, en su mayoría se encuentran localizadas en el sector de Lumbisí, en el área de influencia del Río San Pedro (sector alto y límite de la Parroquia) y zona alta de la Quebrada del Auqui.

Adicionalmente en la zona de San Patricio Alto se evidencia la existencia de tanques de agua para el abastecimiento de la población.

El avance urbanístico del sector ha influenciado en el sistema hidrográfico del territorio, el mismo que en su mayoría se encuentra afectado por las descargas directas del sistema de alcantarillado

- Recurso aire

En Cumbaya los alrededores de la parroquia no existe una estación meteorológica que arrojen valores precisos sobre la situación de la contaminación del recurso aire, sin embargo las características del sitio, como la ausencia de montañas que eviten la movilización del viento, la ausencia de fábricas, entre otras,

hacer que el aire de Cumbaya sea relativamente limpio, pero siempre se debe tomar en cuenta la cercanía a la ciudad de Quito.

- Geología

La geología de Cumbaya es formada por siete formaciones, las cuales están enlistadas a continuación:

SIMBOLO	LITOLOGIA	AREA (Km <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Dc	Depósito coluvial	1,25	4,75
De	Derrumbe	3,58	13,57
Lh	Depósitos laharíticos	8,69	32,92
Pch	Sedimentos Chichi	0,79	2,98
Qc/Dc	Cangahua sobre depósitos coluviales	7,42	28,14
Qc/Pch	Cangahua sobre sedimentos Chichi	3,13	11,86
Tg	Terraza, grava	1,06	4,02
<b>TOTAL</b>		<b>26,38</b>	<b>100</b>

- Climatología y altitud

Cumbayá cuenta con 24.12 km<sup>2</sup> con alturas promedio de 2.433 msnm, está situado al este de Quito, noroeste del volcán de Ilaló, en el valle del río del San Pedro, un tributario del Río de Guayllabamba, las zonas de vida son: Bosque Húmedo Montano Bajo y Bosque Seco Montano Bajo.

La parroquia posee un clima subtropical que llega hasta 32° C en verano y las noches más frías de invierno baja hasta 6° C. En base a los registros meteorológicos.

Las precipitaciones en Cumbaya están bien marcadas y esto se puede comprobar con los valores de precipitación y tendencia dadas en todos los meses, es así que de promedio en época invernal que oscila entre los meses octubre a abril se tiene valores 110 mm para el mes de octubre, 100 para noviembre, 80 para diciembre, 70 para enero, 65 mm, febrero 70 mm, marzo 115, mm, abril 115, existiendo un pico de precipitaciones en los meses de marzo y abril. Para el caso de la época seca, la cual va desde mayo hasta septiembre se tiene que los valores de precipitaciones son de 70 en el mes de mayo, 25 mm de precipitación en el mes de junio, 10 mm de precipitación en el mes de julio, 15 en el mes de agosto y 50 mm en el mes de septiembre. Todos estos datos son aproximados y en un año típico.

## 7.2 Biótico

- Flora

La ciudad de Quito ecológicamente se halla localizada en un Bosque Húmedo Montano Bajo el mismo, que se caracteriza por encontrarse entre los 2000 y 3000 m.s.n.m. La cobertura vegetal se encuentra totalmente destruida y fue reemplazada hace muchos años, en algunos casos por eucaliptos (*Eucalyptus globulus*). En algunos sitios donde aún no ha llegado el desarrollo urbano podemos

JZ

encontrar remanentes de vegetación secundaria lo que serían quebradas y algunos barrancos.

- Fauna

En cuanto a la fauna local solo se pudieron observar algunas aves tales como: gorrión *Zonotrichia capensis*, tórtola *Zenaida auriculata* y el mirlo *Turdus fuscater* y algunas especies de colibríes *Archilochus colubris* sp,

En lo que se refiere a peces y anfibios no hay presencia de estos debido a que las fuentes de agua cercanas están contaminadas y la vida no es posible.

En la zona se encuentran reptiles como lagartijas *Podarcis* sp. Gran variedad de insectos coleópteros, dípteros, lepidópteros y arácnidos.

- **Ecosistemas**

Los ecosistemas de la zona donde se implementara el proyecto son mínimos, solo se encuentra remanentes de vegetación en la quebrada adyacente, el resto es construcciones y urbanizado.

- Medio perceptual

El actual medio perceptual son terrenos baldíos, urbanizaciones, calles y una quebrada adyacente. Con la construcción de este proyecto el medio perceptual no se va a ver alterado.

### **7.3 Medio social**

- Población económicamente activa

La agricultura y ganadería han sido por tradición las principales fuentes de ingreso y subsistencia para los pobladores, entre otras fuentes de ingreso para los ciudadanos es sector comercial y de prestación de servicios. Las principales actividades de la parroquia está dirigido hacia la agricultura, ganadera y pecuaria como rama primaria de la actividad económica de la población y a su vez son las fuentes principales sobre las que se mueve y se dinamiza la economía propia de la población. Pero factores como la falta de transporte público, el mal estado de las vías o accesos de conexión a los barrios, el bajo crecimiento parroquial, ha provocado que la fuerza productiva o mano de obra de la parroquia emigre hacia Quito dejando abandonado el progreso y crecimiento parroquial. Para mencionar un sector secundario en actividad económica podemos tomar en cuenta las microempresas y pequeñas Asociaciones y personas que laboran en el sector servicios, como podemos notar, en esta rama secundaria no existe mucha población involucrada sobre todo en producción ya que no existen industrias en la zona.

**Población económicamente activa por rama de actividad, grupo de ocupación y por categoría de ocupación**

La población económicamente activa de la parroquia Cumbayá se encuentra ocupada predominantemente en actividades de Comercio al por mayor y menor con 15,51%, Industrias manufactureras con 10,20%, actividades profesionales, científicas y técnicas con un 7,69% y en construcción el 7,20%.

#### Ocupación laboral

GRUPO DE OCUPACIÓN	CASOS	%
Directores y gerentes	2346	14,21
Profesionales científicos e intelectuales	3236	19,60
Técnicos y profesionales del nivel medio	1286	7,79
Personal de apoyo administrativo	1362	8,25
Trabajadores de los servicios y vendedores	2295	13,90
Agricultores y trabajadores calificados	307	1,86
Oficiales, operarios y artesanos	1536	9,31
Operadores de instalaciones y maquinaria	793	4,80
Ocupaciones elementales	2015	12,21
Ocupaciones militares	24	0,15
No declarado	993	6,02
Trabajador nuevo	314	1,90
<b>Total</b>	<b>16507</b>	<b>100,00</b>

CATEGORIA DE OCUPACIÓN	CASOS	%
Empleado/a u obrero/a del Estado, Gobierno, Municipio, Consejo Provincial, Juntas Parroquiales	1583	9,78
Empleado/a u obrero/a privado	8409	51,93
Jornalero/a o peón	527	3,25

Patrono/a	1108	6,84
Socio/a	587	3,63
Cuenta propia	2150	13,28
Trabajador/a no remunerado	175	1,08
Empleado/a doméstico/a	1123	6,94
Se ignora	531	3,28
<b>Total</b>	<b>16193</b>	<b>100,0</b>

- Turismo

En lo que se refiere a los atractivos turísticos la parroquia de Cumbayá comprende dos centros turísticos ecológicos que son Chaquiñán y Reservorio Cumbayá, en los cuales ingresan un gran porcentaje de gente del sector y de extranjeros en el primer centro turístico, en cambio el segundo centro turístico existe mayor afluencia de gente del sector.

Además, la Parroquia de Cumbayá cuenta con un potencial de varios atractivos turísticoecológicos como: Parque Ecológico, Cascadas y vertientes, Nuevo Parque Parroquial y atractivos turísticos históricos como: Centro Históricos con su Iglesia Renovada y La Antigua Vía Férrea.

- Grupos étnicos

En Cumbayá existe la comuna de Lumbisí en la que se conserva un importante número de tradiciones culturales y organizativas del Mundo Andino. La problemática fundamental de este sector tiene que ver con la pérdida paulatina de estos usos y valores; esto se produce por la inevitable influencia que el mundo occidental representa especialmente para las nuevas generaciones. Desde la óptica de la comunidad es necesario que existan mecanismos de intermediación cultural que a la vez que permitan desarrollar las ventajas del mundo occidental, garanticen el fortalecimiento de la cultura tradicional de la población

Los grupos étnicos presentes son los siguientes mestizos con el 74, 21% de la población, blancos con el 17,07%, indígenas el 3,38 % de la población, afro-ecuatorianos el 1,63% y entre negro, mulatos y montubios, no llegan al 3,5% de un total de 31463 para el censo del 2010. Considerando un crecimiento anual del 2,9 %

- Servicios básicos.

Cumbaya es una parroquia que tiene un movimiento comercial importante y teniendo la peculiaridad de que mucha gente que trabaja en Cumbaya tiene su vivienda allá, además de mucha gente que trabaja o tiene sus negocios en Quito, han preferido ir a vivir en ese valle.

Esta parroquia está bien abastecida en lo que se refiere a servicios básicos adecuados para el año 2010 se contaba se tenía la procedencia del agua era de un 98,59 % procedentes de la red pública y apenas el 1,5% de otras fuentes, valores entre 8950 casos.

Para la eliminación de excretas el 90,09% era enviado al alcantarillado, pozo séptico el 5,94%, 2,7% descarga directa a un cuerpo de agua y el resto de casos a pozos ciegos o letrinas

- Salud

Cumbaya cuenta con centros de salud privados y públicos, tiene 1 sub centro de salud públicos y 6 privados, esto en el centro parroquial, en la comuna Lumbisi se encuentra encuentra 1 subcentro público y 2 privados.

- Educación

Cumbaya cuenta con 20 instituciones educativas, además de la Universidad San Francisco de Quito, en lo que a colegio se refiere resaltan el Colegio Spellman, Colegio Menor, Colegio SEK los Valles, Colegio Nacional Cumbaya, entre otros.

INDICADORES DE EDUCACIÓN		
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
Analfabetismo	%	1,77
Nivel de escolaridad	Años	14,26
Tasa de asistencia neta básica	%	94,80
Tasa de asistencia neta bachillerato	%	73,83
Tasa de asistencia neta superior	%	46,76
Educación básica completa	%	81,35
Educación básica completa (16 años y más)	%	82,55
Secundaria completa	%	77,46
Secundaria completa (19 años)	%	74,35
Madres jóvenes con secundaria completa	%	61,96

Datos Sacados del pplot de la parroquia de Cumbaya

- Vialidad

Vía Principal



A la parroquia se realiza el ingreso y salida por medio de la vía Interoceánica que es de primer orden, debiendo hacer señalamientos importantes que deben ser considerados: como el alto grado de transporte liviano y pesado, que al encontrarse geográficamente en un sitio cercano a la capital sirve tanto en el sentido este-oeste para el presente caso. Tomándose en cuenta que en el sentido oriental sirve en igual condición de entrada y salida de la parroquia desde y hacia el valle y la zona oriental del país.

#### Vías Secundarias

Por otro lado existen también vías de orden secundario que unen y sirven de entrada y salida a la parroquia, que son las siguientes:

“Láctea” que conecta con la parroquia de Nayón; “Francisco de Orellana”, que permite el ingreso y salida de Cumbayá hacia Tumbaco y Quito; “Lumbisí-Guangopolo”, que conecta con la parroquia de Guangopolo; “24 de Junio”, que conecta desde el barrio San Juan Bautista hacia la Av. Simón Bolívar; Santa Rosa, que conecta desde el barrio Santa Rosa hacia la Av. Simón Bolívar; y la vía “Lumbisí-Av. Simón Bolívar”, que conecta a Lumbisí con la Av. Simón Bolívar.

#### Vías Colectoras

La parroquia de Cumbayá cuenta con un colector principal, que es la vía Interoceánica. Y otras vías colectoras como son: vía Francisco de Orellana, vía 24 de Junio, vía Santa Rosa, vía El Chaco (Lumbisí-Av. Simón Bolívar), Calle Pampite, Calle Tito Rodríguez, Calle Los Rosales, Calle Juan Montalvo (San Juan), Calle Febres Cordero, vía Láctea, Calle Venezuela, Gral. Eloy Alfaro, vía a Lumbisí desde la Interoceánica

### 8. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES

PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES.			
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	POSITIVO / NEGATIVO	ETAPA DEL PROYECTO
AIRE	Incremento de polvo	negativo	Excavación
SUELO	Compactación y eliminación de propiedades iniciales	negativo	Excavación
FLORA	Eliminación de plantas	negativo	Excavación
FAUNA	Perdida o alejamiento	negativo	Excavación
EMPLEO	aumento	Positivo	Excavación
SERVICIOS BÁSICOS	Mejora	Positivo	Excavación
SALUD	Accidentes	negativo	Excavación
VIALIDAD			Excavación
AGUA	Uso de recurso	Negativo	Cimentación

AIRE Y RUIDO	Aumento de ruido y aumento temporal de decibeles	Negativo	Cimentación
SUELO	Compactación por maquinaria y construcción	Negativo	Cimentación
EMPLEO	Aumento	Positivo	Cimentación
AGUA	Pérdida de calidad	Negativo	Estructura
AIRE Y RUIDO	Pérdida temporal de calidad	Negativo	Estructura
FLORA	Pérdida	Negativo	Estructura
EMPLEO	Aumento	Positivo	Estructura
SALUD	Incremento de accidentes	Negativo	Estructura
VIALIDAD			Estructura
RUIDO Y AIRE	Con cerramiento previene aumento de ruido y presencia de polvo	Positivo	Colocación de acabados
SALUD	Mejora y evita posibles accidentes	Positivo	Colocación de acabados
VIALIDAD	Mejora de vías de acceso	Positivo	Colocación de acabados

## 9. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

El Plan de Manejo Ambiental comprende los siguientes planes:

- Plan de Prevención y Mitigación de Impactos, PPM

PLAN DE PREVENCIÓN.					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Agua	Disminución de la calidad	Tener conocimiento sobre la ubicación de los cuerpos de agua.	Cantidad de residuos sólidos presentes	Medio fotográfico	90 días



Ruido	Incremento de decibeles	Mantenimiento de maquinarias	Valores de db	Monitoreo de decibeles en obra	Cada 3 meses
Polvo	Incremento de partículas	Irrigar sitio de construcción	Cantidad de polvo acumulado en alrededores,	Medio fotográfico fechado (considerar polvo o tierra acumulado en hojas)	Permanente
Seguridad y salud	Afecación a los trabajadores y población	Compra de Equipo de protección	Equipo en stock	Facturas	2 meses

• Plan de Manejo de Desechos, PMD

PLAN DE MANEJO DE DESECHOS.

FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Suelo	Disminución de calidad	Determinación de sitios de almacenamiento de escombros	Volumen de escombros estimado	Medio fotografico	3 meses
		Acuerdo con municipio, para arrojar escombros definitivamente		Documento de acuerdo con municipio	2 meses
Vegetación	Corte de vegetación cercana a la obra	Implementar un sitio exclusivo para colocar plantas cortadas	Volumen	Acuerdo de sitio asignado	1 mes
Desechos orgánicos humanos	Contaminación del agua y suelo	Colocar una letrina por cada 50 trabajadores, según código del	Cantidad de trabajadores	Factura de alquiler y o compra de letrinas	15 días

		trabajo			
Agua	Incremento en factores contaminantes	Monitoreo inicial, monitoreo durante obra	Número de ríos afectados	Informe de resultados de cada monitoreo	1 semana , cada cada 6 semanas
		Colocación de sitio control de calidad (tratamiento de ser necesario)	Calidad de agua a la descarga		
Todos	Contaminación por aceites	Identificar sitios posibles de contaminación por grasas y hacer mantenimiento adecuado en sitios determinados	Cantidad de lugares contaminados	Medio fotografico	1 mes
		Envío de factores contaminados como vegetación, suelo con un gestor calificado para este trabajo.			2 meses

- Plan de Comunicación y Capacitación PCC

PLAN DE CAPACITACION					
Fase de construcción					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO (positivos)	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Trabajadores	Mejor conocimiento en uso de EPP	Capacitaciones	Uso adecuado de todos los EPP	Facturas y fotografía fechadas	3 meses
	Trato a compañeros y vecinos	Charlas y colocación de informe de	Datos existentes en el informe de	Informe	1 mes

		sugerencia y quejas	quejas		
	Afectación a la salud de trabajadores	Charlas sobre manejo de maquinaria	Ausencia de incidentes o accidentres	Informe de accidente o accidente	3 meses
	Conocimientos emergentes	Charlas sobre primeros auxilios	Informe de cruz roja o entidad capacitadora	Certificados de capacitación	3 meses
		Charlas sobre enfermedades			
Suelo	Contaminación del suelo por aceites	Charlas de impactos por contaminación con aceites	Número de incidentes	Hoja de capacitación	3 meses
		Capacitación de uso de materiales absorbentes	Metros cúbicos recolectados	Informe	6 meses
	Afectación por escombros	Seleccionar, adecuadamente sitio de almacenamiento de escombros	Sitios de almacenamiento de escombros	Fotografía	6 meses
		Contactar con gestor calificado	Metros cúbicos entregados a gestor	Informe del gestor y entrega del certificado del MAE	3 meses
Flora	Afectación por escombros	En última etapa capa vegetal en quebrada	Siembra de vegetación similar	Archivo fotográfico	6 meses

- Plan de Relaciones Comunitarias, PRC

PLAN DE RELACIONES COMUNITARIAS.					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Comunidad	Afectación eventual a la población por construcción	Charlas a los trabajadores de posibles conflictos	Número de líos, número de eventos compartidos	Medio fotográfico e invitaciones a eventos y registro de capacitaciones	Durante toda la obra
		Difusión del EIA	Número de charlas	Hojas de registro	6 meses
	Beneficios considerados por la realización del proyecto	Difusión de los impactos positivos	Número de trabajadores de la zona	Beneficios como IESS	2 meses

- Plan de Contingencias, PDC

PLAN DE CONTINGENCIAS. PROGRAMA DE--					
Fase de construcción					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Social	Deslave	Colocación de muros	Cantidad de material caído	Facturas del material de construcción de los muros y medio fotografico	6 meses
		Revegetación	Cantidad de plantas sembradas en sitios adecuados	Medio fotográfico	Al final de la obra
	Accidentes	Entrega de EPP	Uso por parte de los indicadores	Facturas del EPP	3 meses

Agua	Perdida de calidad	Control de escombros, colocación en un sitio de almacenamiento temporal	Sitio establecido para colocación de escombros	Medio fotográfico fechado	6 meses
Ruido	Aumento de decibeles	Medición de decibeles en maquinaria	Cantidad de decibeles y comparación con normativa	Informe	3, 6, 9, 12 y 15 mes 5

- Plan de Seguridad y Salud ocupacional, PSS

PLAN DE SEGURIDAD INDUSTRIAL					
Fase de construcción					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Trabajadores	Resbalones, caída, construcción	Comprar letreros de peligro	Disminución de accidentes o incidentes	Facturas	1 mes
		Cinta de peligro		Facturas	
	Daños por electricidad	Revisar cableado	Menor metraje de cable pelado ni arreglado manualmente	Medio fotográfico	6 meses
		Colocar fuentes de electricidad aisladas y con señalización	Sitios seleccionados técnicamente		
Daños generados por mal manejo de	Capacitación a trabajadores	Disminución de incidentes y de situaciones	Hojas de capacitación	3 meses	

	maquinaria	seleccionados en el uso de cada maquinaria	de riesgo	firmadas y fechadas	
		Uso adecuado de equipo de protección personal		Facturas de compra del EPP	1 mes
	Daños a diferentes partes del cuerpo	Uso de equipo de seguridad	Disminución de accidentes o incidentes	Informe	4 meses
	Daños a vías respiratorias	Uso de mascarilla anti polvo	No afectación a las vías respiratorias, no presencia de tos seca y similares	Exámenes	Cada tres meses
		Colocación permanente de agua en suelo seco			Permanete

- Plan de Monitoreo y Seguimiento, PMS

PLAN DE MONITOREO.					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
AIRE	Aumento de concentración de polvo	Colocación de membranas en los límites del proyecto	Número de metros colocados	Medio fotográfico fechado	3 meses
	Afectación a trabajadores y vecinos por contaminación de humos	Mantenimiento recomendado por proveedor de maquinaria	Número de maquinaria con mantenimiento	Facturas e informe de mantenimiento	Periódico

	Afectación vías respiratorias	Monitoreo semestral	Resultados de los parámetros seleccionados	Informe de laboratorio	6 meses
--	-------------------------------	---------------------	--	------------------------	---------

- Plan de Rehabilitación,

PLAN DE REHABILITACION DE AREAS AFECTADAS					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Flora	Perdida de flora en quebrada	Sembrar plantas similares a las que se encontró al principio de la obra	Número de plantas sembradas	Medio fotográfico	5 meses
Perceptual	Alteración al paisaje	Realizar jardines internos	Calidad (belleza acorde a la estructura) del jardín	Facturas del proveedor de jardín	2 meses

- Plan de Cierre, Abandono y Entrega del Área, PCA

Este plan no se detalla en este estudio debido a que el abandono de una edificación como esta es mínimo 20 años y en este tipo muchas características sociales, ambientales y económicas pueden cambiar. Sin embargo se puede tomar en cuenta en las posteriores auditorias que deben ser realizadas.

#### 10. PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL.

Se adjuntará el informe del proceso desarrollado de acuerdo a lo indicado en Acuerdo Ministerial No. 066 publicado en el Registro Oficial 036 del 15 de julio de 2013 o normativa vigente. Documento colocado como anexo

**11. CRONOGRAMA DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO (utilizar el espacio necesario)**

CONSTRUCCIÓN	Valores estimados y dependientes de otros factores																								
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	
Excavación																									
Cimentación																									
Estructura																									
Cerramientos																									
Interiores (pintura, etc.)																									
Instalaciones																									
Acabados																									
Limpieza fin de obra																									
<b>OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>	<b>Tiempos anuales a partir de entrega de obra (continuo)</b>																								
Mantenimiento de instalaciones																									
Mantenimiento periódico de generadores																									
Revisión de sistema contra incendios																									
Limpieza área verde																									

87



CRONOGRAMA VALORADO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.

CRONOGRAMA VALORADO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL													
	MESES												Presupuesto
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>1 Plan de Mitigación y Prevención</b>	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	2400
<b>2 Plan de Manejo de Desechos</b>			10000	50000	50000	50000	50000	10000	50000	50000	10000	10000	16000
<b>3 Plan de Comunicación</b>			5000			5000			5000			500	2000
<b>4 Plan de Relaciones Comunitarias</b>			15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	150	1500
<b>5 Plan de Contingencias</b>						20000				5000			2500
<b>6 Plan de Seguridad y Salud</b>		50000	50000	50000	20000			20000			25000		22500
<b>7 Plan de Monitoreo y Seguimiento</b>						10000						1500	2500
<b>8 Plan de Rehabilitación de Áreas</b>												3000	3000
<b>9 Plan de Cierre, Abandono y Entrega del área</b>	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	100	1200
<b>TOTAL 53 600</b>	EN LETRAS					CINCUENTA Y TRES MIL SEICIENTOS						\$ USD 53 600	

## 12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal\\_k/ppot/dmq/ppdot\\_cumbaya.pdf](http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal_k/ppot/dmq/ppdot_cumbaya.pdf)
- 

## 13. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

## 14. ANEXOS DE LA FICHA

- Referencia del certificado de intersección
- Archivo fotográfico
- Medios de verificación del proceso de participación social: registros documentales y fotográficos, entre otros.

**INFORME TÉCNICO****EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO****VEDERE TECTUM****1. ANTECEDENTES**

El Promotor New Global –Padko, tiene como interés la construcción de un proyecto urbanístico en el Área de San Patricio, Parroquia de Cumbaya, sector de Sata Lucía. El área se caracteriza por encontrarse a 1 km del centro poblado de Cumbayá. El área de proyecto limita naturalmente con la quebrada de Chanahuaico y que al momento se encuentra embaulada por la vía interoceánica.

El área total del proyecto es de 10.400 m<sup>2</sup>, caracterizado por la construcción de una zona de suelo urbano de baja densidad. El proyecto tiene como objetivo la creación de una urbanización con 67 departamentos y 35 oficinas, combinado con un parque lineal junto al remanente de la quebrada Chanahuaico, un boulevard y una plaza.

Como elemento adicional el proponente plantea que el proyecto no intercepta con bosque protector por lo que el ente regulador sería la Secretaría de Ambiente.

**2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

- a. **Factibilidad de servicios** (agua potable, alcantarillado, saneamiento, residuos sólidos urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte).
- b. **Impactos Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. Para el caso de proyectos que generen residuos especiales o peligrosos, se deberá especificar como realizarán la disposición final de los residuos que generan.
- c. **Construcción sustentable:** Comprende la utilización de energía eléctrica alternativa (solar, eólica, hidroeléctrica), tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, recuperación de agua lluvia y separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción.
- d. **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** Comprende la obtención de un informe en la Secretaría de Ambiente en el cual se plasme de manera cartográfica la ubicación geográfica del proyecto y su relación con las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo de intersecar con áreas del PANE, deberá obtener el debido informe de la autoridad ambiental nacional (MAE).
- e. **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** considera el grado de afectación a la conectividad entre ecosistemas, el nivel de aislamiento del ecosistema frente al desarrollo urbano y el grado de peligro existente por su endemismo y/o peligro de extinción
- f. **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proponente del proyecto deberá especificar claramente el porcentaje de área verde que está afectando con su intervención y como y donde serán restituidas la afectación, además en conjuntos residenciales más allá del cumplimiento de la

*[Handwritten signature and notes]*  
100  
CITE  
2-2018

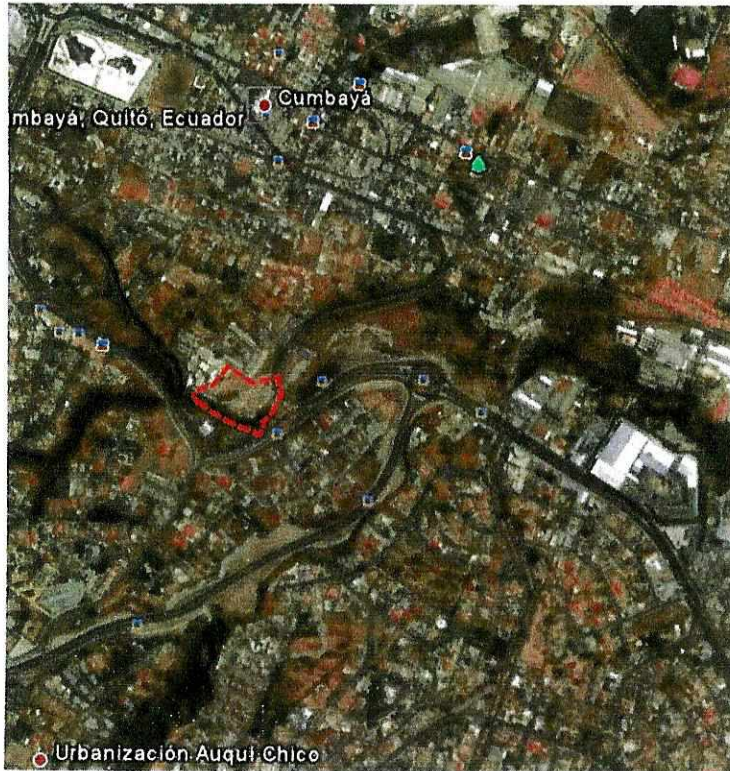
recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.

- g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO<sub>2</sub>) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
- h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
- i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
- j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
- k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

### 3. EVALUACIÓN

- ✓ Impactos Ambientales: No contempla estudios de impactos relacionados a la contaminación del agua y suelo. El área a ser edificada mejora las condiciones de impacto relacionada al ruido producido por la vía (inter oceánica). El proyecto no genera residuos especiales o peligrosos.
- ✓ Construcción sustentable: Incluye la utilización de tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción.
- ✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE.
- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes a través de la conservación de las quebradas y creación de un boulevard.
- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto especifica claramente el porcentaje de área verde que aporta (4000 m<sup>2</sup> aprox).
- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de todos los servicios básicos.
- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono (emisiones CO<sub>2</sub>), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ Concesión de material de construcción: No se especifica , el proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de áridos y pétreos.
- ✓ Disposición de residuos de construcción (escombros): No se especifica, el proponente

deberá especificar el volumen de escombros que deberá disponer y cuál sería la escombrera.



4. Calificación

Conforme a los criterios de evaluación descritos en el presente y en la ficha adjunta el proyecto califica con 24 puntos a favor y 9 en contra.

5. Conclusiones

El proyecto es viable con observaciones, el proponente deberá levantar y desarrollar las observaciones aquí presentadas.


*[Handwritten Signature]*  
**DES PACHO**  
 SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**  
 ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias  
 Secretaria de Ambiente

Elaborado por: Nixon Narvárez	<i>[Handwritten Signature]</i>
Revisado por: Liliana Lugo	<i>[Handwritten Signature]</i>

*[Handwritten notes]*

Nombre del PUAE: VEDERE TECTUM

A. Impactos ambientales				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
1	Contaminación de agua	No contempla	-	-
2	Contaminación de suelo	No contempla	-	-
3	Contaminación de ruido	Si contempla	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		na
B. Construcción sustentable				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Si contempla	Existe valor agregado al proyecto por el tipo de luminaria a ser implementado	+
7	Tratamiento de agua servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de agua servidas	Si hay valor agregado al proyecto	+
8	Recuperación de aguas (lluvias)	Si contempla		+
	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	Si hay valor agregado al proyecto	+
C. Certificación de intersección PANE, ACUS, AIER				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
10	Protección de quebradas	Colinda con la quebrada Chanahuico, la misma que se encuentra embaulada por la vía inter oceánica.	El proyecto mantiene y protege el remanente de vegetación nativa	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Espacial y Recuperación (AIER)	No Forma parte de una AIER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+
				
D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema a ser alterado				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
13	Cobertura vegetal	El área es suelo desnudo	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen vegetación arbustiva seca, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es sensible y vulnerable a incendios forestales	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su característica de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de reforestación	+
16	Endemismo	No aplica		na
E. Factibilidad de servicios				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
17	Energía eléctrica	Si contempla	Si es factible este servicio	+
18	Agua Potable	Si contempla	Si es factible este servicio	+
19	Saneamiento	Si contempla	Si es factible este servicio	+
20	Recolección	Si contempla	Si es factible este servicio	+
21	Transporte	Si contempla	Si es factible este servicio	+
F. Huella de Carbono				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	

*[Firma manuscrita]*

22	Cálculo de emisiones CO2 (ton eq/año)	No contempla		-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO2	No contempla		-

**D. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras).**

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción (áridos y pétreos)	No contempla	-
25	Disposición de materiales de construcción (escombreras)	No contempla	La quebrada puede ser usada como escombrera y sufrir alteraciones funcionales en los ecosistemas y flujo natural de agua
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	No contempla	-

**G. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde**

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
27	Red verde Ecológica	El proyecto plantea la conservación de quebradas y creación de un parque lineal	+
28	Restitución de área verde	El proyecto contempla una red de conectividad de área verde	+

**H. Mecanismos de Compensación**

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla	-
30	Recuperación de quebradas	Conservación de quebradas	+
31	Apropiación de espacios verdes urbanos	Contempla áreas verdes	+

**I. Riesgos**

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
32	Incendio Forestales	Existe una moderada vulnerabilidad a sufrir incendios forestales en la quebrada	No incrementa la sensibilidad incendios forestales
33	Movimientos en masa	Existe una alta sensibilidad a deslizamientos y derrumbes	El proyecto incluye la creación de un parque lineal
34	Vulnerabilidad ecosistémica	No existe ecosistemas sensibles, sin embargo colinda con la quebrada	No incrementa la vulnerabilidad de quebrada

**G. Síntesis**

Concuerda con la Planeación ambiental	PUNTOS +	24	<i>Criterios de viabilidad</i>  <b>Viable con observaciones:</b>  El proponente deberá presentar estudios de Impacto Ambiental suelo y agua. Además deberá definir el sitio de donde extraerá el material de áridos y pétreos, y sitios de escombrera.
No concuerda con la Planeación ambiental	PUNTOS -	-8	
	<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	

SUMILLA



Realizado por:	Ing. Nixon Narváez	Técnico POL
Revisado por:	Ing. Liliana Lugo	Director DMPPA
Aprobado por:	Dra. Verónica Arias	Secretaría SA

**Proyecto Arquitectónico Especial Vedere-Tectum  
Proceso de socialización con la comunidad  
Quito, 2015.**

101  
2015-10-10

101-10-10



## **Proyecto Arquitectónico Especial Vedere-Tectum Proceso de socialización con la comunidad**

### **Descripción del proceso:**

El día 19 de Agosto del 2014, se realizó una exposición con una invitación abierta a moradores de la parroquia de Cumbayá, vecinos que habitan en proyectos colindantes al predio 279523 donde se pretende desarrollar el proyecto arquitectónico especial VEDERE-TECTUM, transeúntes que se desplazan en zonas aledañas al terreno del proyecto, al público en general y a técnicos y profesionales participes dentro del proyecto arquitectónico especial.

El motivo principal de esta presentación fue la de explicar a los moradores de la zona la intención del proyecto arquitectónico especial Vedere-Tectum y su intervención constructiva y de infraestructura que desarrolla la empresa NEWGLOBAL S.A. en el predio 279523 en la zona de Cumbayá. Aquí se explico a detalle el proyecto arquitectónico, tanto su parte residencial Vedere como su parte comercial Tectum, así como las áreas que se desarrollarían para los copropietarios de los proyectos y los beneficios a los moradores de la zona.

Los temas claves en la presentación fueron la introducción y ubicación del proyecto, el programa arquitectónico a desarrollarse, la envergadura del proyecto en metrajes cuadrados, las implicaciones que tomara en cuenta la constructora para el desarrollo del proyecto, así como los beneficios y aportaciones que beneficiaran a la comunidad aledaña y a la gente que vive o habitan temporalmente en la zona de Cumbayá, sector del proyecto especial a desarrollarse.

A continuación se respalda mediante archivo fotográfico, las actividades que se realizaron para la convocatoria descrita:

- a) La postulación de invitaciones y rótulos para la convocatoria publica en diferentes zonas del sector
- b) La recepción y entrega de la invitación física a los participantes para la exposición
- c) La presentación del proyecto ante los participantes realizada el día 19 de agosto de 2014
- d) La asistencia de los partícipes y expositores

### **La presentación estuvo a cargo de:**

1. **Presentación del proyecto arquitectónico especial:**  
Arq. Carlos Paredes
2. **Presentación de las implicaciones y beneficios del proyecto a la comunidad:**

- Arq. Galo Paredes.
3. **Presentación plan de contingencia ambiental:**  
Ing. Adolfo Callejas

**Los participantes o invitados:**

1. Habitantes de la zona.
2. Moradores y usuarios eventuales que desarrollan actividades en la zona.
3. Técnicos, Arquitectos, Ingenieros, Financieros , profesionales y artesanos.
4. Publico en general.

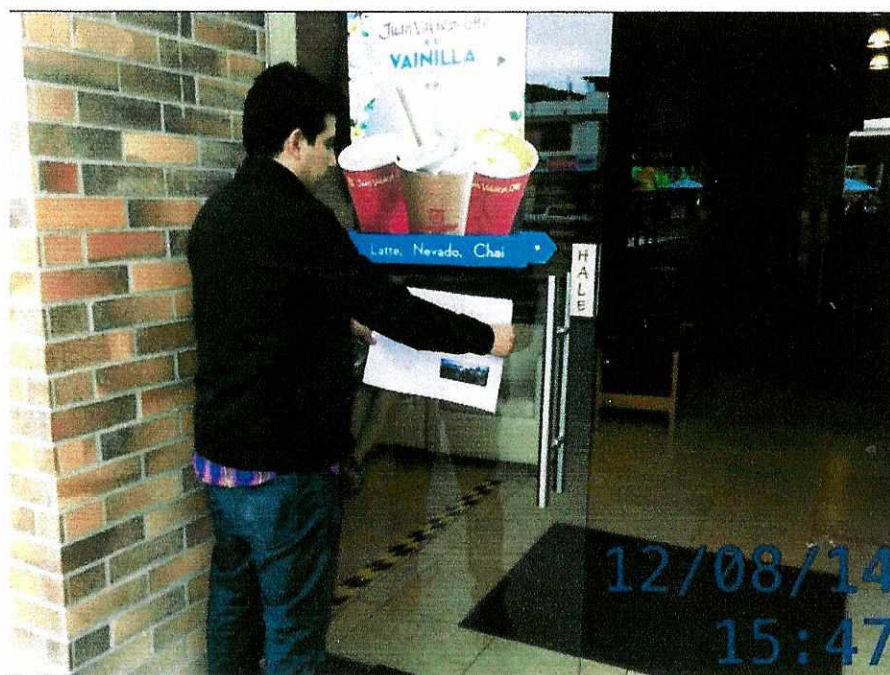
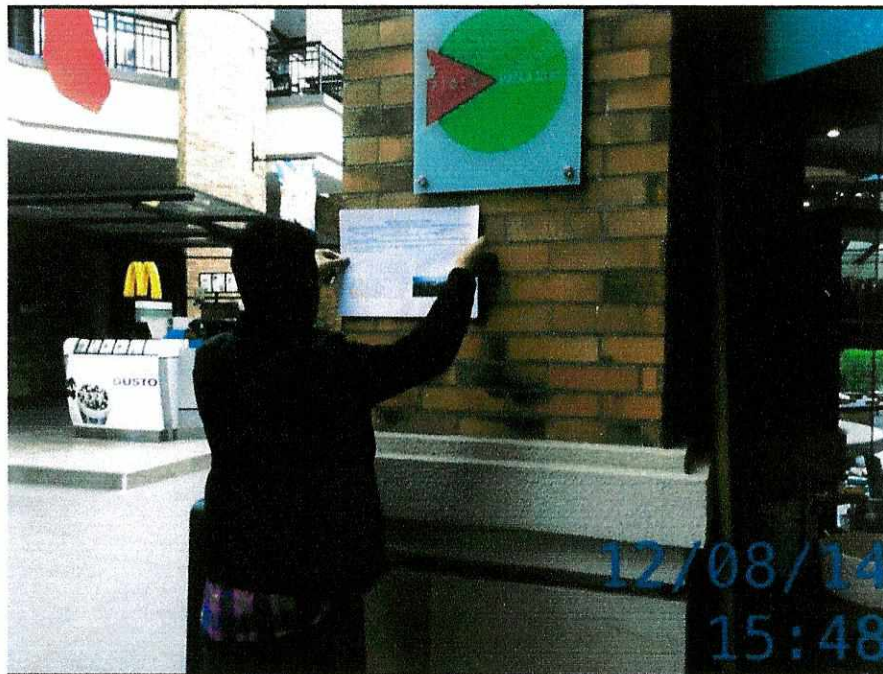
**Archivos Adjuntos:**

- Acta de invitación Colectivas distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM
- Acta de invitación individuales distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM
- Registro de firmas confirmando la asistencia a la presentación.

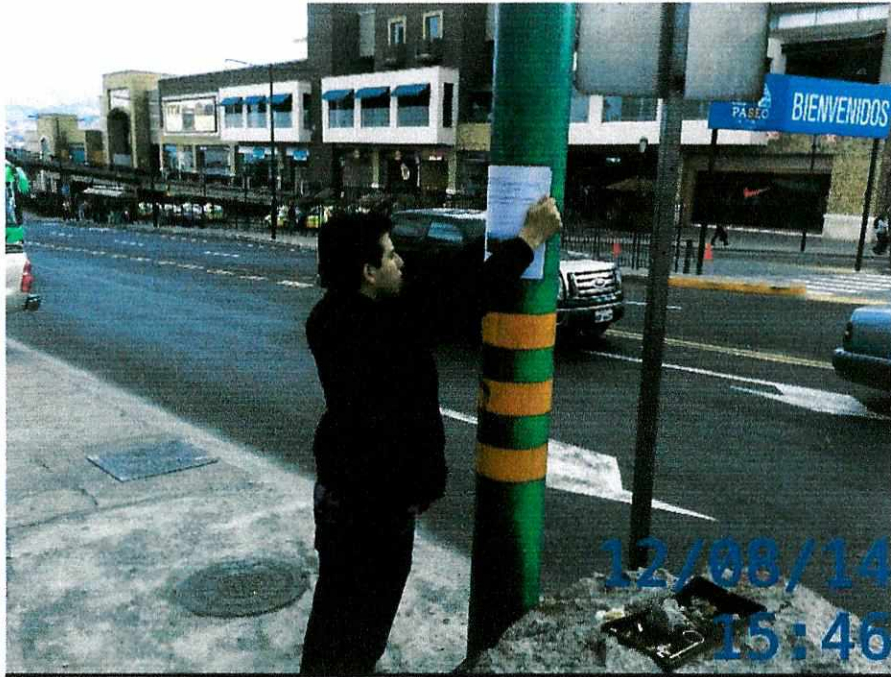
*[Firma]*  
10/05/2010

**Registro Fotográfico de la presentación del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM de acuerdo al proceso de socialización:**

a) Registro Fotográfico de Invitaciones Colectivas distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM:

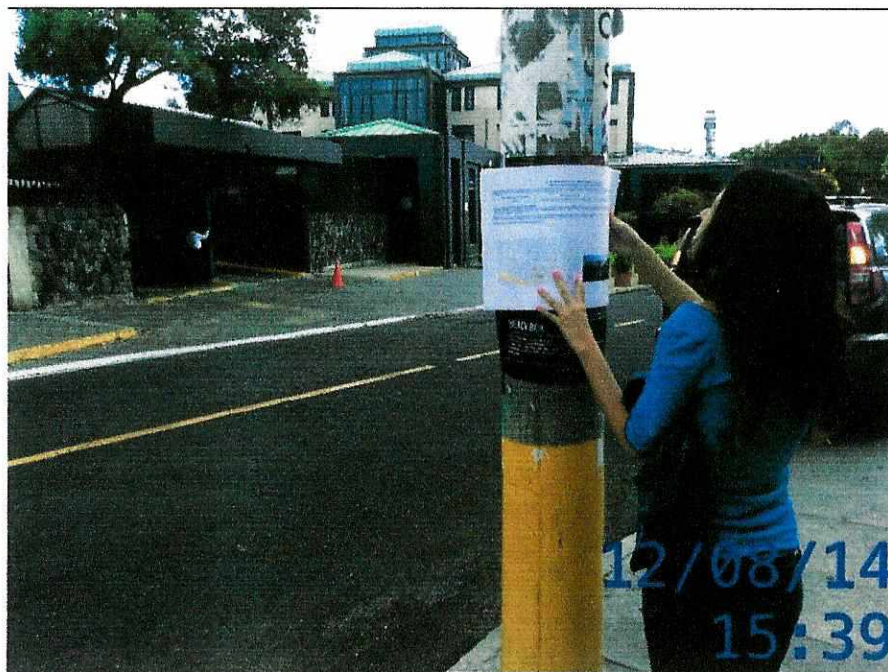


a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector del CC. PASEO SAN FRANCISCO.

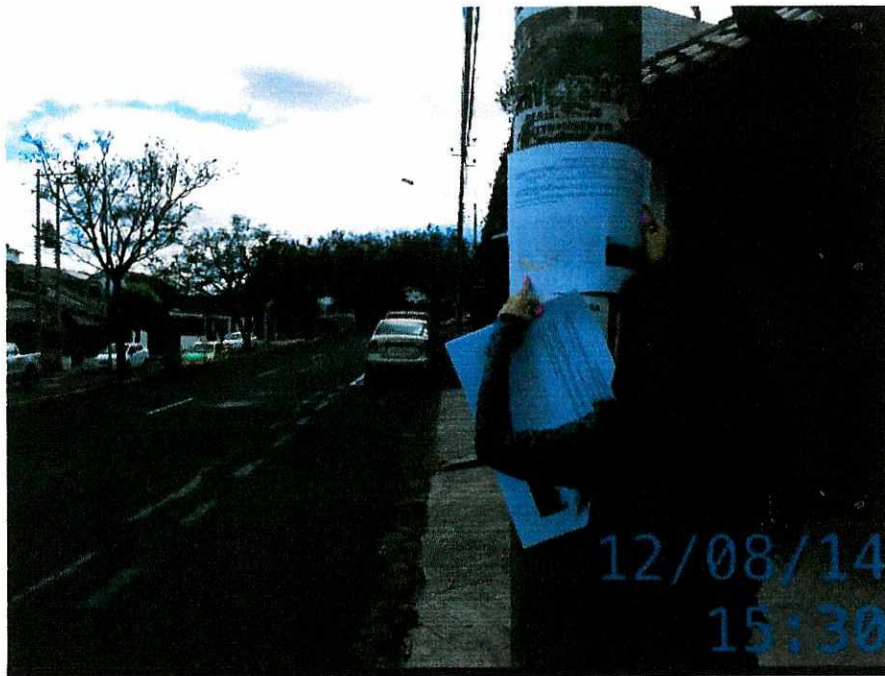


a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector EN LA VIA INTEROCEANICA Y VIA AL PUEBLO DE CUMBAYA.

50



a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector de la UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO.



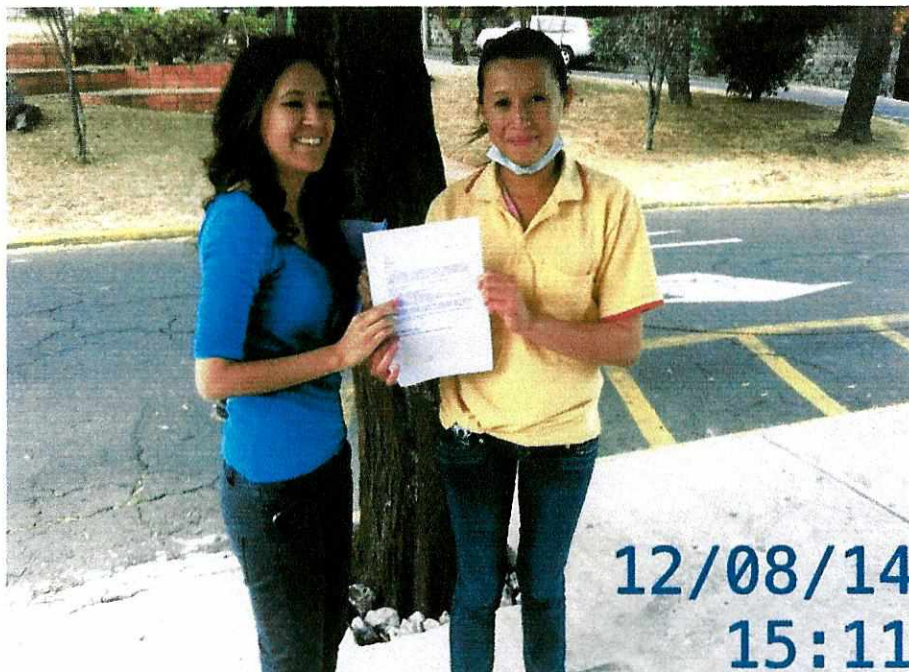
a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector aledaño al CENTRO DE CUMBAYA Y RESERVORIO.



c) Colocación de anuncios y pancartas en el sector aledaño al CENTRO DE CUMBAYA Y RESERVORIO.

12/08/14  
15:17

b) Registro Fotográfico de Invitaciones personales distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM:



b) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.





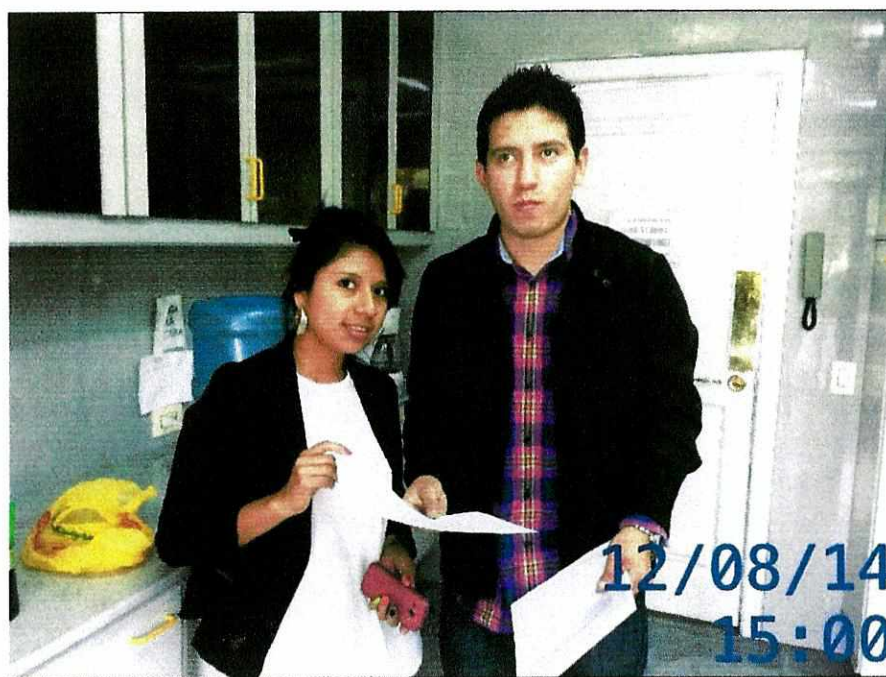
- c) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.
- d)



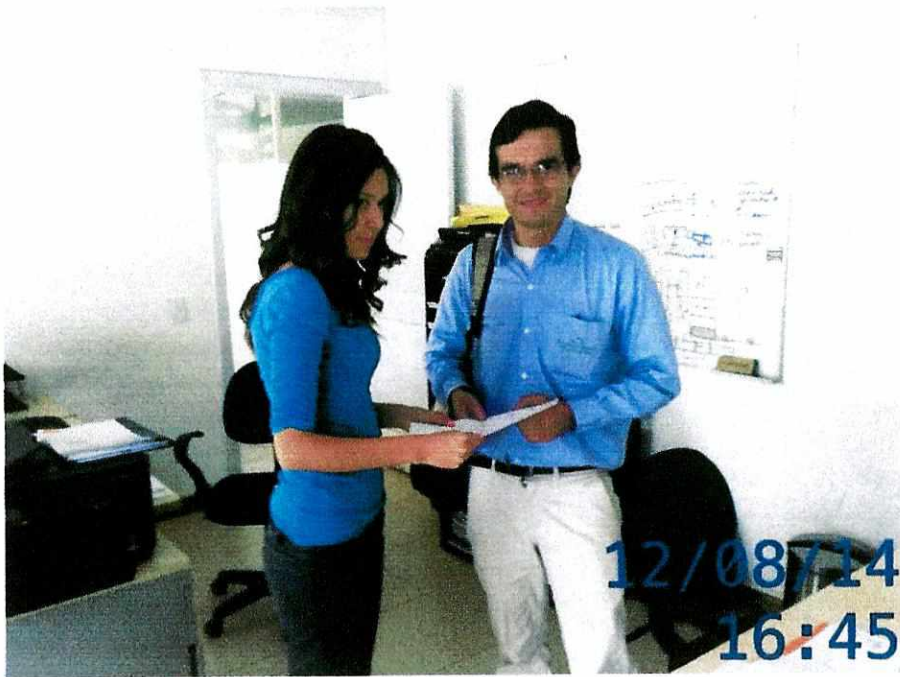
b) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.



b) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.



b) Recepción de invitaciones personales a diferentes moradores del sector.



b) Recepción de invitaciones personales a diferentes moradores del sector.



b) Recepción de invitaciones personales a diferentes moradores del sector.

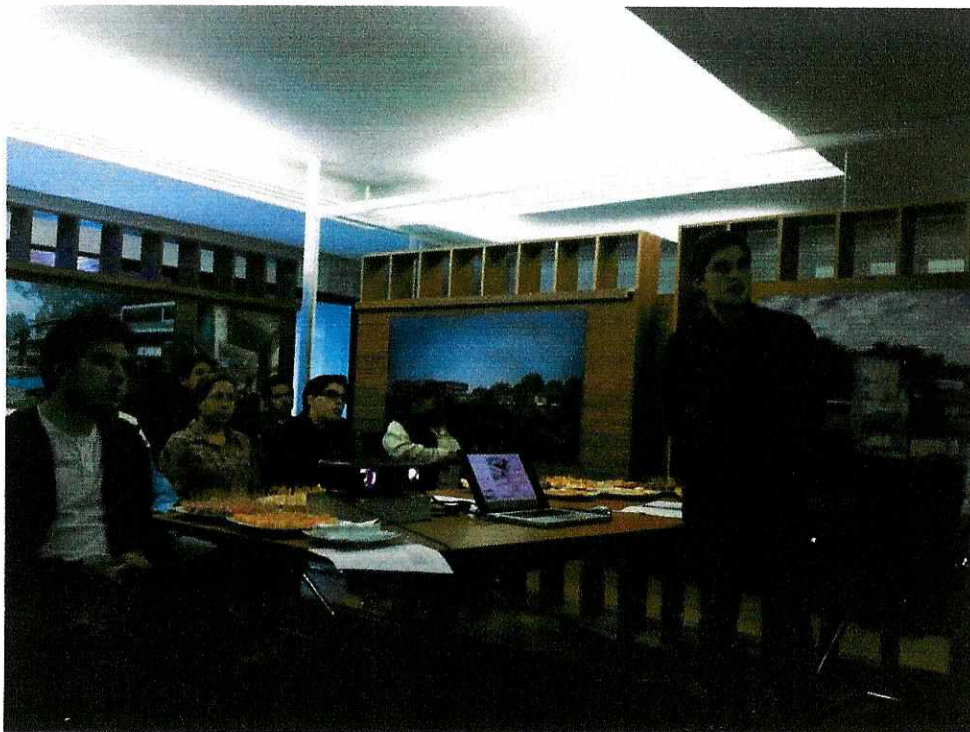
c) Presentación del proyecto ante los participantes realizada el día 19 de agosto de 2014



c) Fotografía de la presentación del Proyecto Especial VEDERE-TECTUM, por parte del Arq. Carlos Paredes.



d) Participantes en la exposición del Proyecto Especial VEDERE-TECTUM, en las oficinas de la constructora



d) Fotografía de la presentación del Proyecto Especial VEDERE-TECTUM



DMQ, 12/08/2014

Ingeniero,

**Galo Paredes**

Presente

De mi consideración:

La empresa **New Global S.A.**, como proponente, en cumplimiento al: Reglamento de Aplicación de los Mecanismos de Participación Social establecidos en la Ley de Gestión Ambiental y al Anexo IV de la Ordenanza Metropolitana N° 404, invitan a usted o/a su delegado y al público en general a la **Reunión Informativa** en la que se informará a la comunidad sobre el construcción conjunto habitacional mixto VEDERE-TECTUM, ubicado en vía interoceánica y Simon Bolivar, que se realizará en:

LUGAR: oficinas de Padko (Pampite 185 y Padre Carlos entre Adriana Hoyos y Coehlo

FECHA: [19/08/2014]

HORA: 17:00

La reunión se desarrollará con el siguiente orden del día:

- Apertura de Reunión Informativa.
- Intervención del representante del proponente.
- Intervención del Consultor ambiental responsable de la Ficha Ambiental.
- Foro de diálogo entre los asistentes, recepción de inquietudes, observaciones y comentarios.
- Firma del acta y cierre de la Reunión de Difusión.

Para su conocimiento, la Ficha Ambiental y Plan de manejo Ambiental se podrá revisar en: en la mesa informativa, ubicadaoficinas de Padko (Pampite 185 y Padre Carlos entre Adriana Hoyos y Coehlo . Las observaciones por parte de la comunidad se receptorán en el mismo sitio de la mesa informativa.

Esperamos contar con su valiosa presencia, y a la vez solicitamos de la manera más comedida difundir esta información dentro de su comunidad.

Atentamente,



**Firma responsable de la Empresa**

**Croquis de ubicación del sitio donde se realizará la Reunión Informativa:**

**REUNIÓN DE DIFUSIÓN CIUDADANA Y DISPONIBILIDAD DE LA FICHA AMBIENTAL**  
**PROYECTO: VEDERE - TECTUM**

La Empresa **NEWGLOBAL SA**, como proponente, en cumplimiento al Instructivo al Reglamento de Aplicación de los Mecanismos de Participación Social establecidos, invitan al público en general a participar del Proceso de Participación Social del Proyecto **VEDERE-TECTUM**, ubicado en **KM 10 Vía Interoceánica**. El cronograma de actividades del Proceso de Participación Social es el siguiente:

<b>Fecha y hora de la Reunión Informativa</b>	<b>Dirección de la convocatoria</b>	<b>Recepción de comentarios</b>
19/08/2014	oficinas de Padko (Pampite 185 y Padre Carlos entre Abitama Hoyos y Coahlo)	Desde el 11/08/2014 hasta el 19/08/2014

**Breve descripción del proyecto o actividad en funcionamiento:**

*La empresa NewGlobal S.A. tiene planificado construir un proyecto habitacional mixto con dos torres, denominadas VEDERE-TECTUM, en una de ellas toda la torre será habitacional y en la otra de oficinas; el predio para la construcción está ubicado en la interoceánica y Simon Bolívar, frente a la entrada a Lambist, con el afán de cumplir adecuadamente con la normativa vigente y dar a conocer a la comunidad del proyecto realiza la ficha ambiental y su plan de manejo, los cuales tienen que ser expuestos a la comunidad.*

Las observaciones por parte de la comunidad se recibirán en el mismo correo referido anteriormente y en la mesa informativa. Esperamos contar con su valiosa presencia, y a la vez solicitamos de la manera más comedida difundir esta información dentro de su comunidad.

**Cronquis de ubicación del sitio donde se realizará la Reunión Informativa:**

\*

**ACTA DE REUNIÓN INFORMATIVA DEL PROYECTO ARQUITECTONICO ESPECIAL VEDERE-TECTUM  
CUMBAYA**

Nombre y Apellido	Institucion /Barrio	Cargo/Actor social	Numero de cedula	Firma
Esther Paz	Tumbaco	Supervisor	1795783128	[Firma]
VINIANA PAZ	CUMBAYA	AUXILIAR C	1713905972	[Firma]
Rosana Toro	Tumbaco	Asistente Gerencia	1708143720	[Firma]
Adrian Carampano	Tumbaco	Arg. Residente obra	1721549694	[Firma]
José Arias	Cumbaya	Gerente Comercial	1710719988	[Firma]
Pablo Serrano	Cumbaya	Gerente Adminis.	1712426327	[Firma]
Enma Alonal	Tumbaco	Asistente Gerencia	0201781124	[Firma]
Jose Luis Gomez	Tumbaco	DR. ASIS ADMINISTRACIONES	1714273420	[Firma]
ESTERINA BERMANN	CUMBAYA	ARQUITECTA	1713212658	[Firma]
TATIANA ANDRÉS	CUMBAYA	ING.	1712038551	[Firma]
RAUL REBECOS	LUMBISI	ING.	0460587572	[Firma]
HECTOR MINDA	LUMBISI	capataz	7772203983	[Firma]
BRUNO BUNDI	LUMBISI	OPERARIO	770708710-6	[Firma]

2003