



Secretaría
**General del
Concejo**

SG

0595

14 MAR 2013

Señores

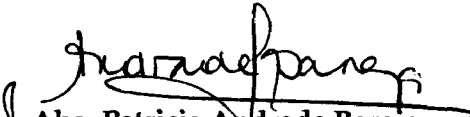
**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE ASEO
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE MOVILIDAD
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO**
Presente

De mis consideraciones:

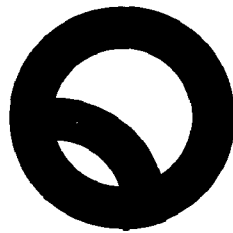
Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0363**, sancionada el 12 de marzo de 2013, que aprueba el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado Elit – Centro de Negocios.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano

XAS.



Secretaría
General del
Concejo

Informe N° IC-O-2013-045

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		f
SEGUNDO DEBATE:	28.02.2013	
OBSERVACIONES: 28.02.2013. Aprobado con observaciones		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 17 de enero de 2013, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS".

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 25 de febrero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones formuladas al proyecto de ordenanza antes indicado, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

2.- INFORME TÉCNICO:

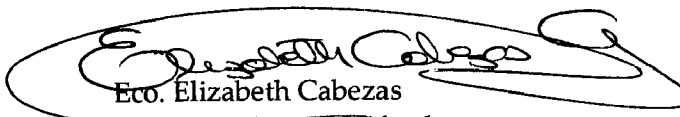
Mediante Oficio No. 770 de 23 de febrero de 2013, el Arq. René Vallejo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico, relativo a las observaciones presentadas en primer debate sobre el proyecto de ordenanza de la referencia.

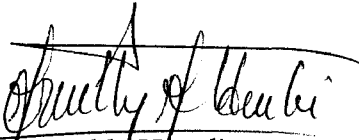
3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 25 de febrero de 2013, acoge los criterios técnicos y legal, y con fundamento en los artículos 57, literal x, y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en segundo debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS".

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Eco. Elizabeth Cabezas
**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**


L/c. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación; además del proyecto de ordenanza.
Ab. Diego Cevallos S.
(2012-1178)

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

Visto el Informe N° de de 2013, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito..

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;**
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;**
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) 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”;**
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;**
- Que, la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística Arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.**

Que, el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su N° 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la ocupación de lotes vacantes y al Modelo Territorial de Centralidades Urbanas con proyectos que contienen usos mixtos.

Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en la que se promuevan los encuentros y la interacción social.

Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante Oficio N° emitió informe técnico favorable del presente proyecto;

Que, la Secretaria de Movilidad mediante Oficio N° emitió informe técnico sobre las medidas de mitigación a la movilidad del presente proyecto;

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente númerode emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

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

EXPIDEN LA PRESENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICOESPECIAL “ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS”

Capítulo I

DE LA UBICACIÓN, SUPERFICIE Y CONDICIONES URBANISTICAS

Art.1.- Ubicación y superficie del proyecto.- El proyecto "Elit - Centro de Negocios" se edificará en el predio N° 195564, clave catastral N° 11204-06-002, de propiedad del IESS con un área total de 30.891.80 m², ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, Parroquia Rumipamba de la ciudad de Quito. La ubicación e implantación general se adjuntan en el Plano N° 1 de este instrumento.

Art.2.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.- El Proyecto establecerá la continuidad y la revitalización del entorno urbano inmediato a través de la integración armónica del diseño y las características constructivas con el bulevar NNUU; la inclusión de áreas destinadas a la gestión pública o privada, oficinas, comercio, servicios, espacio público y áreas verdes en el diseño final del proyecto.

El proyecto consolidará el modelo de ciudad establecido en el PMOT de múltiples centralidades, que favorece a la densificación de las áreas consolidadas, con una estructura de usos que potencien la mezcla de funciones y la incorporación de espacio público de acceso universal y de carácter simbólico.

Capítulo II

DE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Art.3.- Usos de Suelo.- El proyecto contemplará siete bloques con los siguientes usos principales de suelo: oficinas, comercios, espacio público, áreas verdes, servicios; y, equipamiento de seguridad para lo cual el promotor construirá y transferirá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una edificación de 100 m². El proyecto podrá implantar helipuertos en las torres, siempre que cuente con las respectivas autorizaciones de la autoridad competente. Los diagramas de actividades comerciales y de oficinas se muestran en los Planos N° 4 y 5.

Art.4.- Usos de Suelo No Permitidos.- Sin perjuicio de los usos no permitidos en el PUOS, se prohíbe en el proyecto la implantación de actividades que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes.

Art.5.- Altura de edificación.- El proyecto observará la altura de edificación máxima de 40 pisos, observando el detalle especificado en el Cuadro N° 1 y en el Plano N° 2. La altura de entrepiso será de 4 metros. Por requerimientos estructurales y funcionales se autorizará incremento de la altura de entrepiso lo que en ningún caso significará incremento de número de pisos y coeficientes establecidos. En la altura de edificación no se contabilizará la caja de gradas, cuarto de máquinas de elevadores y helipuerto.

Cuadro N° 1
Altura de edificación permitida

Edificación	Pisos	Altura de Edificación (m)
-------------	-------	---------------------------

Bloque N° 1	40	160
Bloque N° 2	40	160
Bloque N° 3	3	12
Bloque N° 4	1	4
Bloque N° 5	1	4
Bloque N° 6	1	4
Bloque N° 7	1	4
Salidas de emergencia del 1 – 6	1	4

Art.6.- Forma de Ocupación del suelo.- Las edificaciones del proyecto se implantarán observando la forma de ocupación constante en el Cuadro N° 2 y los retiros de construcción detallados en el Plano N° 3.

Cuadro N° 2
Retiros mínimos de Construcción

Edificio	Forma de ocupación
Bloque N° 1	aislada
Bloque N° 2	aislada
Bloque N° 3	aislada
Bloque N° 4	adosado al costado norte
Bloque N° 5	Edificaciones en subsuelo
Bloque N° 6	
Bloque N° 7	

Art.7.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto no superará el 25% de COS en Planta Baja y el 650% de COS Total. El cálculo de los coeficientes se regirá a la normativa metropolitana vigente. La edificabilidad general se detalla en el Cuadro N° 3 de este instrumento:

Cuadro N° 3
Edificabilidad General

Usos	AREA TERRENO (m ²)	Área Útil de Construcción PB	COS PB %	Área Útil Total de Construcción	COS Total (%)
Oficinas	28.173,10*	6.546		182.800	573,24
Comercio			23,05		39,75
Equipamiento			0,17		0,35
Salidas emergencia					
Bodegas (6m2)					35,49
Parqueaderos y bodegas					
Edificabilidad total					23,22

*Área neta, no considera las cesiones de áreas de acera y bulevar (Artículo 12)

El proyecto contará con dos edificios (bloques) de oficinas con aproximadamente 998 unidades y 43 unidades de comercio; un edificio de comercio, 10 comercios exteriores en diferentes edificios colindantes con las plazas, que serán declarados en propiedad horizontal.

Art.8.- Estructura de las Edificaciones.- El promotor diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.

Capítulo III

DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Art.9.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor según las regulaciones y especificaciones técnicas requeridas por la municipalidad y/o las empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El alumbrado público, la iluminación de los espacios de uso público y áreas verdes y, la red de telecomunicaciones se realizarán de acuerdo a la normativa actual vigente con el soterramiento de todos los cables.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Este sistema deberá contar con la aprobación de EMASEO.
- c) Las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines

El proyecto incorporará adicionalmente soluciones y tratamientos para el ahorro de energía, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes y reciclaje de aguas e instalaciones de gas centralizado.

Capítulo IV

DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

Art.10.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará plazas y áreas verdes de aproximadamente 16.744,48m² en total, estarán diseñadas en plataformas para que permitan salvar las pendientes del terreno. Las plazas se integrarán mediante escalinatas que guardarán una relación huella, contrahuella que permita una fácil circulación peatonal, adicionalmente se construirán rampas de acceso a las diferentes plazas para personas con discapacidades.

Las plazas y el área verde del proyecto se constituirán en espacio privado de uso público, prohibiéndose cualquier tipo de cerramiento y tratamiento que impida su continuidad y accesibilidad universal. El área verde del proyecto privilegiará el uso de árboles y plantas nativas. El mantenimiento y la seguridad de estos espacios serán responsabilidad de los copropietarios.

En el espacio de uso público se contemplará la instalación de estacionamiento para bicicletas.

Art.11.- Aceras.- Las aceras del proyecto incluirán encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras ubicadas hacia las calles Veracruz y Gálvez tendrán cinco metros de ancho. La acera ubicada hacia la Av. Naciones Unidas tendrá un ancho de 12 metros. Para el efecto el promotor cede en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2.789,23m² aproximadamente.

Las aceras observarán las siguientes características:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana.
- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas.
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- 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.
- La acera de la Av. Naciones Unidas considerará las características de diseño del bulevar planteado por el municipio y utilizará materiales que se articulen armónicamente con los del bulevar existente.

Art.12.- 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 deberá cumplir con las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y MITIGACIÓN A LOS IMPACTOS A LA MOVILIDAD

Art.13.- Estacionamientos.- El proyecto contará con 2.950 plazas de estacionamientos localizados en su totalidad en subsuelos, de los cuales 1 por cada 25 estacionamientos serán destinados a discapacitados; además se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1 % del total de viajes establecidos en el estudio de movilidad, para cada caso.

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Adicionalmente se localizarán seis salidas peatonales de emergencia desde los estacionamientos hacia las plazas. De las seis salidas de emergencia, cinco serán utilizados regularmente, para ello se instalarán mecanismos de acceso controlado y una salida solo se utilizará en casos de emergencia.

Art.14.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.- el proyecto deberá cumplir la política contenida dentro del modelo territorial de movilidad del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, PMOT y considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a mantener el nivel de servicio de las vías aledañas al proyecto.

Para garantizar la continuidad de las aceras en los cruces de acceso vehicular a los estacionamientos se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de regulaciones de tránsito para restringir los accesos y pacificar la circulación.

En correspondencia con el estudio de impacto a la circulación de tráfico, el proyecto implementará las siguientes medidas de mitigación:

a) Tratamiento de los accesos a los estacionamientos:

- Dos accesos independientes a los estacionamientos para cada una de las dos torres de oficinas, uno por la calle Veracruz y el otro por la Calle Galíndez.
- Rampas de acceso a los estacionamientos, 9.60 m; tres carriles.
- Ubicación de puntos de control a 60 metros de la Calle Galíndez y a 65 metros de la calle Veracruz.
- Número de puntos de control: tres para la entrada por la calle Veracruz y cuatro para la Calle Galíndez. Para cada punto de control se utilizará tarjetas y lectores electrónicos.

b) Reformas geométricas a las vías del área de influencia:

- Carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas, parterre central hacia la Calle Veracruz de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 6.
- Paso deprimido para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas de ingreso directo a los estacionamientos del proyecto en subsuelo. Para su ejecución los diseños deberán ser aprobados por la EPMMOP y la ejecución de las obras estará a cargo y a costo de los promotores.
- Carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central, hacia la Calle Mafiosca de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 7.
- Reforma geométrica en la intersección Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 10

Las reformas geométricas incluirán la reubicación de los semáforos a costo del promotor.

c) SemafORIZACIÓN:

Nueva semaforización:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Calle Veracruz, tres fases.
- Intersección: Calles Veracruz y Galíndez, dos fases
- Intersección: Calles Veracruz y Mafiosca, dos fases.

El costo del diseño de las fases y la instalación será responsabilidad del promotor, la instalación de los semáforos deberá ser coordinada con la EPMMOP.

Reprogramación de semáforos:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Av. América.
- Intersección: Av. República y Calle Mafiosca.

- **Intersección: Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.**

La reprogramación deberá ser implementada en coordinación con la EPMMOP. La semaforización se realizará de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 8.

d) **Medidas complementarias:**

- **Incorporación de bahías de estacionamiento temporal en las vías que rodean al proyecto (Av. Naciones Unidas, Calle Veracruz y Calle Galíndez) de un ancho mínimo de 2,40 metros.**
- **Repavimentación o reconstrucción de las vías que circundan al proyecto.**
- **Señalización vertical y horizontal del entorno inmediato (calles colindantes) y para ingresos al proyecto. La señalización se detalla en los planos N° 9, 10 y 11.**
- **Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 12**

Capítulo VI

DE LAS RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

Art.15.- Responsabilidades del Promotor.- Serán responsabilidades a costo del promotor las obras o acciones derivadas del impacto del proyecto en el área de su influencia. Las responsabilidades del promotor son las siguientes:

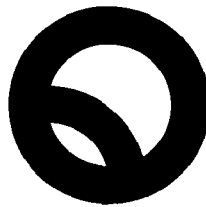
- **La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en el Art. 14 de esta ordenanza y de gerenciamiento de tráfico que demande el proyecto será de responsabilidad y financiamiento del promotor y contarán con la aprobación de la Secretaria de Movilidad.**
- **Ejecución de un paso deprimido para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas de ingreso directo a los estacionamientos del proyecto en subsuelo.**
- **La construcción del bulevar en la Av. Naciones Unidas a costo del promotor con las características descritas en la presente Ordenanza.**
- **La construcción de las aceras perimetrales del proyecto que incorporarán el diseño y tratamiento del bulevar contemplado por el Municipio.**
- **El mantenimiento de las aceras circundantes al proyecto**
- **Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes.**
- **Semaforización de acuerdo al estudio de impacto a la movilidad.**
- **Señalización horizontal y vertical de las vías e intersecciones propuestas y los accesos y salidas proyectadas, bloques y plazas de estacionamiento, accesos y salidas vehiculares y peatonales.**
- **Tratamiento de paisajismo del parterre central, aceras y bordillos en la Av. Naciones Unidas.**
- **Implementación informatizada para el manejo operacional de accesibilidad y salida vehicular de los parqueaderos.**

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: A partir de las asignaciones urbanísticas y reglamentarias especificadas en esta ordenanza, el proyecto obtendrá el Registro de Planos y Licencia de Construcción o Licencia Metropolitana Urbanística 20.

SEGUNDA: Se encarga a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda la aclaración de los contenidos técnicos de la presente ordenanza.

TERCERA: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.



Suelo *f*

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

DMQ, 23 de febrero de 2013

000770

Economista
Elizabeth Cabezas
Presidenta de la Comisión de Territorio
Presente

De mi consideración:

En relación al oficio N° 049-E#C, enviada por la Concejala Elizabeth Cabezas mediante el cual se envía las observaciones recibidas en primer debate al proyecto de Ordenanzas del Proyecto urbanístico arquitectónico especial "Elit Centro de Negocios" al respecto, adjunto a la presente envío el respectivo informe técnico.

Atentamente,

Arq. René Vallejo A
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda



CONSEJO
PREFECTURAL
GENERAL
DE ORDENAMIENTOS

FECHA:
HORA: 9:34
FICHA RECEPTORA: *J. C. ...*
NUMERO HOVA: *Bh.*

Informe Técnico a las Observaciones Recibidas al Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Elit Centro de Negocios”

Antecedentes

Con fecha 17 de enero de 2013, el Concejo Metropolitano de Quito conoció en primer debate el proyecto urbanístico arquitectónico especial “Elit Centro de Negocios”. Como parte del proceso de aprobación se ha solicitado a esta Secretaría un informe técnico con el fin de absolver las observaciones efectuadas por los concejales al proyecto de ordenanza del mencionado proyecto.

A continuación se presenta el informe técnico referido a las observaciones realizadas:

- **Insistir al proyectista en la presentación de un proyecto mixto de oficinas y vivienda**
- **Explicar la infraestructura que habrá en el sector y el uso del espacio público una forma global de presentar el proyecto**

De las conversaciones realizadas con los promotores para se incorpore uso de suelo residencial en el proyecto, han manifestado que la concepción del mismo está concebido como edificios con oficinas corporativas y que con este concepto si se incorpora el uso residencial, se tendría que diseñar un ingreso independiente a zona residenciales con ascensores independientes, lo cual encarecería el proyecto.

Del diagnóstico realizado dentro del Plan Especial de la Zona Ñaquito (delimitado por las Avs. República, Atahualpa, Amazonas, Azcasubi y América) que lleva adelante esta Secretaría, se desprende que en la zona predominan los usos de suelo de comercio y servicios; equipamiento y en menor proporción los usos de suelo residenciales que en buena medida se ubican alrededor del proyecto Elit Centro de Negocios. Además se puede observar que los usos de suelo de oficinas privadas son puntuales en la zona de estudio como se puede ver en el plano que se adjunta.

Por otro lado se observa que en la zona no existen áreas verdes o recreativas y que los espacios públicos se reducen a parterres, redondeles y facilidades de tránsito. Vale la pena mencionar, eso sí que en el corto plazo se habilitará el bulevar la Av. Naciones Unidas en el tramo comprendido entre las Avs. Amazonas y 10 de Agosto, que se complementará con el bulevar contemplado dentro del proyecto como contribución a la ciudad.

De la información analizada se desprende que el espacio de usufructo público de acceso universal generado por el proyecto con la dotación de tres plazas, es de gran significación para la zona, dado el evidente déficit existente de áreas verdes y espacio público. Además las plazas que incorpora el proyecto son concomitantes con la concentración de usos residenciales que circundan al proyecto.

- **Presentar una alternativa a la colocación de un semáforo para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas, parterre central hacia la Calle Veracruz**

El proyecto considera medidas de mitigación de impacto al tráfico (a costo del promotor) tendientes a mantener los actuales niveles de servicio en las avenidas y calles circundantes al proyecto. El proyecto contempla implementar las siguientes medidas de mitigación:

Reformas geométricas:

- Construcción de un carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas, parterre central hacia la Calle Veracruz.
- Paso deprimido para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas de ingreso directo a los estacionamientos del proyecto en subsuelo.
- Carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central, hacia la Calle Mañosca.
- Reforma geométrica en la intersección Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas que consiste en convertir el redondel semaforizado a una intersección semaforizada convencional con cuatro ramales (se propone cubrir la abertura del redondel con una losa). El semáforo tendrá tres fases.

Nueva semaforización: el proyecto contempla la instalación (a costo del promotor) de semáforos en:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Calle Veracruz, tres fases.
- Intersección: Calles Veracruz y Galíndez, dos fases
- Intersección: Calles Veracruz y Mañosca, dos fases.

Reprogramación de semáforos:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Av. América.
- Intersección: Av. República y Calle Mañosca.
- Intersección: Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.
- **Incorporar una disposición que haga relación a la necesidad de afectar lo mínimo posible a las categorías de servicio de las vías aledañas**

El proyecto de ordenanza contempla el estudio de impacto al tráfico como un documento habilitante y tanto dentro del estudio, como en el proyecto de Ordenanza se incorporan las medidas de mitigación del tráfico que tienen un efecto positivo y son concordantes con el propósito de mantener el nivel de servicio con que cuentan actualmente las avenidas circundantes al proyecto

- **Analizar la solución viable para el problema de parqueaderos en la zona donde se ubica el proyecto, frente a la disminución de parqueaderos en el mismo**

Estacionamientos en la Zona del Proyecto: De acuerdo a los estudios realizados por los consultores se determina que existe una ocupación promedio del 65% del total de plazas de estacionamientos disponibles en la zona y una duración promedio de ocupación de plazas de estacionamientos de 1,24 horas.

Con los resultados obtenidos los consultores concluyen que en el sector no existe déficit de plazas de estacionamiento, sino más bien, mal uso de las plazas existentes, debido a que no se ha considerado un sistema de parqueo tarifado y/o rotativo para la zona.

- **Verificar si el giro izquierdo deprimido es una solución viable por el uso que se hará de la vía semejante al problema que se presenta en la Av. Amazonas y el paso deprimido de la Av. 10 de Agosto**

La inclusión del paso deprimido para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas de ingreso directo a los estacionamientos del proyecto en subsuelo tiene el propósito de evitar el congestionamiento de vehículos en la intersección de la Av. Naciones Unidas y la Calle Veracruz. La solución del diseño del paso deprimido se ve favorecida por la pendiente existente en la Av. Naciones Unidas que evitará que el desarrollo de la rampa de acceso sea demasiado larga. Los diseños del paso deprimido, de acuerdo al proyecto de Ordenanza, deberán ser aprobados por la EPMOP de esta manera se garantiza que la solución sea viable técnicamente.

- **A fin de motivar el uso de transporte público, incluir las paradas de trolebús y la metro vía, más cercanas al proyecto**

Transporte Público: Del análisis de accesibilidad del sector realizado por los consultores se desprende que el servicio de transporte público en la zona del proyecto presenta un excelente nivel, los buses de transporte circulan por todas las avenidas aledañas (Avs: América, Naciones Unidas, 10 de Agosto y República). Existen además los corredores de transporte del Trolebús y Central Norte. Las distancias de las paradas de transporte público al proyecto se detallan en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 1
Distancia a Paradas de Transporte Público

Rutas	Distancia (m)	Tiempo (min)
Trolebús	350	5
Corredor Central Norte	500	8
Rutas Av. Naciones Unidas	100	2
Rutas Av. Republica	250	3

Fuente: León & Godoy

Concomitantemente a esta oferta de servicio de transporte público actual, hay que considerar que la construcción y ocupación total del proyecto coincidiría temporalmente con la puesta en servicio del metro de Quito, previsto su funcionamiento para el año 2016 y que una de sus estaciones estará ubicada en el Parque La Carolina aproximadamente a 800 metros (12 minutos) del proyecto, con lo cual los 4.960 pasajeros que se estima genera el proyecto no significaría una carga debido al nivel de acceso a transporte público con que cuenta el sector.

Adicionalmente se encuentra contemplada la implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes.

- **Incrementar el uso de la bicicleta**

Dentro del proyecto de ordenanza se contempla la dotación de estacionamientos para vehículos menores (bicicletas y motos) tanto, a nivel de las plazas de uso público, como en los estacionamientos en subsuelos, correspondientes al 1 % del total de total de viajes en cada caso, con lo que se pretende incentivar el uso de bicicletas en los usuarios del proyecto.

- **Revisión del proyecto en cuanto a la proyección de número de oficinas a construirse y razones del incumplimiento del número de parqueaderos de Cinemark**

La concepción del proyecto como oficinas corporativas en el que se pueden constituir plantas libres, hace que no se puedan determinar el número de oficinas con exactitud, estas variarán dependiendo de la demanda de las instituciones interesadas en adquirir las oficinas. No obstante, en el escenario de que no exista una alta demanda de oficinas con grandes áreas en planta libre, se ha determinado que el proyecto contaría con un número máximo de 998 oficinas y 54 unidades de comercio.

- **Revisar la necesidad de reformar la ordenanza que establece el número de parqueadero por metros cuadrados de construcción**

Las normas del número de parqueaderos por metro cuadrado está siendo revisada en este momento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

- **Mantener el número de parqueaderos que la norma general establece para el proyecto**

El Proyecto Elit está siendo procesado como urbanístico arquitectónico especial, el mismo que de acuerdo al Artículo 26 de la Ordenanza 172, está sujeto a aprobación mediante Ordenanza, generando una normativa específica para el mismo, la normativa general vigente para estos proyectos es referencial.

Sin embargo, de acuerdo a los estudios de impacto al tráfico realizado por el promotor a través de la Consultora León & Godoy, se ha realizado el pronóstico de la demanda de plazas de estacionamiento para el proyecto, utilizando índices de generación de viajes para oficinas de índole privado, el área total de oficinas y comercios del proyecto, la tasa de viajes por m², la determinación del número de viajes diarios y la determinación del uso de vehículo individual en la ciudad de Quito.

De acuerdo a las estimaciones del estudio de impacto de tráfico presentado por los consultores, se determina que el proyecto requiere un total de 2.186 plazas de estacionamientos, con ello se establece además que las 4.423 plazas de estacionamientos derivadas de la normativa vigente estarían totalmente sobredimensionadas en relación a los requerimientos del proyecto.

No obstante, se considera que los 2.186 estacionamientos han sido calculados en un escenario totalmente estático de cobertura de plazas de estacionamiento que corresponden a las absolutamente necesarias para las oficinas y comercios del proyecto. Por ello se ha considerado la inclusión de 300 estacionamientos, con la intención de que atiendan una demanda externa a las del proyecto.

Por otro lado, dado el carácter concertado que por norma deben mantener los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, los promotores consideran que para alcanzar el punto de equilibrio financiero y comercial solicitaron incorporar 450 estacionamientos adicionales (oferta adicional para

hacer más atractivo el proyecto), con ello se estableció que el proyecto debe implementar 2.950 plazas de estacionamiento.

Este número de plazas de estacionamientos establecido para el proyecto, concilia el criterio técnico de impacto a la movilidad y los intereses financieros y comerciales de los promotores, se considera además que un incremento sustancial de plazas de estacionamientos mayores a los establecidos *provocaría un incremento de impacto de tráfico no deseable en las vías que rodean al proyecto y sería contrario a las políticas municipales.*

Así mismo, el número de estacionamientos establecido para el proyecto y las medidas de mitigación del tráfico planteadas en el estudio, tienen un efecto positivo y son concordantes con el propósito de mantener el nivel de servicio con que cuentan actualmente las avenidas circundantes al proyecto.

- **Poner en práctica la política ambiental y de pacto climático en las regulaciones de este tipo de proyectos ceñidos a los informes técnicos que se presentan sobre el tema**

La política contenida dentro del modelo territorial de movilidad que contempla el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, PMOT, aprobado en diciembre de 2011, establece la necesidad de construir un nuevo modelo que corrija las tendencias del modelo existente en la actualidad, por su alta dependencia del vehículo liviano, empleando en su lugar alternativas ambiental y energéticamente más sostenibles y económicamente más eficiente.

Debido a los problemas de tráfico en la ciudad de Quito producidos por el alto número de vehículos que circulan en la ciudad; el cabildo implementó la iniciativa "pico y placa", con propósito de reducir el número de vehículos que circulan dentro de la ciudad y con esto disminuir los altos niveles de congestión vehicular, con esta iniciativa se espera también incentivar un importante incremento en el uso del transporte público.

La imposibilidad de proveer la infraestructura vial que la movilidad de personas demanda en la ciudad, surge la idea disminuir el uso de vehículo individual, para ello se ha instaurado políticas y estrategias de desestimulo del uso del automóvil y el estímulo de alternativas de movilidad no motorizadas.

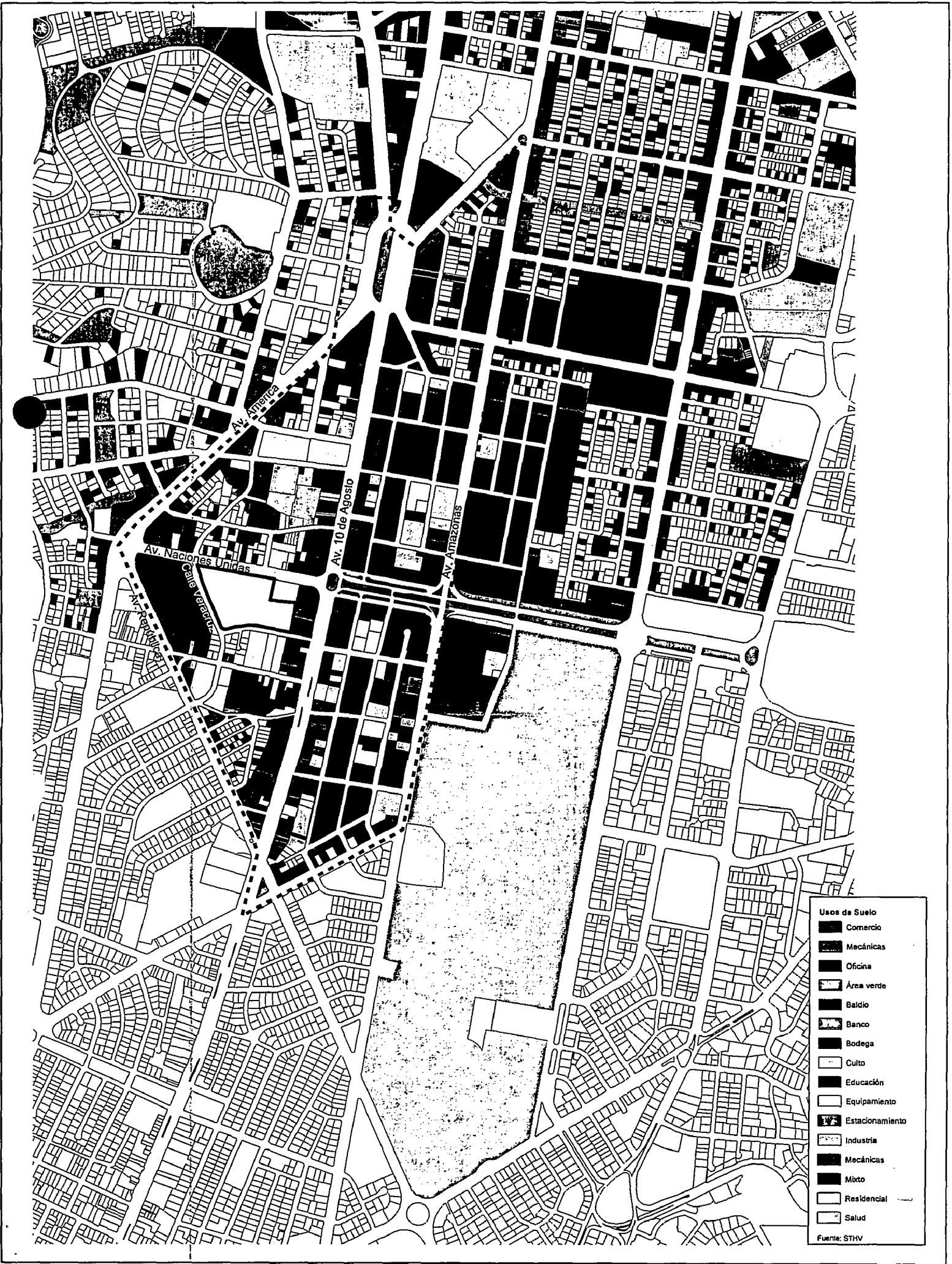
En este sentido se considera como un mecanismo válido para desestimar el uso del vehículo individual la reducción sustancial de plazas de estacionamiento en las ciudades, en muchos casos incluso se considera cargar a los usuarios de vehículos cobros sustanciales por estacionar en vía o en lotes de estacionamiento con el fin de reducir la utilización del vehículo individual y como una medida efectiva para disminuir el consumo de combustibles fósiles y en consecuencia las emisiones de gases tóxicos y partículas a la atmósfera, más aún en una ciudad con características tan particulares como las de Quito.

Conclusiones

- El proyecto se enmarca dentro de las políticas de densificación contenidas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento territorial y consolida la centralidad de Iñaquito.
- El proyecto generará plazas y áreas verdes que aportan aproximadamente 16.744,48m² en total, lo cual contribuye a mejorar el déficit existente en el sector.

- El proyecto debe sujetarse a las políticas municipales de movilidad tendientes a disminuir la alta dependencia del vehículo liviano, empleando en su lugar el transporte público por tratarse de un medio ambiental y energéticamente más sostenible y económicamente más eficiente.
- La aprobación del proyecto con 2.950 estacionamientos contemplaría una dotación considerando un estacionamiento por aproximadamente cada 60 m² de construcción, en lugar de un estacionamiento por cada 50 m² de construcción (conforme a la normativa actual).
- Las medidas de mitigación del impacto al tráfico planteadas logran mantener el nivel de servicio de las vías circundantes al proyecto e incluso mejoran el nivel de servicio en algunos casos, únicamente la intersección de la Av. Naciones Unidas y Av. América presenta un nivel de servicio menor.

SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
 DIAGNÓSTICO / PLAN ESPECIAL IÑAQUITO
 USOS DE SUELO - SITUACIÓN ACTUAL



Usos de Suelo	
	Comercio
	Mecánicas
	Oficina
	Área verde
	Baldío
	Banco
	Bodega
	Culto
	Educación
	Equipamiento
	Estacionamiento
	Industria
	Mecánicas
	Mixto
	Residencial
	Salud

Fuente: STHV



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

25 FEB 2013

Quito,

Oficio STHV-

000791

Doctora

Patricia Andrade

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

Adjunto al presente sírvase encontrar el Proyecto de Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ELIT-Centro de Negocios", con la finalidad de que sea tratado en segundo debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre

**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**

RVA/gr

Adj.: Lo indicado

Suelo 1



CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

María Sol Corral

SEGUNDA VICEPRESIDENCIA

Oficio No.- 57 –MSC-SVPC-DMQ
Quito, 25 de febrero de 2013

Economista
Elizabeth Cabezas

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente me dirijo a usted con la finalidad de presentar a la Comisión, que usted preside, mis observaciones al proyecto de ordenanza que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico especial “Elit-Centro de Negocios”, que fue aprobado en primer debate en la sesión de Concejo del 14 de enero de 2013, concretamente en torno al Art. 13 que establece:

“El proyecto contará con 2.950 plazas de estacionamientos localizados en su totalidad en subsuelos, de los cuales 1 por cada 25 estacionamientos serán destinados a discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1% del total de viajes en cada caso (...)”

Mediante oficio No. SM-01/13 de 7 de enero de 2013, el Secretario de Movilidad emitió el dictamen técnico que sustenta el Dictamen Favorable de la Comisión, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza, informe que en su parte pertinente establece:

“En ese contexto, el cálculo del promotor permite determinar que el proyecto como tal necesitará 2.186 plazas de estacionamiento, considerando un escenario extremadamente estático, en donde ese número de plazas corresponden a las oficinas y comercios del proyecto. Si el proyecto considera necesario incorporar en su oferta el número de plazas que actualmente se ubican en el predio y que son utilizadas por los usuarios de plazas que actualmente se ubican en el predio y que son utilizadas por los clientes del CINEMARK, se tendrían que incrementar 250 plazas (según el estudio realizado) con lo cual la oferta total requerida debería ser no mayor a 2.500 plazas.”

“Esto quiere decir, que el proyecto en globalidad está incorporando una oferta adicional de estacionamientos al determinar 4.443 plazas en base a la normativa vigente, igualmente se seguirían sobredimensionando si se consideran 3.400 plazas”.

RECIBIDO EN EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA:
HORA: 9.10
PRIMA FIRMACION: JUCHESE
ACEPTACION: -2h



CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

María Sol Corral

SEGUNDA VICEPRESIDENCIA

Finalmente en conclusiones el informe señala:

“Del análisis técnico generado en todo este proceso y en apego a los lineamientos del desarrollo urbano sostenible, el proyecto Centro de Negocios ELIT, no debe sobrepasar la oferta de estacionamientos que el propio estudio del promotor determina como necesarios para su operación y funcionamiento, más la oferta de plazas que en la actualidad dan soporte a las actividades y servicios públicos y comerciales del sector. En todo caso la SM recomienda que el proyecto no supere la oferta de 3.423 estacionamientos”

De la lectura del referido documento se evidencia que no existen determinaciones claras al momento de fijar el número de parqueos requeridos para el proyecto, ya que en el mismo informe se puede leer que existiría un sobredimensionamiento de oferta si se fijan 3.400 plazas, para en las conclusiones flexibilizar el criterio y recomendar que se podrían fijar hasta 3.423 plazas. Considero que el número de parqueos que determine la ordenanza para este mega proyecto debe tener un respaldo técnico que considere las particularidades del entorno y su movilidad.

En este contexto solicito que se pida un alcance al informe que precise con exactitud el número de parqueos requeridos para este proyecto, ya que existe una diferencia significativa entre los 2.950 que prevé el proyecto de ordenanza y los 3.423 que la Secretaría de Movilidad sugiere no superar, y en base a lo establecido en el informe se redacte el Art. 13 del proyecto de ordenanza.

Por la atención a la presente anticipo mis agradecimientos.

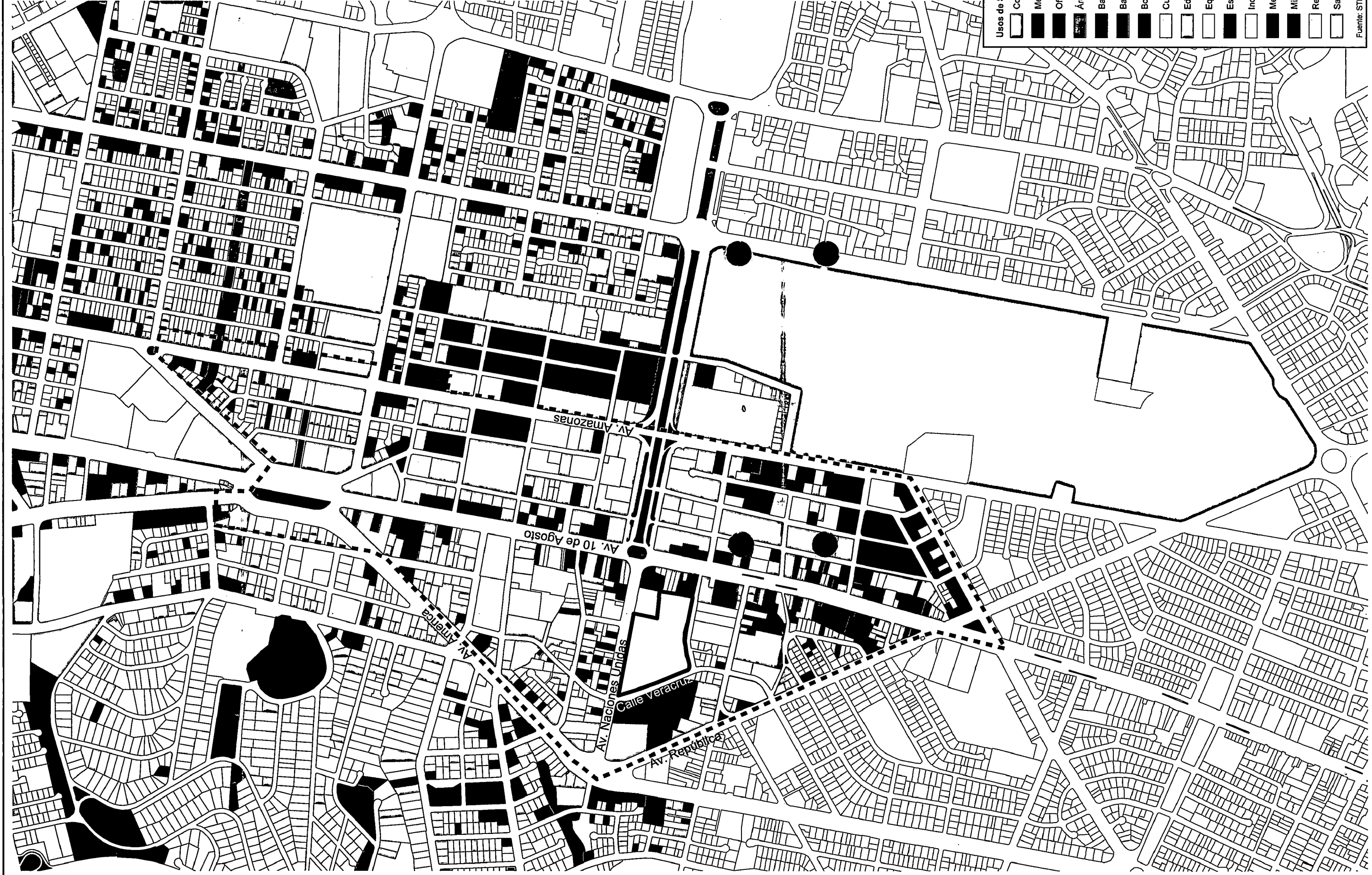
Atentamente,

María Sol Corral

**SEGUNDA VICEPRESIDENTA
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

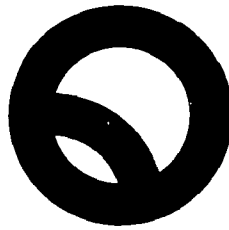
2950 parqueos
14/07/2017

SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
DIAGNÓSTICO / PLAN ESPECIAL IÑAQUITO
ÚSOS DE SUELO - SITUACIÓN ACTUAL



Usos de Suelo	
[White box]	Comercio
[Black box]	Mecánicas
[Dark grey box]	Oficina
[Light grey box]	Área verde
[Medium grey box]	Baldío
[Dark grey box]	Banco
[Black box]	Bodega
[White box]	Culto
[Light grey box]	Educación
[Medium grey box]	Equipamiento
[Dark grey box]	Estacionamiento
[White box]	Industria
[Black box]	Mecánicas
[Dark grey box]	Mixto
[Light grey box]	Residencial
[White box]	Salud

Fuente: STHV

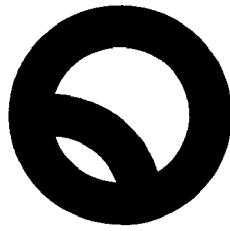


Secretaría
**General del
Concejo**

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE
ORDENANZA METROPOLITANA DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "ELIT PLAZA"**

- Insistir al proyectista en la presentación de un proyecto mixto (oficinas/vivienda).
(Dr. Fabricio Villamar)
- Presentar una alternativa a la colocación de un semáforo en cuesta para un giro a la izquierda en la Av. Naciones Unidas. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Incorporar una disposición que haga relación a la necesidad de afectar los mínimos posibles a las categorías de servicio de las vías aledañas. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Analizar la solución viable para el problema de parqueaderos en la zona donde se ubica el proyecto frente a la disminución de parqueaderos en el mismo. *(Artes. Marco Ponce / Dr. Pablo Ponce)*
- Verificar si el giro izquierdo deprimido es una solución viable por el uso que se hará de la vía semejante al problema que se presenta en la Av. Amazonas y el paso deprimido de la Av. 10 de Agosto. *(Artes. Marco Ponce)*
- A fin de motivar el uso del transporte público incluir la construcción de paradas del trolebús y la metrovía más cercanas al proyecto. *(Ec. Dénnecy Trujillo)*
- Incentivar el uso de la bicicleta. *(Ec. Dénnecy Trujillo)*
- Expresa preocupación sobre el destino de las personas de la tercera edad que ocupan el espacio donde se implantará el proyecto. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Remisión del proyecto, proyección de número de oficinas a construirse y razones del incumplimiento del número de parqueaderos por parte de Cinemark. *(Ing. Ma. Sol Corral)*
- Revisar la necesidad de reformar la ordenanza que establece el número de parqueaderos por m² de construcción. *(Sr. Jorge Albán)*
- Explicación de la infraestructura que habrá en el sector y uso del espacio público, una forma global de presentar al proyecto en el sector. *(Lcdo. Freddy Heredia)*
- Mantener el número de parqueaderos que la norma general establece para el proyecto. *(Sra. Macarena Valarezo y otros)*
- Poner en práctica la política ambiental y de pacto climático en la regulación de este tipo de proyectos ceñidos a los informes técnicos que presenten las autoridades técnicas sobre el tema. *(Prof. Luisa Maldonado)*

9 PAB/Enero 22 de 2013



Secretaría
**General del
Concejo**

Informe N° IC-O-2013-003

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	17. 01. 2013	F
SEGUNDO DEBATE:		F
OBSERVACIONES: 17. 01. 2013: aprobado con observaciones		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 14 de enero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó el pedido formulado por señor Roberto Villacreces O., Gerente General de la Constructora Villacreces Andrade S.A., mediante oficio No. CVA-023-2012 de 28 de febrero de 2012, conforme consta del expediente 2012-1178 a fojas 46; en el que solicita la aprobación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial, a desarrollarse en el predio No. 195564, clave catastral No. 11204-06-002, ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, parroquia Rumipamba, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS-.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-4607 de 4 de octubre de 2012, a fojas 55-60 del expediente, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

“(...) A partir del análisis de las características del proyecto se establece que el mismo cumple con los requerimientos previstos en el Art. 26 de la Ordenanza No. 172 que faculta la aprobación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, reconociendo que las características funcionales, urbanísticas y arquitectónicas con la implementación de las medidas de mitigación del tráfico en el sector y los aportes en la contribución de espacios de uso público configuran una propuesta emblemática que contribuye a la consolidación del modelo de desarrollo urbano previsto por el PMOT de consolidación y densificación del área urbana, de estructuración de los sistemas de centralidades y espacio público, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe el Proyecto “ELIT – CENTRO DE NEGOCIOS” como proyecto urbanístico arquitectónico de acuerdo a las especificaciones determinadas en el proyecto de ordenanza adjunto. (...)”.

2.2.- Mediante oficio No. SM-43/13 de 7 de enero de 2013, a fojas 67-70 del expediente, el Ing. Carlos Páez, Secretario de Movilidad, adjunta su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

“(...) – Las medidas de mitigación del tráfico planteadas en el estudio tienen un efecto positivo y son totalmente pertinentes de realizarlas; sin embargo y como se ha indicado, es necesario incorporar medidas de mitigación adicionales, que ya fueron solicitadas en el primer informe emitido por esta Secretaría y que se vuelven a detallar en el numeral anterior.

(...) – Del análisis técnico generado en todo este proyecto y en apego a los lineamientos del desarrollo urbano sostenible, el proyecto Centro de Negocios ELIT, no debe sobrepasar la oferta de estacionamientos que el propio estudio del promotor determina como necesarios en su operación y funcionamiento, mas la oferta de plazas que en la actualidad dan soporte a las actividades y servicios públicos y comerciales en el sector. En todo caso la SM recomienda que el proyecto no supere la oferta de 3.423 estacionamientos. (...)”.

2.3.- Mediante oficio No. STHV-150 de 14 de enero de 2013, a fojas 74-77 del expediente, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se ratifica en su informe técnico de 4 de octubre de 2012 y recomienda se acojan las observaciones formuladas por la Secretaría de Movilidad, en relación a las medidas de mitigación de tráfico.



**Secretaría
General del
Concejo**

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia expediente No. 278-2013 de 12 de enero de 2013, a fojas 72-73 del expediente, el Dr. Paúl Romero, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) 1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

"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. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde "Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.

(...) Con fundamento en la normativa legal invocada, considerando el informe de la Secretaría de Movilidad remitido mediante Oficio No. SM-43/13, de fecha 07 de enero de 2013 y el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en el Oficio STHV-004607, de fecha 04 de octubre de 2012, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Proyecto Urbano Arquitectónico Elit Plaza, detallado en el proyecto de ordenanza elaborado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (...)

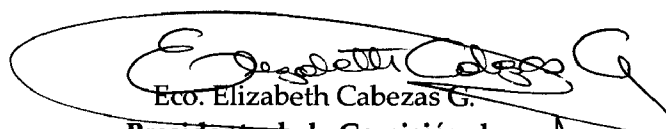
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 14 de enero de 2013, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos ...(22), numeral 4, y ...(26) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN**

FAVORABLE, para que el Concejo Metropolitano conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "ELIT – CENTRO DE NEGOCIOS".

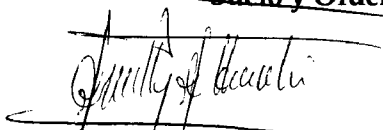
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

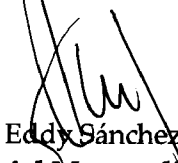


Eco. Elizabeth Cabezas G.

**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**



Lic. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación; además del proyecto de ordenanza.
Ab. Diego Cevallos S.
(2012-1178)

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

Visto el Informe N ° de de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito..

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) 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”;
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística Arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.



- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su N° 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la ocupación de lotes vacantes y al Modelo Territorial de Centralidades Urbanas con proyectos que contienen usos mixtos.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en la que se promuevan los encuentros y la interacción social.
- Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Secretaria de Movilidad mediante Oficio N° emitió informe técnico sobre las medidas de mitigación a la movilidad del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente númerode emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

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

EXPIDEN LA PRESENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICOESPECIAL “ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS”

Capítulo I

DE LA UBICACIÓN, SUPERFICIE Y CONDICIONES URBANISTICAS

Art.1.-Ubicación y superficie del proyecto.- El proyecto “Elit - Centro de Negocios” se edificará en el predio N° 195564, clave catastral N° 11204-06-002, de propiedad del



IESS con un área total de 30.891,80 m², ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, Parroquia Rumipamba de la ciudad de Quito. La ubicación e implantación general se adjuntan en el Plano N° 1 de este instrumento.

Art.2.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.- El Proyecto establecerá la continuidad y la revitalización del entorno urbano inmediato a través de la integración armónica del diseño y las características constructivas con el bulevar NNUU; la inclusión de áreas destinadas a la gestión pública o privada, oficinas, comercio, servicios, espacio público y áreas verdes en el diseño final del proyecto.

El proyecto consolidará el modelo de ciudad establecido en el PMOT de múltiples centralidades, que favorece a la densificación de las áreas consolidadas, con una estructura de usos que potencien la mezcla de funciones y la incorporación de espacio público de acceso universal y de carácter simbólico.

Capítulo II

DE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Art.3.- Usos de Suelo.- El proyecto contemplará siete bloques con los siguientes usos principales de suelo: oficinas, comercios, espacio público, áreas verdes, servicios; y, equipamiento de seguridad para lo cual el promotor construirá y transferirá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una edificación de 100 m². El proyecto podrá implantar helipuertos en las torres, siempre que cuente con las respectivas autorizaciones de la autoridad competente. Los diagramas de actividades comerciales y de oficinas se muestran en los Planos N° 4 y 5.

Art.4.- Usos de Suelo No Permitidos.- Sin perjuicio de los usos no permitidos en el PUOS, se prohíbe en el proyecto la implantación de actividades que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes.

Art.5.- Altura de edificación.- El proyecto observará la altura de edificación máxima de 40 pisos, observando el detalle especificado en el Cuadro N° 1 y en el Plano N° 2. La altura de entrepiso será de 4 metros. Por requerimientos estructurales y funcionales se autorizará incremento de la altura de entrepiso lo que en ningún caso significará incremento de número de pisos y coeficientes establecidos. En la altura de edificación no se contabilizará la caja de gradas, cuarto de máquinas de elevadores y helipuerto.

Cuadro N° 1
Altura de edificación permitida

Edificación	Pisos	Altura de Edificación (m)
Bloque N° 1	40	160
Bloque N° 2	40	160
Bloque N° 3	3	12
Bloque N° 4	1	4
Bloque N° 5	1	4
Bloque N° 6	1	4

Bloque N° 7	1	4
Salidas de emergencia del 1 – 6	1	4

Art.6.- Forma de Ocupación del suelo.- Las edificaciones del proyecto se implantarán observando la forma de ocupación constante en el Cuadro N° 2 y los retiros de construcción detallados en el Plano N° 3.

Cuadro N° 2
Retiros mínimos de Construcción

Edificio	Forma de ocupación
Bloque N° 1	aislada
Bloque N° 2	aislada
Bloque N° 3	aislada
Bloque N° 4	adosado al costado norte
Bloque N° 5	Edificaciones en subsuelo
Bloque N° 6	
Bloque N° 7	

Art.7.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto no superará el 25% de COS en Planta Baja y el 650% de COS Total. El cálculo de los coeficientes se regirá a la normativa metropolitana vigente. La edificabilidad general se detalla en el Cuadro N° 3 de este instrumento:

Cuadro N° 3
Edificabilidad General

Usos	AREA TERRENO (m ²)	Área Útil de Construcción PB	COS PB %	Área Útil Total de Construcción	COS Total (%)	Área de Construcción Total (m)
Oficinas	28.173,10*	6.546		181.961,25	570,00	242.475
Comercio			23,05		41,00	
Equipamiento			0,17		0,35	
Salidas emergencia						
Bodegas (6m2)					35,00	
Parqueaderos y bodegas mayores a 6 m ²						161.850
Edificabilidad total			23,22		646,35	404.325

*Área neta, no considera las cesiones de áreas de acera y bulevar (Artículo 12)

El proyecto contará con dos edificios (bloques) de oficinas con aproximadamente 998 unidades y 43 unidades de comercio; un edificio de comercio, 10 comercios exteriores en diferentes edificios colindantes con las plazas, que serán declarados en propiedad horizontal.

Art.8.- Estructura de las Edificaciones.- El promotor diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.

Capítulo III

DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Art.9.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor según las regulaciones y especificaciones técnicas requeridas por la municipalidad y/o las empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El alumbrado público, la iluminación de los espacios de uso público y áreas verdes y, la red de telecomunicaciones se realizarán de acuerdo a la normativa actual vigente con el soterramiento de todos los cables.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Este sistema deberá contar con la aprobación de EMASEO.
- c) Las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines

El proyecto incorporará adicionalmente soluciones y tratamientos para el ahorro de energía, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes y reciclaje de aguas e instalaciones de gas centralizado.

Capítulo IV

DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

Art.10.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará plazas y áreas verdes de aproximadamente 16.675 m² en total, estarán diseñadas en plataformas para que permitan salvar las pendientes del terreno. Las plazas se integrarán mediante escalinatas que guardarán una relación huella, contrahuella que permita una fácil circulación peatonal, adicionalmente se construirán rampas de acceso a las diferentes plazas para personas con discapacidades.

Las plazas y el área verde del proyecto se constituirán en espacio privado de uso público, prohibiéndose cualquier tipo de cerramiento y tratamiento que impida su continuidad y accesibilidad universal. El área verde del proyecto privilegiará el uso de árboles y plantas nativas. El mantenimiento y la seguridad de estos espacios serán responsabilidad de los copropietarios.

En el espacio de uso público se contemplará la instalación de estacionamiento para bicicletas.

Art.11.- Aceras.- Las aceras del proyecto incluirán encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras ubicadas hacia las calles Veracruz y Galíndez tendrán cinco metros de ancho. La acera ubicada hacia la Av. Naciones Unidas tendrá un ancho de 12 metros. Para el efecto el promotor cede en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2.718,70 m².

Las aceras observarán las siguientes características:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana.
- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas.
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- 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.
- La acera de la Av. Naciones Unidas considerará las características de diseño del bulevar planteado por el municipio y utilizará materiales que se articulen armónicamente con los del bulevar existente.

Art.12.- 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 deberá cumplir con las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y MITIGACIÓN A LOS IMPACTOS A LA MOVILIDAD

Art.13.- Estacionamientos.- El proyecto contará con 2.950 plazas de estacionamientos localizados en su totalidad en subsuelos, de los cuales 1 por cada 25 estacionamientos serán destinados a discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1 % del total de total de viajes en cada caso.

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Adicionalmente se localizarán seis salidas peatonales de emergencia desde los estacionamientos hacia las plazas. De las seis salidas de emergencia, cinco serán utilizados regularmente, para ello se instalarán mecanismos de acceso controlado y una salida solo se utilizará en casos de emergencia.

Art.14.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico calmado en su entorno. Para garantizar la continuidad de las aceras en los cruces de acceso vehicular a los estacionamientos se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de regulaciones de tránsito para restringir los accesos y pacificar la circulación.

En correspondencia con el estudio de impacto a la circulación de tráfico, el proyecto implementará las siguientes medidas de mitigación:

- a) Tratamiento de los accesos a los estacionamientos:



- Dos accesos independientes a los estacionamientos para cada una de las dos torres de oficinas, uno por la calle Veracruz y el otro por la Calle Galíndez.
 - Rampas de acceso a los estacionamientos, 9.60 m; tres carriles.
 - Ubicación de puntos de control a 60 metros de la Calle Galíndez y a 65 metros de la calle Veracruz.
 - Número de puntos de control: tres para la entrada por la calle Veracruz y tres para la Calle Galíndez. Para cada punto de control se utilizará tarjetas y lectores electrónicos.
- b) Reformas geométricas a las vías del área de influencia:
- Carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas, parterre central hacia la Calle Veracruz de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 6.
 - Paso deprimido para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas de ingreso directo a los estacionamientos del proyecto en subsuelo. Para su ejecución los diseños deberán ser aprobados por la EPMMOP y la ejecución de las obras estará a cargo y a costo de los promotores.
 - Carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central, hacia la Calle Mañosca de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 7.
 - Reforma geométrica en la intersección Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 10

Las reformas geométricas incluirán la reubicación de los semáforos a costo del promotor.

c) Semaforización:

Nueva semaforización:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Calle Veracruz, tres fases.
- Intersección: Calles Veracruz y Galíndez, dos fases
- Intersección: Calles Veracruz y Mañosca, dos fases.

El costo del diseño de las fases y la instalación será responsabilidad del promotor, la instalación de los semáforos deberá ser coordinada con la EPMMOP.

Reprogramación de semáforos:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Av. América.
- Intersección: Av. República y Calle Mañosca.
- Intersección: Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.

La reprogramación deberá ser implementada en coordinación con la EPMMOP. La semaforización se realizará de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 8.

d) Medidas complementarias:

- Incorporación de bahías de estacionamiento temporal en las vías que rodean al proyecto (Av. Naciones Unidas, Calle Veracruz y Calle Galíndez) de un ancho mínimo de 2,40 metros.

- Repavimentación o reconstrucción de las vías que circundan al proyecto.
- Señalización vertical y horizontal del entorno inmediato (calles colindantes) y para ingresos al proyecto. La señalización se detalla en los planos N° 9, 10 y 11.
- Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 12

Capítulo VI

DE LAS RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

Art.15.- Responsabilidades del Promotor.- Serán responsabilidades a costo del promotor las obras o acciones derivadas del impacto del proyecto en el área de su influencia. Las responsabilidades del promotor son las siguientes:

- La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en el Art. 14 de esta ordenanza y de gerenciamiento de tráfico que demande el proyecto será de responsabilidad y financiamiento del promotor y contarán con la aprobación de la Secretaria de Movilidad.
- Ejecución de un paso deprimido para giro izquierdo desde la Av. Naciones Unidas de ingreso directo a los estacionamientos del proyecto en subsuelo.
- La construcción del bulevar en la Av. Naciones Unidas a costo del promotor con las características descritas en la presente Ordenanza.
- La construcción de las aceras perimetrales del proyecto que incorporarán el diseño y tratamiento del bulevar contemplado por el Municipio.
- El mantenimiento de las aceras circundantes al proyecto
- Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes.
- Semaforización de acuerdo al estudio de impacto a la movilidad.
- Señalización horizontal y vertical de las vías e intersecciones propuestas y los accesos y salidas proyectadas, bloques y plazas de estacionamiento, accesos y salidas vehiculares y peatonales.
- Tratamiento de paisajismo del parterre central, aceras y bordillos en la Av. Naciones Unidas.
- Implementación informatizada para el manejo operacional de accesibilidad y salida vehicular de los parqueaderos.

DISPOSICIONES FINALES

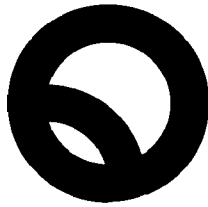
PRIMERA: A partir de las asignaciones urbanísticas y reglamentarias especificadas en esta ordenanza, el proyecto obtendrá el Registro de Planos y Licencia de Construcción o Licencia Metropolitana Urbanística 20.

SEGUNDA: Se encarga a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda la aclaración de los contenidos técnicos de la presente ordenanza.



TERCERA: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small horizontal tick at the bottom.



Suelos pl.
Recibidos en
sesión
14.01.2013

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito, 14 de enero de 2013

Oficio STHV-000150

Economista
Elizabeth Cabezas
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

De mi consideración:

De conformidad a lo solicitado en la comisión del día lunes 7 de enero de 2013, adjunto al presente sírvase encontrar el alcance al Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sobre el Proyecto Urbano Arquitectónico "ELIT Centro de Negocios".

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adj.: Lo indicado
14/01/2013



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 14 ENE 2013

HORA: 10:40

FIRMA RECEPCIÓN: [Handwritten signature]

NUMERO HOJA: 3h

Alcance al Informe de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda sobre Proyecto Urbano Arquitectónico “ELIT Centro de Negocios”

Ubicación y Referencias del Proyecto

El proyecto “ELIT Centro de Negocios” propone edificarse en el predio N° 195564, clave catastral N° 11204-06-002, de propiedad del IESS, que comprende un área total de 30.891,80 m², ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, Parroquia Rumipamba de la ciudad de Quito.

El proyecto propone:

- Construcción de 2 torres de 40 pisos;
- Usos de suelo oficinas, comercios, espacio público, áreas verdes, servicios y equipamiento de seguridad.
- Plazas que alcanzan aproximadamente el 80% del área útil del predio.
- Total de área construida 171.762,57 m²;
- Área de Estacionamientos.

Antecedentes:

Con oficio No. STHV 4607 del 4 de octubre de 2012, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el informe técnico favorable del proyecto Urbano Arquitectónico Centro de Negocios Elit.

Con Oficio No. SG 3449 del 10 de octubre del 2012 emitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano, se solicita emitir un informe ampliatorio respecto del Proyecto “Centro de Negocios Elit” a la Secretaría de Movilidad, referido a las medidas de mitigación de impactos a la movilidad, los mismo que están contenidos en el Informe Técnico SM-01/13 que contiene el criterios de esta Secretaría al respecto.

Conclusiones:

- La Secretaría de Territorio; Hábitat y Vivienda se ratifica en emitir un informe favorable para el desarrollo del proyecto Centro de Negocios Elit.
- Con base al informe ampliatorio realizado por la Secretaría de Movilidad mediante el cual se esclarecen las condiciones de mitigación a los impactos a la movilidad los promotores deberán cumplir con las siguientes medidas de mitigación para reducir el impacto en el tráfico derivado del funcionamiento proyecto:

Estacionamientos: de acuerdo a la norma vigente el proyecto requiere implementar 4.423 estacionamientos, sin embargo debido al alto impacto a la movilidad de la zona en la que se comprometería el nivel de servicio de todas las vías que rodean al proyecto, adicionalmente considerando que el estudio presentado por el promotor plantea que desde el punto de vista de movilidad, el funcionamiento del proyecto requiere 2.186 estacionamientos, estimación establecida considerando el número de viajes que generarían los usuarios del proyecto en relación a las áreas y uso de suelo planteado. Esta Secretaría considera pertinente que el proyecto sea aprobado con 2.950 estacionamientos, tomando en cuenta que el punto de equilibrio entre los estacionamientos planteados en el estudio y los que se requieren para servicios complementarios, alcanzan los estacionamientos indicados.

Medidas de Mitigación al impacto de tráfico

- Incorporación de bahías de estacionamiento momentáneo en las vías que rodean al proyecto, los carriles deben ser desarrollados hacia el interior del predio con un ancho de 2,40 m.
- Incorporación de mecanismos de compensación a los residentes de la zona afectados por los impactos de tráfico, los mismos que deberán ser precisados por la Secretaría de Movilidad.
- Incorporación de tratamientos de accesos a estacionamientos, tales como: dos accesos independientes para cada una de las dos torres por las calles Veracruz y Galíndez; rampas de acceso a los estacionamientos de 9.60 m de tres carriles; ubicación de tres de puntos de control para la entrada por la calle Veracruz y tres para la Calle Galíndez.
- Las reformas geométricas de las vías del área de influencia son: carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas hacia la Calle Veracruz; carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central hacia la Calle Mañosca y Reforma geométrica en la intersección Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.
- Ejecución de un paso deprimido, carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas a los estacionamientos en subsuelo del proyecto. Los diseños deberán ser aprobados por la EPMMOP y la ejecución de las obras estará a cargo de los promotoresLas reformas geométricas de las vías del área de influencia son:;
- La semaforización que contempla el proyecto es: semaforización de las intersecciones Naciones Unidas y Veracruz, tres fases; Calles Veracruz y Galíndez, dos fases y, Veracruz y Mañosca, dos fases. Se contemplan medidas de mitigación complementarias, estas son: incorporación de bahías de estacionamiento temporal hacia la Av. Naciones Unidas; en las avenidas

Naciones Unidas y 10 de Agosto: reforma geométrica y reprogramación de semáforos, supervisión de giros izquierdos y en las avenidas Naciones Unidas, América República y Calle Mañosca: reprogramación de semáforos; supresión de estacionamiento en las calles Veracruz y Galíndez; y la repavimentación o reconstrucción de las vías que circundan al proyecto.

Atentamente,



René Vallejo Aguirre
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda



Procuraduría
Metropolitana

Suelo 9

2012-1178
—

Expediente Procuraduría Metropolitana No. 278-2013

Asunto: Proyecto de Ordenanza

Proyecto Urbano Arquitectónico Elit Plaza

Economista
Elizabeth Cabezas

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Presente.-

12 ENE 2013

De mi consideración:

Para conocimiento de la Comisión que usted preside y posterior resolución del Concejo Metropolitano, Procuraduría Metropolitana emite el siguiente informe legal:

PETICIÓN:

En atención al Oficio No. SG 0104, de 11 de enero de 2013, mediante el cual se solicita informe y criterio legal referente al proyecto de Ordenanza especial del Proyecto Urbano Arquitectónico Elit Plaza, informo a usted lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio No. CVA-023-2012, de fecha 28 de febrero de 2012, el arquitecto Roberto Villacreces, Gerente General de Constructora Villacreces Andrade S.A., remite al arquitecto René Vallejo, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el proyecto inmobiliario denominado "Centro de Negocios", a ser construido en la ciudad de Quito, en el terreno denominado "Iñaquito Lote A-B Sede Social del IEES".

INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante Oficio No. SM-43/13, de fecha 07 de enero de 2013, la Secretaría de Movilidad remite a la Economista Elizabeth Cabezas, en su calidad de Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el informe técnico SM-01/13, de fecha 07 de enero de 2013, en el que se señala que las medidas de mitigación del tráfico planteadas en el estudio tienen un efecto positivo, sin embargo, es necesario incorporar las medidas de mitigación adicionales que se señalan en el mismo.

4



**Procuraduría
Metropolitana**

Por medio de este mismo oficio se señala que el Proyecto Centro de Negocios Elit no debe sobrepasar la oferta de estacionamientos que el estudio del propio promotor determina como necesarios, en todo caso, recomienda la Secretaría que el proyecto no supere la oferta de 3.423 estacionamientos.

Todas las medidas propuestas para una adecuada mitigación de los impactos al tráfico, según este oficio, deben ser ejecutadas en su totalidad por el promotor a su costo y responsabilidad.

2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio STHV-004607, de fecha 04 de octubre de 2012, remite a la Economista Elizabeth Cabezas, en su calidad de Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el informe técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe el proyecto "ELIT -CENTRO DE NEGOCIOS", como proyecto urbanístico arquitectónico de acuerdo a las especificaciones del proyecto de ordenanza que adjuntan en este Oficio.

BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

"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. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *"Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*

CRITERIO JURIDICO:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría de Movilidad remitido mediante Oficio No. SM-43/13, de fecha 07 de enero de 2013 y el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en el Oficio STHV-004607, de fecha 04 de octubre de 2012, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial



Procuraduría
Metropolitana

72

alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Proyecto Urbano Arquitectónico Elit Plaza, detallado en el proyecto de ordenanza elaborado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Se adjunta el proyecto de ordenanza especial sustitutiva propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con sus adjuntos, cuya revisión legal ha sido realizada por Procuraduría Metropolitana, con las siguientes observaciones:

1. Se debería incluir en los considerandos el Oficio No. SM-43/13, de fecha 07 de enero de 2013, por medio del que la Secretaría de Movilidad remite a la Economista Elizabeth Cabezas, en su calidad de Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el informe técnico SM-01/13, de fecha 07 de enero de 2013, sobre las medidas de mitigación de tráfico.
2. Se tome en consideración lo previsto en la Ordenanza Metropolitana sobre aceras.
3. La fecha de entrada en vigencia de la Ordenanza es a partir de la fecha de su sanción.
4. Por técnica legislativa, las disposiciones finales primera y segunda deberían ir como disposiciones generales, ya que sólo la tercera, es decir la de la vigencia de la ordenanza, se emplea como disposición final.

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones de gestión son de competencia de las autoridades de gobierno, legislativas y de administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Paul Romeró Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

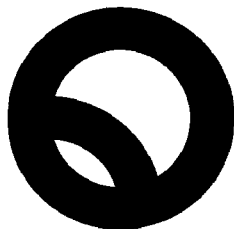
CC. Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General de Concejo Metropolitano

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ab. Numa Galindo C.	11/01/2013	Y

CONCEJO METROPOLITANO SECRETARIA GENERAL RECEPCION DE DOCUMENTOS

FECHA: 12 ENE 2013

DIGITAL: KH30
FOLIO DE RECEPCION: Hansdine
NUMERO HOJA: 7th



Secretaría
General del
Concejo

278-2013

SG

0104

11 ENE 2013

11-01-2013

Dr. Romero:
Por favor preparar
informe.

Dr. Guarderas: Por favor
para su urgente atención

Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I. (30), Libro I, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano, solicito a usted remita para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, su informe y criterio legal sobre el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Elit Plaza.

El informe solicitado se lo conocerá en la sesión ordinaria de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, prevista para el 14 de enero del año en curso.

Adjunto documentación constante en 58 hojas y 12 planos.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano

(2012-1178)
MVT 10-19-2013

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	11 ENE 2013
Hora:	
Firma de recepción:	0106



Secretaría de
Movilidad

Suelo
F 90

2012-1178.

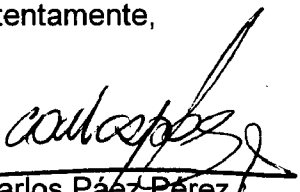
Oficio No. SM-43/13
Quito, 07 de enero del 2013

Economista
Elizabeth Cabezas
Presidenta de la comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG 3449 del 10 de octubre del 2012 emitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano, en el que solicita emitir un informe ampliatorio respecto del Proyecto "Centro de Negocios Elit", adjunto sírvase encontrar el Informe Técnico SM-01/13 que contiene el criterio de esta Secretaría al respecto.

Atentamente,


Carlos Páez-Pérez
Secretario de Movilidad

HN/MN

Cc. Abg. José Luis Arcos Aldás, Secretario General del Concejo Metropolitano (E).
Arq. René Vallejo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 07 ENE 2013

HORA: 9:35

FIRMA RECEPCIÓN: J. CARPENA BERRIO

NÚMERO HOJA: 7 de 1

J. CARPENA BERRIO



ELIZABETH CABEZAS G.
CONCEJALA - QUITO D.M.

TÍTULO DOCUMENTO:

FECHA: 07.01.13

HORA: 9:35

FIRMA DE RECEPCIÓN: Elizabeth Cabezas



Secretaría de
Movilidad

69

Informe Técnico No. SM-01/13

ACTUALIZACIÓN DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE TRÁFICO Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO: "CENTRO DE NEGOCIOS ELIT"

Secretaría de Movilidad
07.01.2013

1. Antecedentes

Mediante oficio SM 1078/12 del 6 de agosto del 2012, la Secretaría de Movilidad (SM), emitió el informe técnico No. SM-44/12, que contiene el análisis del estudio de impacto de tráfico del proyecto Centro de Negocios Elit, ubicado entre las vías Naciones Unidas, Veracruz y Juan Galindes en el norte de la ciudad.

Con oficio No. STHV 4607 del 4 de octubre de 2012, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el informe técnico del proyecto Urbano Arquitectónico Centro de Negocios Elit.

El promotor del proyecto a través de sus consultores y mediante oficio No. 236/2012 recibido el 9 de Noviembre de 2012, entregó a la SM un alcance al estudio entregado previamente, como respuesta a las observaciones realizadas por la SM en el Informe Técnico No. SM-44/12.

Mediante oficio No. SG3973, de fecha 26 de Noviembre se da a conocer a la SM que la Comisión de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial, ha aprobado el Proyecto en mención, considerando que el número de estacionamientos del proyecto debe regirse a la Ordenanza No. 172, Anexo único, cuadro No. 7.

2. Análisis

En el presente informe se hace una síntesis y una verificación del cumplimiento de las observaciones realizadas por la SM al estudio de impacto de tráfico originalmente entregado por el promotor del proyecto, y se clarifican las condiciones que desde el punto de vista de la movilidad deben cumplirse para reducir el impacto en el tráfico en el sector por el funcionamiento proyecto.

2.1. Referencia Arquitectónica:

- Construcción de 2 torres de 40 pisos cada una;
- Construcción de una plaza abierta hacia las tres vías que lo rodean: Av. Naciones Unidas y calles Veracruz y Juan Galindes, con actividad comercial
- Total de área construida 171.762,57 m², sin incluir el área de estacionamientos;
- 7 niveles de estacionamientos en subsuelo: 172.750,09 m², compartido para las dos torres y ocupando el área total del terreno.

2.2. Estacionamientos:

Las plazas de estacionamiento planteadas originalmente en el proyecto corresponden a un dimensionamiento derivado de la aplicación de la normativa vigente y se distribuyen en términos generales de la siguiente manera (los cálculos incluyen el número de estacionamientos para visitas):

- i. Oficinas: 4.156 (94%)
 - ii. Comercio: 214 (5%)
 - iii. Gimnasio: 14 (1%)
- Suman: 4.436 (100%)

En la nueva versión (versión 2) del estudio de impacto de tráfico realizado por el consultor se esperaba que el análisis se realice incorporando la propuesta de disminuir el número de plazas de estacionamiento como producto de una sugerencia de la incorporación de área de construcción del proyecto con usos para vivienda, con lo cual se reducirían al menos unos 1.000 plazas de estacionamiento; esto no ha ocurrido, por lo cual no se dispone de los elementos para evaluar su potencial la incidencia en el tráfico generado por el proyecto

2.3. Condiciones actuales del tráfico en el sector del proyecto

De acuerdo a los análisis realizadas por el consultor (modelaciones de tráfico), se observa que en general las vías tienen niveles aceptables de servicio; únicamente la Av. 10 de Agosto, en su intersección con la Av. Naciones Unidas presenta un nivel de servicio congestionado (Ver Tabla No. 2).

Tabla No. 2
Análisis de los niveles de servicio sin proyecto

Intersecciones	2012 - Sin Proyecto							
	7:00 - 8:00				17:00 - 18:00			
	Promedio	Nivel de Servicio	Grado Saturación	Longitud de Cola (m)	Promedio	Nivel de Servicio	Grado Saturación	Longitud de Cola (m)
Naciones Unidas - 10 de Agosto	4.161	E	0,899	571,50	4.219	E	0,90	411,90
Naciones Unidas - América	4.251	C	0,888	262,90	3.623	C	0.809	220,00
Naciones Unidas - Veracruz	1.919	-	-	-	1.522	-	-	-
Veracruz - Galindes	-	-	-	-	-	-	-	-
Veracruz - Mañosa	-	-	-	-	-	-	-	-
República - Mañosa	2.979	C	0,647	189,60	2.802	C	0,979	242,30

Elaboración propia.

Fuente: Estudio de impacto de tráfico – Proyecto “Centro de Negocias Elit” – León&Godoy Consultores - 2012

2.4. Generación de tráfico del proyecto

Según el estudio presentado por los promotores del proyecto, éste generará un total de 7.288 viajes de personas por día. La partición modal determinada establece que el 30% de viajes se realizarán en vehículo privado, con lo cual el proyecto tendrá una generación de 2.186 vehículos diarios, de los cuales en promedio el 66% se realizan



en las hora pico AM y el 52% en el pico PM: 1.434 serán durante la hora pico de la mañana y 1.147 durante la hora pico de la tarde. En el estudio se utilizan estos datos generales para realizar el análisis de los impactos del tráfico que se detallarán en el siguiente numeral.

Utilizando la información de movilidad del estudio del Metro de Quito, se verificar que los resultados obtenidos por el consultor son coherentes.

2.5. Condiciones del Tráfico para el 2012 con proyecto

En la tabla No. 3 se especifican las condiciones del tráfico con el incremento de vehículos en las vías generados por el proyecto y la inclusión de las medidas de mitigación necesarias, las cuales se especificarán más adelante:

Tabla No. 3
Análisis de los niveles de servicio con proyecto

Intersecciones	2012 - Con Proyecto							
	7:00 - 8:00				17:00 - 18:00			
	Promedio	Nivel de Servicio	Grado Saturación	Longitud de Cola (m)	Promedio	Nivel de Servicio	Grado Saturación	Longitud de Cola (m)
Naciones Unidas - 10 de Agosto	4.414	D	1,000	228,40	4.177	D	1,000	145,70
Naciones Unidas - América	4.757	D	1,135	472,20	4.151	C	0,841	234,90
Naciones Unidas - Veracruz	3.358	C	0,890	188,50	2.339	B	0,403	71,90
Veracruz - Gallindes	380	A	0,223	17,90	1.002	A	0,602	26,00
Veracruz - Mañosca	126	A	0,094	1,50	1.231	A	0,761	57,60
República - Mañosca	2.622	B	0,703	85,10	3.698	C	0,864	91,20

Elaboración propia

Fuente: Estudio de impacto de tráfico - Proyecto "Centro de Negocias Elit" - León&Godoy Consultores - 2012

En general, se revela que el proyecto con las medidas de mitigación planteadas los niveles de servicio de las intersecciones analizadas logran mantener el nivel de servicio actual e incluso mejorar en algunos casos. Únicamente, la intersección de la Av. Naciones Unidas y América presenta un nivel de servicio menor. Los resultados mejoran con respecto de los presentados en la primera versión del estudio de tráfico con la incorporación de las reformas geométricas adicionales planteadas por la SM para en la intersección de las Avenidas 10 de Agosto y Naciones Unidas. Sin embargo, debe considerarse que estos resultados corresponden a cálculos estimados de la demanda y del comportamiento del tráfico en las vías, por lo que se debe evitar incrementos significativos de tráfico a la red vial del sector que tiene niveles de servicio muy sensibles.

Es importante tener en cuenta entonces que, si el análisis de los impactos del tráfico se hubieren tomado como base el número de estacionamientos y su respectiva tasa de rotación, los resultados de los impactos de tráfico serían diferentes (mayores densidades), lo que implicaría un inmediato deterioro de la capacidad de la red vial del

sector, llegando a la saturación con escasas posibilidades de mitigarla. La siguiente tabla No. 4 resume de manera general, los potenciales incrementos en los flujos vehiculares por hora pico que se generaría el proyecto y la oferta de estacionamientos.

Tabla No. 4

*Comparación de la relación entre los viajes en vehículos generados por el proyecto en los diferentes escenarios.
Elaboración propia*

Escenarios	No. Plazas	Vehíc/hp	% Increment	# veces increm
Situación actual	250	120	-	-
Estudio de Tráfico del promotor	2.186	1.434	1.095%	12
Disminución de 1.000 plazas	3.423	2.230	1.759%	19
No. Plazas - propuesta original	4.443	2.915	2.329%	24

Fuente: Estudio de impacto de tráfico – Proyecto “Centro de Negocias Elit” – León&Godoy Consultores – 2012.

Como se puede advertir, el incremento de vehículos en la hora pico del día (8h00 a 9h00), con relación a la situación actual, llegaría a ser 12 veces con las 2.186 plazas que serían necesarias según el estudio; si se considerasen las propuestas de 3.400 y 4.443 plazas el incremento del tráfico en el sector podría llegar a ser de 19 y 24 veces más. Esto corrobora que los impactos en la red vial, tendría consecuencias muy negativas para el tráfico en la red vial del sector y de hecho repercutiría a la red zonal, por ello no conviene incrementar el tráfico más allá del reportado en el estudio.

Debe tenerse en cuenta que es fundamental disponer de una capacidad remanente en la red para atender el propio crecimiento del tráfico en los años venideros.

2.6. Número de plazas de estacionamiento requeridos para el proyecto

De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado por los consultores del promotor del proyecto, el tráfico nuevo generado no está vinculado con el número de plazas de estacionamiento determinados inicialmente (4.423), o los 3.400 sugeridos, sino a la estimación del número de viajes que generarían los usuarios del proyecto en relación a las áreas y uso de suelo planteados en el proyecto, y a la proporción del uso del vehículo individual en la ciudad de Quito.

En ese contexto, el cálculo del promotor permite determinar que el proyecto como tal necesitaría 2.186 plazas de estacionamiento, considerando un escenario extremadamente estático, en donde ese número de plazas corresponden a las oficinas y comercios del proyecto. Si el proyecto considera necesario incorporar en su oferta el número de plazas que actualmente se ubican en el predio y que son utilizadas por los usuarios del Cinemark, oficinas de la agencia del IESS emplazada en ese sector y las vías circundantes, se tendrían que incrementar alrededor de 250 plazas (según el estudio realizado), con lo cual la oferta total requerida debería ser no mayor a **2.500 plazas**.

Esto quiere decir, que el proyecto en su globalidad está incorporando una oferta adicional de estacionamientos al determinar en 4.443 plazas en base a la normativa vigente, igualmente seguiría sobredimensionado si se consideran 3.400 plazas.

La oferta adicional de estacionamientos al de los requeridos según el estudio, establecerá sin duda alguna una generación adicional de viajes en vehículo privado incrementando el impacto del tráfico en las vías aledañas del mismo, situación no deseable y por tanto contraria a los objetivos de la Municipalidad de procurar el mejor desempeño posible del tráfico de el sector y en la ciudad.

3. Medidas de mitigación planteadas por el consultor del estudio de impacto de tráfico y aplicadas para el análisis con proyecto

Como se indicó las medidas de mitigación propuestas por el promotor han sido calificadas como idóneas por la SM mediante informe SM-44/12, por tanto deben ser implementadas totalmente; sin embargo deben ser complementadas para mejorar el desempeño del tráfico en el sector. A continuación se especifican las requeridas y que deben ser implementadas a costo del promotor:

- Incorporación un carril a lo largo de las vías que rodean al proyecto (para el estacionamiento de vehículos): Naciones Unidas (entre Veracruz y 10 de Agosto), Veracruz (entre Naciones Unidas y Juan Galindes) y Juan Galindes (entre 10 de Agosto y Veracruz), los carriles deben ser desarrollados hacia el interior del predio con un ancho de 2,40 m.
- Reconformación de la geometría vial periférica al proyecto conforme el punto anterior y repavimentación de dichos tramos viales (incluye la reposición y ubicación de nuevas señales y marcas de pavimento);
- Incorporar un mecanismo de compensación a los residentes de la zona afectados por los impactos de tráfico (accesibilidad domiciliaria, congestión y obstrucción visual) generados. Este mecanismo deberá ser incluido como parte de la licencia ambiental correspondiente.

4. Conclusiones

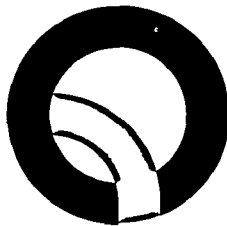
- El presente informe ratifica lo expresado anteriormente en el Informe de Tráfico No. SM-44/12, teniéndose en este nuevo informe aclaraciones que lo complementan y clarifican.
- El análisis del estudio de impacto de tráfico del proyecto "Elit Centro de Negocios", en su segunda versión, revela que se generan importantes impactos en la red vial aledaña, la misma que en la situación actual ya presenta bajos niveles de servicio en algunos tramos viales e intersecciones, esto sin considerar la ocupación total de los estacionamientos sino la mitad la oferta planteada inicialmente con la aplicación de la normativa.
- Las medidas de mitigación del tráfico planteadas en el estudio tienen un efecto positivo y son totalmente pertinentes de realizarlas; sin embargo y como se ha indicado, es necesario incorporar las medidas de mitigación adicionales, que ya fueron solicitadas en el primer informe emitido por esta Secretaría y que se vuelven a detallar en el numeral anterior.
- Debe evitarse taxativamente el incremento de flujos de tráfico al sector por efectos del proyecto debido a que la capacidad de la red vial no lo permite; además es conveniente preservar una capacidad de reserva para el esperado crecimiento del tráfico natural en los próximos años.
- El requerimiento de sostenibilidad del desarrollo urbano de la ciudad conforme lo determina el PMM aprobado por el Concejo Metropolitano establece la necesidad de propiciar el desarrollo de la movilidad de la persona en el transporte público como una prioridad y la de desalentar el crecimiento de la movilidad motorizada particular. Esta definición estratégica se alinea con el criterio de no propiciar el incremento de la movilidad motorizada a través de una oferta no justificada de estacionamientos.
- Del análisis técnico generado en todo este proceso y en apego a los lineamientos del desarrollo urbano sostenible, el proyecto Centro de Negocios ELIT, no debe sobrepasar la oferta de estacionamientos que el propio estudio del pro-

motor determina como necesarios para su operación y funcionamiento, mas la oferta de plazas que en la actualidad dan soporte a las actividades y servicios públicos y comerciales del sector. En todo caso la SM recomienda que el proyecto no supere la oferta de 3.423 estacionamientos.

- Del análisis técnico efectuado en el presente caso evidencia que la norma vigente para el dimensionamiento de plazas de estacionamiento requiere una urgente revisión y actualización para adecuarla a las condiciones locales del desarrollo y a la visión sostenible en términos de movilidad y medio ambiente.
- Todas las medidas propuestas para una adecuada mitigación de los impactos al tráfico del proyecto deben ser ejecutadas en su totalidad por el promotor a su costo y responsabilidad.

Tania B.

Elaborado por: Tania Barreto y Marcelo Narváez Padilla
Revisado por: Hidalgo Núñez Lucio
Para: Carlos Páez Pérez



Secretaría de
Movilidad

60

Elit Park

Oficio No. SM-1078/12
Quito, 07 de agosto del 2012

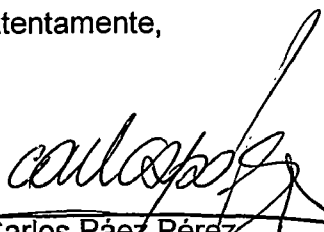
1263

Señor
Roberto Villacreces Oviedo
Gerente General, Constructora Villacreces Andrade
Presente

De mi consideración:

En respuesta a su oficio No. 043-GVA-2012, enviado el 26 de Junio de 2012, en el que solicita el criterio de la Secretaría de Movilidad sobre el "Estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación del proyecto Elit-Gentro-de-Negocios", sírvase encontrar el informe técnico No. SM-44/12 con los criterios de esta Secretaría.

Atentamente,


Carlos Páez Pérez
Secretario de Movilidad
TB/HN.



CC. Arg. René Vallejo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Econ. Elizabeth Cabezas, Concejala, MDMQ

RECIBIDO 8 AGO 2012

ECO
LP

63

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO: "ELIT CENTRO DE NEGOCIOS"

Secretaría de Movilidad
07.08.2012

1. Antecedentes

Mediante oficios No. 042-CVA-2012 y 0423-CVA-2012 de fecha 26 y 27 de Junio del año en curso, suscritos por el señor Roberto Villacreces Oviedo, Gerente General de la Constructora Villacreces Andrade S.A. remitió a esta Secretaría el "Estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación del proyecto: Elit Centro de Negocios" como parte del proceso de su aprobación.

Debido a que el proyecto es catalogado "especial", es necesaria la aprobación de la ordenanza respectiva, la misma que especificará las características conceptuales del Plan Masa y las condiciones generales que regirán los diseños específicos, para lo cual esta Secretaría ha sido requerida para emitir un informe respecto del mencionado estudio desde ámbito de la movilidad. Posteriormente, la EPMOP deberá continuar con el proceso de aprobación de los estudios de impacto de tráfico y los planos de detalle previos a la aprobación y registro en la Administración Zonal correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 172.

Sobre este tema se han efectuado varias reuniones de trabajo con la participación de los promotores y de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en donde se han expuesto las preocupaciones sobre los impactos de tráfico que se anticipan devendrán del proyecto.

En el presente análisis se hace una verificación del tratamiento a de las observaciones formuladas con anterioridad, y se plantean otras adicionales que al momento se han identificado en el estudio presentado.

2. Datos del proyecto

Ubicación:

Predio con un área de 32.067,00 m², con frente a tres vías: Av. Naciones Unidas, calle Veracruz y calle Galindes en el barrio Rumipamba de la ciudad de Quito (Ver Fig. 1).

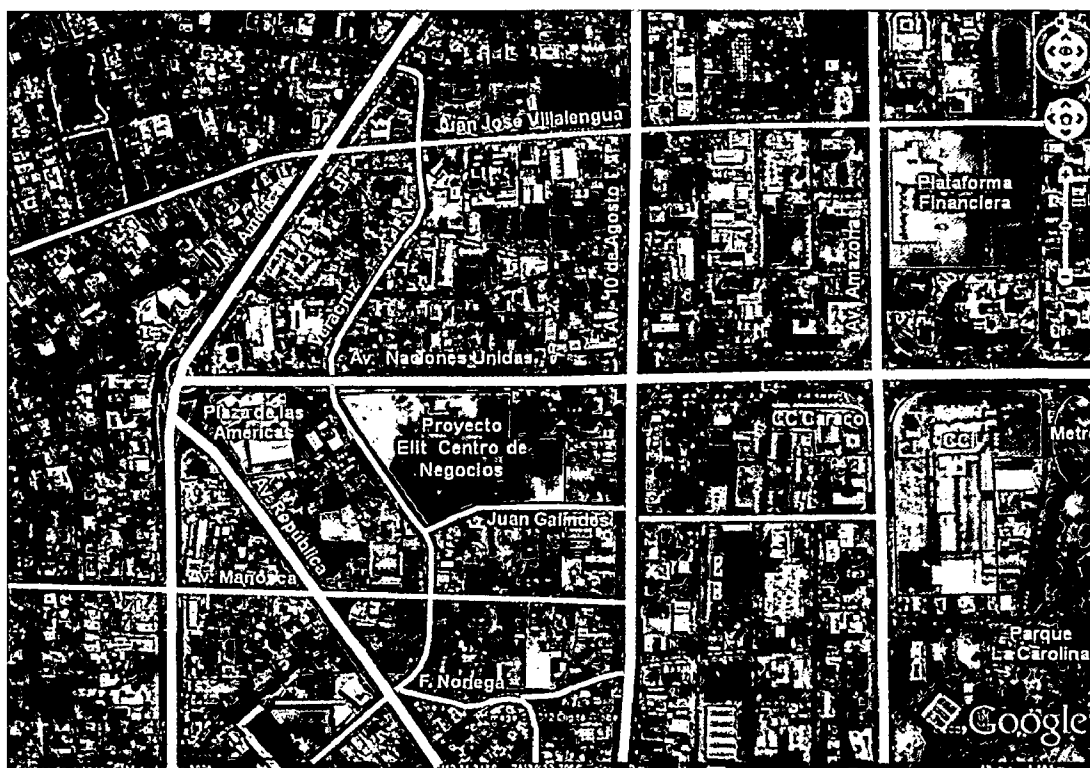
Propuesta Arquitectónica:

Construcción de 2 torres de 40 pisos cada una, con una plaza abierta integrada al espacio público.

- Usos y metros de construcción:
 - Torre oeste: 40 pisos: oficinas: 80.169,15 m², comercio: 5.020,25 m² y SPA: 1.666,09
 - Torre este: 40 pisos: oficinas: 80.169,15 m², comercio: 4.101,96 m².
 - Edificaciones en plazas: comercios: 400,04 m², SPA: 1.902,32 m².

- 7 niveles de estacionamientos en subsuelo: 172.750,09 m², compartido para las dos torres y ocupando el área total del terreno.

Fig. 1: Ubicación del Proyecto



Fotografía: Google Earth, 2011

2.1. Propuesta Urbana:

El proyecto propone la construcción de una plaza abierta hacia las tres vías que lo rodean: Av. Naciones Unidas y calles Veracruz y Juan Galindes, con actividad comercial para el público al nivel de la plaza.

2.2. Estacionamientos:

- Se proponen 7 niveles de estacionamientos con un total de 4.423 plazas:

Tabla 1: Resumen de estacionamientos

ESTACIONAMIENTOS						
SUBSUELO	NIVEL	TIPO	AUTOS	MOTOS	DISCAP.	TOTAL
1	N +0,00	Liviano	75	32	5	112
2	N -3,60	Liviano	473	4	30	507
3	N -9,00	Liviano	750	*	31	783
		Pesado	2			
4	N -12,60	Liviano	797	*	31	828
5	N -16,20	Liviano	797	*	31	828
6	N -19,80	Liviano	783	*	31	814
7	N - 23,40	Liviano	540	*	11	551
SUB - TOTAL			4.217	36	170	4.423
TOTAL			4.423			

- Estacionamientos asignados por Usos:
 - i. Oficinas: 4.156 (94%)
 - ii. Comercio: 214 (5%)
 - iii. Gimnasio: 44 (1%)

64

3. Análisis del estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación

El estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación analiza el área entre las vías Naciones Unidas, Veracruz, República y 10 de Agosto (Ver Figura 2). El consultor, contratado por el desarrollador del proyecto, ha realizado conteos clasificados vehiculares entre las 07h00 y las 19h00 durante tres días, dos hábiles (29 y 30/09/2011) y un sábado (01/10/2011); adicionalmente ha efectuado conteos con equipos automáticos durante una semana (27/09/2011 al 04/10/2011). Los conteos se han realizado en las siguientes intersecciones del área de influencia inmediata del proyecto:

- Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas
- Av. América y Av. Naciones Unidas
- Av. República y Mañosca

Adicionalmente ha realizado un estudio rotación de los estacionamientos en las vías que circundan al predio del proyecto.

Con los datos obtenidos, el consultor, analizó la situación actual del tráfico, y estableció el aumento de tráfico con sus respectivos impactos sobre las vías para el año 2012. Se han efectuado modelaciones de tráfico usando el programa "Sidra Intersection" (software especializado en micro-simulaciones de intersecciones) con el fin de establecer analíticamente los posibles impactos de tráfico, y la efectividad de las medidas planteadas para mitigarlos.

3.1. Análisis de la situación del tráfico para el 2011 sin proyecto

- a) Características del tráfico en las intersecciones

Tabla 2: Situación del tráfico sin proyecto

Intersecciones 2011 sin Proyecto	Nivel de Servicio	
	7:00-8:00	17:00-18:00
Naciones Unidas - 10 de Agosto	E	E
Naciones Unidas - América	C	C
República - Mañosca	C	C

- b) Evaluación de los estacionamientos en la vía pública:

El estudio realizado por el consultor concluye que no existe un déficit real de plazas de estacionamiento sino más bien de mal uso de las mismas, ya que al no existir un esquema de parqueo tarifado y/o rotativo, las personas que trabajan en la zona y acceden en vehículo propio tienden a estacionarse todo el día y esto produce el "déficit" de estacionamiento, que en una zona con las características comerciales como esta, debería ser de prioridad para las personas que acceden a los comercios y servicios.

3.2. Tráfico generado para el 2012 con el proyecto

El estudio revela los siguientes datos:

^

- Calles Veracruz y Galindes: incremento del tráfico entre 300 y 500 vehíc/h-pico am.
- Av. Naciones Unidas, entre América y Veracruz: tendrá un volumen adicional aproximado de 790 vehíc/h-pico am.
- Calle Mañosca, entre Veracruz y República: el incremento será de alrededor de 850 vehíc/h-pico pm.

3.3. Medidas de mitigación aplicadas para el análisis con proyecto

a) Tratamiento de los accesos a los estacionamientos:

- Dos accesos independientes a los estacionamientos para cada una de las dos torres, uno por la calle Veracruz y el otro por la calle Galindes.
- Ancho de rampas de acceso a los estacionamientos: 9, 60 m (3 carriles).
- Ubicación de puntos de control: a 60 m de la calle Galindes y a 100 m de la calle Veracruz.
- Número de puntos de control: 3 para la entrada por la calle Veracruz y 4 para la calle Galindes. La capacidad determinada para cada punto de control utilizando tarjetas y lectores correspondientes, es de 400 v/h (9 seg. Para el paso de cada vehículo).

b) Reformas geométricas en las vías del área de influencia

- Carril para giro izquierdo este-sur desde las Av. Naciones Unidas (parterre central) hacia la calle Veracruz.
- Carril para giro izquierdo sur-oeste desde las Av. República (parterre central) hacia la calle Mañosca.

c) Gerencia de tráfico

- Cambio de sentido de circulación de la calle Mañosca, de doble vía a una vía sentido este-oeste (2 carriles de circulación), entre la Av. 10 de Agosto y la Av. República.

d) Semaforización

- Semaforizar la intersección: Naciones Unidas y Veracruz (3 fases).
- Semaforizar la intersección Veracruz y Galindes (2 fases).
- Semaforizar la intersección Veracruz y Mañosca (2 fases).

3.4. Resultados de la modelación de la situación con proyecto y medias de mitigación comparados con la situación sin proyecto

Tabla 3: Análisis de los niveles de servicio con y sin proyecto

Intersecciones	2011 sin Proyecto				2012 con Proyecto			
	7:00-8:00		17:00-18:00		7:00-8:00		17:00-18:00	
	Prome- dio	Peor Carril	Prome- dio	Peor Carril	Prome- dio	Peor Carril	Prome- dio	Peor Carril
Naciones Unidas - 10 de Agosto	E	F	E	F	E	F	E	F
Naciones Unidas - América	C	D	C	D	D	F	C	F
Naciones Unidas - Veracruz	-	-	-	-	C	D	B	D
Veracruz - Galindes	-	-	-	-	A	C	A	A
Veracruz - Mañosca	-	-	-	-	A	A	A	B
República - Mañosca	C	D	C	E	B	C	C	C

En la situación con proyecto se revela un descenso en el nivel de servicio en la Av. Naciones Unidas en sus intersecciones con las Avenidas 10 de Agosto y América, situación que es comprensible por la generación del tráfico por el proyecto.

3.5. Medidas de mitigación complementarias sugeridas por la SM

- Incorporación carriles de desaceleración para el proyecto a lo largo de las vías que rodean al proyecto: Naciones Unidas, Veracruz y Juan Galindes, los cuales deben ser desarrollados hacia el interior del predio del proyecto con un ancho mínimo de 2,40 m;
- En Av. Naciones Unidas y Av. 10 de Agosto: Reforma geométrica y Reprogramación de semáforos, supresión de giros izquierdos;
- En Av. Naciones Unidas y Av. América: Reprogramación de semáforos;
- En Av. República y calle Mañosca: Reprogramación del semáforo;
- Supresión total del estacionamiento en la vía para garantizar libre circulación de dos carriles;
- Repavimentación / reconstrucción de las vías;
- Reposición y ubicación de nuevas señales, marcas de pavimento;
- Proponer algún mecanismo de compensación a los residentes de la calle Mañosca afectados con mayores recorridos para el acceso a sus domicilios por el cambio de sentido de circulación de la vía.

Estas medidas en su conjunto, han sido planteadas al promotor del proyecto en las reuniones de trabajo previas.

4. Observaciones

Las siguientes observaciones tienen como referencia dos instancias: (1) las surgidas en las reuniones de trabajo efectuadas entre los representantes del proyecto y los técnicos de la Secretaría de la Movilidad, las mismas que fueron previas a la entrega del estudio de tráfico y que por lo tanto en este informe corresponde verificar su incorporación o no en el proyecto; y, (2) aquellas correspondientes a la revisión del estudio de impacto de tráfico presentado.

Verificación de las observaciones efectuadas en las reuniones de trabajo:

1. *Incorporación carriles de estacionamiento a lo largo de las vías que rodean al proyecto: Naciones Unidas, Veracruz y Juan Galindes, los cuales deben ser desarrollados hacia el interior del predio del proyecto con un ancho de 2,40 m.*

Este requerimiento no ha sido incorporado.

2. *Cambiar la dirección de circulación de ingreso y salida de las rampas de los estacionamientos sobre la calle Veracruz, en concordancia al sentido de circulación de la calle.*

Requerimiento incorporado; sin embargo, es necesario generar adicionalmente un carril de transición entre la vía pública y el inicio de la rampa de descenso en una longitud de alrededor de 20 m (carril de desaceleración), con el fin de evitar afectaciones al tráfico, principalmente sobre la calle Veracruz, debido a la disminución abrupta de la velocidad de los autos al tener el inicio de la rampa a partir de la línea de fábrica. Esta operación es independiente de la longitud de alojamiento previa a los puntos de control, requerimiento que en el proyecto se presenta bien definido. Adicionalmente, esta medida corregirá el incumplimiento de la normativa según la cual una rampa debe iniciar su cambio de pendiente, como mínimo, 3 m después de la línea de fábrica.

3. *Se planteó la necesidad de disminuir de manera importante la generación de viajes causados del proyecto, esto puede hacerse por dos vías: reducción del número de estacionamientos asociada al uso de suelo (vivienda demanda menos plazas de estacionamientos que oficinas) o directamente adoptando una reducción de plazas totales sin cambios en los usos de suelo. Si por ejemplo se cambiara el 25% del área construida a uso de suelo a residencial la demanda de estacionamientos disminuiría en cerca de 1.000 plazas.*

Sobre éste requerimiento no ha efectuado ningún planteamiento.

Observaciones al estudio de impacto de tráfico:

1. Es necesario analizar el impacto de tráfico del proyecto con proyecciones a 5 y 10 años.
2. El análisis debe evaluar en detalle el comportamiento de los flujos vehiculares en las siguientes intersecciones y proponer el tratamiento de gerencia de tráfico:
 - o Av. Naciones Unidas y Calle Veracruz
 - o Av. 10 de Agosto y Calle Juan Galindes
 - o Av. República y Mañosca.
3. Analizar los impactos del tráfico incorporando reformas geométricas para reducir el impacto en la intersección de las Av. 10 de Agosto y Naciones Unidas, ya que está directamente afectada por el proyecto. Según el informe recibido, la intersección “ya cumplió su período de diseño [...]”. En vista de que la consultoría no ha realizado un planteamiento específico, se adjunta el anexo No. 1 con la propuesta de la Municipalidad como parte del proyecto Bulevar Naciones Unidas, y se solicita los siguientes:
 - o Evaluar los impactos de tráfico con las reformas geométricas propuestas y hacer un planteamiento de fases de semaforización con los tiempos más adecuados para reducir el impacto de tráfico.
 - o De ser necesario, hacer otra propuesta de reformas geométricas, que pudiera arrojar mejores resultados.
4. Incluir las fases semaforicas (ciclos y repartos) en su estado actual y la propuesta para su mejor funcionamiento, en las siguientes intersecciones: (1) República y Mañosca, (2) República y Naciones Unidas; y (3) Naciones Unidas y 10 de Agosto. De igual manera indicar las fases semaforicas en las intersecciones con propuestas de nuevos semáforos.
5. Asignar espacios para estacionamientos de motos y bicicletas en el interior del proyecto, en una proporción equivalentes al 1,0% del total de viajes hacia el proyecto en cada caso. Los estacionamientos para bicicletas deberán repartirse en estacionamientos temporales en superficie (20%) y en subsuelo (80%).
6. El número de estacionamientos requeridos para discapacitados están incluidos en el número total de estacionamientos calculados con la normativa correspondiente. Es decir el proyecto debe eliminar 170 estacionamientos.
7. La Tabla 4.1 del informe, no permite comprender la forma en que fueron realizados los cálculos de la demanda de viajes.
8. La Figuras 4.2 y 4.3 del informe, no permiten visualizar de manera clara los flujos de tráfico del estado actual ni de los volúmenes de tráfico generados por el proyecto.

5. Conclusiones

El análisis del estudio de impacto de tráfico del proyecto "Elit Centro de Negocios" revela que se generan importantes impactos en la red vial aledaña, la misma que en la situación actual ya presenta bajos niveles de servicio en algunos tramos viales e intersecciones.

Si bien el estudio de tráfico propone la incorporación y desarrollo de varias medias de mitigación, sean directamente asociadas al proyecto, como otras externas a aplicarse en la red vial aledaña, es menester considerar seriamente la posibilidad de una reducción del impacto desde la disminución del número de viajes, situación asociada a las actividades que oferte el proyecto, lo cual a su vez implica la necesidad de proveer menor número de plazas de estacionamiento de vehículos.

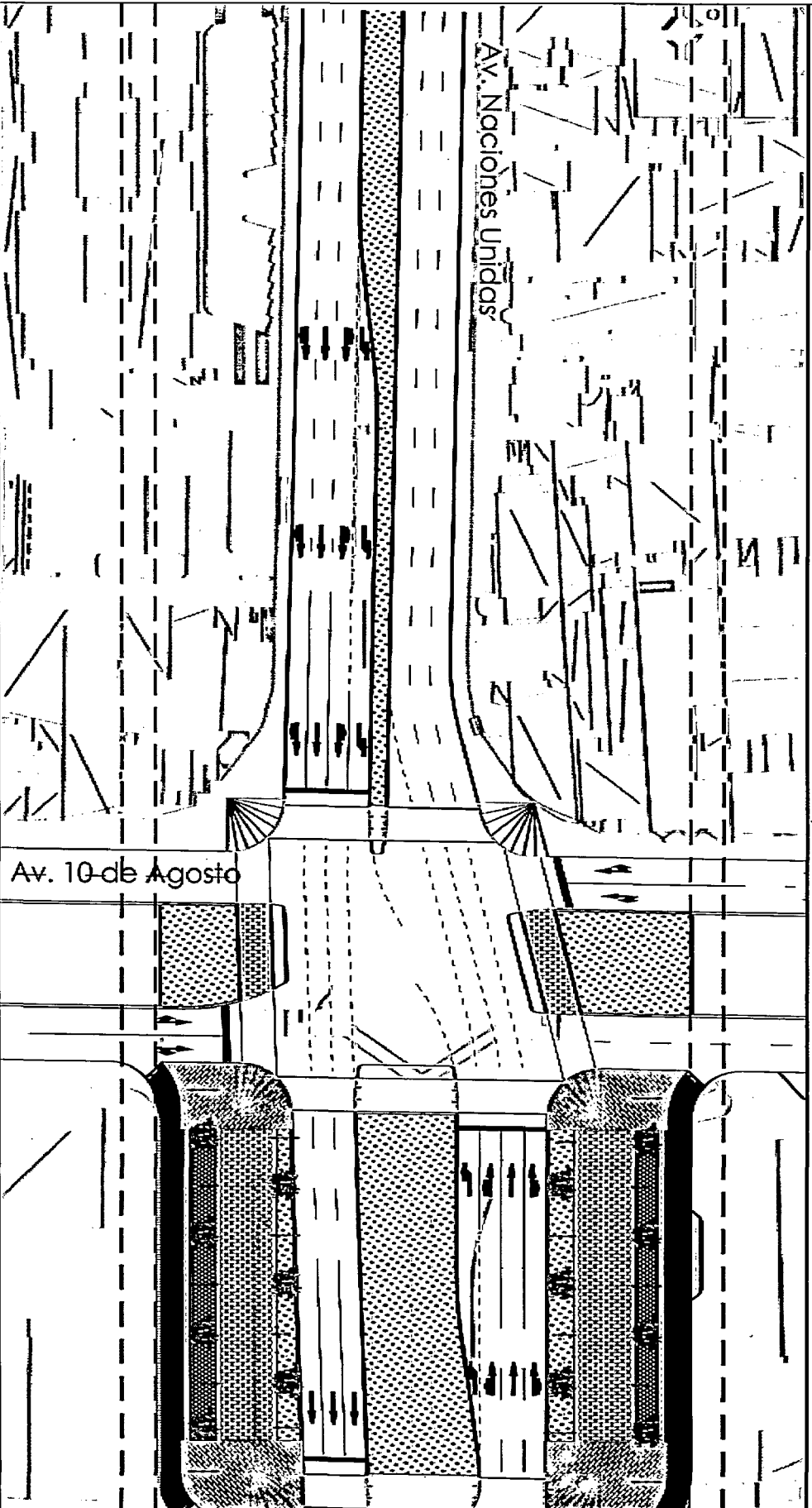
Las medidas de mitigación propuestas deben ser revisadas y/o complementadas para obtener una adecuada mitigación de los impactos al tráfico de la red vial del sector.

6. Recomendaciones

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, debe evaluar la normativa de edificabilidad vigente en el sector y proponer sobre la base del desarrollo de una centralidad funcionalmente eficiente, líneas directrices que reorienten el formato de uso y ocupación actual del suelo vacante de la zona, procurando controlar los impactos negativos, como los relativos a la movilidad.

Tania Barreto

*Elaborado por: Tania Barreto y Marcelo Narváez
Revisado por: Hidalgo Núñez Lucio
Para: Carlos Páez Pérez*



Propuesta de reformas geométricas Av. Naciones Unidas y 10 de Agosto

Sin Escala





Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Procuraduría

60

2012-1178

Quito, 05 Oct 2012

Oficio STHV- 004607

Economista
Elizabeth Cabezas
Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio No. CV- 023-2012 del 28 de febrero del 2012, mediante el cual la Constructora Villacreces Andrade requiere la aprobación del proyecto Urbanístico Arquitectónico "ELIT Centro de Negocios", a ubicarse en el predio N° 195564, clave catastral N° 11204-06-002, de 30.891,80 m² de propiedad del IESS, ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, Parroquia Rumipamba de la ciudad de Quito, adjunto a la presente y para los fines consiguientes, sírvase encontrar el informe técnico emitido por esta Secretaría y el correspondiente Proyecto de Ordenanza que aprueban el mismo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo A.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adj.: Una carpeta conteniendo documentación y planos del Proyecto "Elit Centro de Negocios", informe técnico y el Proyecto de Ordenanza

WRO



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCION DE DOCUMENTOS**

FECHA: 05 OCT 2012

HORA: 8:40

FIRMA RECEPCION: J. COOPE,

NUMERO HOJA: 4.6 h. y Proyecto Oed.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

59

INFORME DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA SOBRE EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO “ELIT CENTRO DE NEGOCIOS”

Ubicación:

El Proyecto “ELIT Centro de Negocios” propone edificarse en el predio N° 195564, clave catastral N° 11204-06-002, de propiedad del IESS, que comprende un área total de 30.891,80 m², ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, Parroquia Rumipamba de la ciudad de Quito.

Regulaciones vigentes:

Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, al predio N° 195564 le corresponde las asignaciones de uso y zonificación ZC de Área de Promoción Especial, en la que es factible el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, que pueden contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, el que es definido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

El predio propuesto para el Proyecto “ELIT Centro de Negocios”, forma parte del “Hipercentro” de la ciudad, centralidad Ñaquito que se caracteriza por la implementación de actividades institucionales, financieras, comerciales, servicios de escala nacional, metropolitana y zonal; y, residenciales de gran dinamismo. Estas actividades se implantan en edificios de entre 12 y 16 pisos asignados por el PUOS para el hipercentro.

Características urbanas del proyecto:

El proyecto mantiene un carácter que se adapta al modelo establecido en el PMOT de ciudad compacta y polifuncional, puesto que incluye dos edificaciones de 40 pisos con áreas destinadas a la gestión pública y privada, oficinas corporativas, comercio y servicios. Revitaliza el sector con la generación de espacios de uso público y áreas verdes y, mantiene un tratamiento urbanístico arquitectónico que le permite incorporar un carácter simbólico al conjunto.

El Proyecto considera el desarrollo del Boulevard de la Av. Naciones Unidas planteado por el Municipio e integra al diseño del proyecto su concepción general, en él se utilizarán materiales que se articulen armónicamente con los del boulevard, considerando las pendientes existentes y evita la generación de barreras arquitectónicas. Incorporará la esquina de la Av. Naciones Unidas y calle Veracruz, como un sitio de estancia, dando continuidad a los flujos peatonales generados desde el Centro Comercial Plaza América al occidente.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

8

-2-

El proyecto implementa las condiciones bioclimáticas necesarias que garanticen el asoleamiento de las edificaciones, de mínimo 4 horas diarias, de tal manera que permita el ingreso del sol en ambientes interiores, sin perjudicar el confort térmico de las edificaciones.

Usos de suelo: El proyecto contempla los siguientes usos principales de suelo: oficinas; comercios; espacio público, áreas verdes, servicios y equipamiento de seguridad, para lo cual el promotor construirá y transferirá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una edificación de 100 m². El proyecto implanta helipuertos en las torres.

Altura de edificación: La altura máxima de las edificaciones es de 40 plantas. No se contabiliza en la altura de edificación la caja de gradas y cuarto de máquinas de elevadores, la altura máxima de edificación será de 160 metros.

Forma de Ocupación del suelo: La forma de ocupación del suelo será aislada. Se permite el adosamiento hacia el frente de las Naciones Unidas únicamente en el bloque número cuatro.

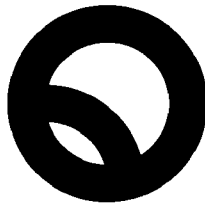
Edificabilidad: El proyecto no supera el 25% de COS en Planta Baja y el 646% de COS total. El área útil total de construcción no superará los doscientos mil metros cuadrados de construcción. La edificabilidad general se detalla en el siguiente cuadro:

Edificabilidad General

Usos	AREA TERRENO (m ²)	Área Útil de Construcción PB	COS PB %	Área Útil Total de Construcción	COS Total (%)	Área de Construcción Total (m)
Oficinas	28.173,10*	6.546		181.961,25	570,00	242.475
Comercio			23,05		41,00	
Equipamiento			0,17		0,35	
Salidas emergencia						
Bodegas (6m2)					35,00	161.850
Parqueaderos y bodegas mayores a 6 m ²						
Edificabilidad total						23,22

*Área neta, no considera las cesiones de áreas de acera y boulevard (artículo 12)

El proyecto estará conformado por dos edificios de oficinas con aproximadamente 998 unidades y 43 unidades de comercio; un edificio de comercio y 10 comercios exteriores en plazas, que serán declarados en propiedad horizontal.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

-3-

Servicios Públicos: Los servicios públicos se habilitarán y construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas vigentes, con las siguientes particularidades:

- a) La iluminación de los espacios de uso público y áreas verdes, así como la instalación de la red de telecomunicaciones considera el soterramiento de cables.
- b) Implementa un sistema especial de clasificación y recolección de basura.

El costo y la ejecución de las obras de infraestructura del proyecto serán responsabilidad del promotor.

Espacio público: El proyecto genera tres plazas y áreas verdes de aproximadamente 16.675 m² en total. Las plazas se integran mediante escalinatas e incorporan rampas de acceso para personas discapacidades. Las plazas y el área verde se constituyen como espacio de uso público y se prohíbe cualquier tipo de cerramiento y tratamiento que impida su continuidad y accesibilidad universal. Se habilita el espacio necesario para la instalación de estacionamiento de bicicletas. El mantenimiento y la seguridad de estos espacios serán responsabilidad de los copropietarios.

Aceras: Las aceras en el desarrollo del proyecto contemplan encepado y arbolado. Las aceras ubicadas hacia las calles Veracruz y Galíndez contemplan cinco metros de ancho. La acera ubicada hacia la Av. Naciones Unidas contempla un ancho de 12 metros y guardan continuidad con el Bulevar ejecutado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras se desarrollarán en superficie continua sin obstáculos a la circulación de personas, con materiales antideslizantes, con facilidades de accesibilidad para los peatones especialmente con capacidades especiales, fajas de circulación, eje de arborización, jardinería, etc.

Trama Verde Urbana: El proyecto prevé la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, respetando mayoritariamente la vegetación existente, fomenta la diversidad de especies vegetales y privilegia el uso de árboles y plantas nativas. Se prevé la arborización de aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, la cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y de los estudios de bio adaptabilidad.

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.

Movilidad y Mitigación de los Impactos a la movilidad: Estacionamientos: El proyecto cuenta con una dotación de 3.423 estacionamientos localizados en su totalidad en subsuelos, los que con una tasa de rotación de 1.5 vehículos por día tendría una capacidad



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

56

-4-

de 5.134,5. De la dotación de estacionamientos (3.423), 1 por cada 25 estacionamientos serán destinados a discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1 % del total de total de viajes en cada caso. El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Adicionalmente se localizarán seis salidas peatonales de emergencia desde los estacionamientos hacia las plazas.

Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico: El proyecto contiene tratamientos de accesos a estacionamientos, tales como: dos accesos independientes para cada una de las dos torres por las calles Veracruz y Galíndez; rampas de acceso a los estacionamientos de 9.60 m de tres carriles; ubicación de tres de puntos de control para la entrada por la calle Veracruz y tres para la Calle Galíndez.

Las reformas geométricas de las vías del área de influencia son: carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas hacia la Calle Veracruz; carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central hacia la Calle Mañosca y Reforma geométrica en la intersección Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.

La semaforización que contempla el proyecto es: semaforización de las intersecciones Naciones Unidas y Veracruz, tres fases; Calles Veracruz y Galíndez, dos fases y, Veracruz y Mañosca, dos fases. Se contemplan medidas de mitigación complementarias, estas son: incorporación de bahías de estacionamiento temporal hacia la Av. Naciones Unidas; en las avenidas Naciones Unidas y 10 de Agosto: reforma geométrica y reprogramación de semáforos, supervisión de giros izquierdos y en las avenidas Naciones Unidas, América República y Calle Mañosca: reprogramación de semáforos; supresión de estacionamiento en las calles Veracruz y Galíndez; y la repavimentación o reconstrucción de las vías que circundan al proyecto.

La medidas de mitigación de impacto a la movilidad serán responsabilidad y a costo del promotor.

Responsabilidades del Promotor: Se establece como responsabilidades a costo del promotor las obras o acciones derivadas del impacto del proyecto en el área de su influencia. Las responsabilidades del promotor son las siguientes:

- La construcción de la acera que hacia la Av. Naciones Unidas con las características del Boulevard.
- Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes.
- Semaforización de acuerdo al estudio de impacto a la movilidad.
- Señalización horizontal y vertical.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

55

-5-

- Tratamiento de paisajismo del parterre central, aceras y bordillos en la Av. Naciones Unidas.
- Operación informatizada para el manejo operacional de accesibilidad y salida vehicular de los parqueaderos.

Conclusión: A partir del análisis de las características del proyecto se establece que el mismo cumple con los requerimientos previstos en el Art. 26 de la Ordenanza No. 172 que faculta la aprobación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, reconociendo que las características funcionales, urbanísticas y arquitectónicas con la implementación de las medidas de mitigación del tráfico en el sector y los aportes en la contribución de espacios de uso público configuran una propuesta emblemática que contribuye a la consolidación del modelo de desarrollo urbano previsto por el PMOT de: consolidación y densificación del área urbana, de estructuración de los sistemas de centralidades y espacio público, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda **emite criterio técnico favorable** para que el Concejo Metropolitano apruebe el Proyecto “ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS”, como proyecto urbanístico arquitectónico de acuerdo a las especificaciones determinadas en el proyecto de ordenanza adjunto.

54

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

Visto el Informe N ° de de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito..

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo (54) literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) 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”;
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística Arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que

53

establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su N° 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la ocupación de lotes vacantes y al Modelo Territorial de Centralidades Urbanas con proyectos que contienen usos mixtos.

Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en la que se promuevan los encuentros y la interacción social.

Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número STHV-4607 del 4 de octubre de 2012, emitió informe técnico favorable del presente proyecto;

Que, la Secretaría de Movilidad mediante Oficio N° SM-44/12 del 7 de agosto de 2012, emitió informe técnico sobre las medidas de mitigación a la movilidad del presente proyecto;

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente númerode emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

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

EXPIDEN LA PRESENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS”

Capítulo I

DE LA UBICACIÓN, SUPERFICIE Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Art.1.- Ubicación y superficie del proyecto.- El proyecto “Elit - Centro de Negocios” se edificará en el predio N° 195564, clave catastral N° 11204-06-002, de propiedad del IESS con un área total de 30.891,80 m², ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, Parroquia Rumipamba de la ciudad de Quito. La ubicación e implantación general se adjuntan en el Plano N° 1 de este instrumento.

ST

Art.2.-Condiciones Generales: Estructura Urbana.- El Proyecto establecerá la continuidad y la revitalización del entorno urbano inmediato a través de la integración armónica del diseño y las características constructivas con el bulevar NNUU; la inclusión de áreas destinadas a la gestión pública o privada, oficinas, comercio, servicios, espacio público y áreas verdes en el diseño final del proyecto.

El proyecto consolidará el modelo de ciudad establecido en el PMOT de múltiples centralidades, que favorece a la densificación de las áreas consolidadas, con una estructura de usos que potencien la mezcla de funciones y la incorporación de espacio público de acceso universal y de carácter simbólico.

Capítulo II

DE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Art.3.-Usos de Suelo.- El proyecto contemplará siete bloques con los siguientes usos principales de suelo: oficinas, comercios, espacio público, áreas verdes, servicios; y, equipamiento de seguridad para lo cual el promotor construirá y transferirá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una edificación de 100 m². El proyecto podrá implantar helipuertos en las torres, siempre que cuente con las respectivas autorizaciones de la autoridad competente. Los diagramas de actividades comerciales y de oficinas se muestran en los Planos N° 4 y 5.

Art.4.-Usos de Suelo No Permitidos.- Sin perjuicio de los usos no permitidos en el PUOS, se prohíbe en el proyecto la implantación de actividades que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes.

Art.5.-Altura de edificación.- El proyecto observará la altura de edificación máxima de 40 pisos, observando el detalle especificado en el Cuadro N° 1 y en el Plano N° 2. La altura de entrepiso será de 4 metros. Por requerimientos estructurales y funcionales se autorizará incremento de la altura de entrepiso lo que en ningún caso significará incremento de número de pisos y coeficientes establecidos. En la altura de edificación no se contabilizará la caja de gradas, cuarto de máquinas de elevadores y helipuerto.

Cuadro N° 1
Altura de edificación permitida

Edificación	Pisos	Altura de Edificación (m)
Bloque N° 1	40	160
Bloque N° 2	40	160
Bloque N° 3	3	12
Bloque N° 4	1	4
Bloque N° 5	1	4
Bloque N° 6	1	4
Bloque N° 7	1	4
Salidas de emergencia del 1 – 6	1	4

Art.6.- Forma de Ocupación del suelo.- Las edificaciones del proyecto se implantarán observando la forma de ocupación constante en el Cuadro N° 2 y los retiros de construcción detallados en el Plano N° 3.

Cuadro N° 2
Retiros mínimos de Construcción

Edificio	Forma de ocupación
Bloque N° 1	aislada
Bloque N° 2	aislada
Bloque N° 3	aislada
Bloque N° 4	adosado al costado norte
Bloque N° 5	Edificaciones en subsuelo
Bloque N° 6	
Bloque N° 7	

Art.7.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto no superará el 25% de COS en Planta Baja y el 650% de COS Total. El cálculo de los coeficientes se regirá a la normativa metropolitana vigente. La edificabilidad general se detalla en el Cuadro N° 3 de este instrumento:

Cuadro N° 3
Edificabilidad General

Usos	AREA TERRENO (m ²)	Área Útil de Construcción PB	COS PB %	Área Útil Total de Construcción	COS Total (%)	Área de Construcción Total (m)
Oficinas	28.173,10*	6.546		181.961,25	570,00	242.475
Comercio			23,05		41,00	
Equipamiento			0,17		0,35	
Salidas emergencia						
Bodegas (6m2)					35,00	
Parqueaderos y bodegas mayores a 6 m ²						161.850
Edificabilidad total			23,22		646,35	404.325

*Área neta, no considera las cesiones de áreas de acera y bulevar (Artículo 12)

El proyecto contará con dos edificios (bloques) de oficinas con aproximadamente 998 unidades y 43 unidades de comercio; un edificio de comercio, 10 comercios exteriores en diferentes edificios colindantes con las plazas, que serán declarados en propiedad horizontal.

Art.8.- Estructura de las Edificaciones.- El promotor diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.

Capítulo III

DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Art.9.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor según las regulaciones y especificaciones técnicas requeridas por la municipalidad y/o las empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El alumbrado público, la iluminación de los espacios de uso público y áreas verdes y, la red de telecomunicaciones se realizarán de acuerdo a la normativa actual vigente con el soterramiento de todos los cables.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Este sistema deberá contar con la aprobación de EMASEO.
- c) Las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines

El proyecto incorporará adicionalmente soluciones y tratamientos para el ahorro de energía, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes y reciclaje de aguas e instalaciones de gas centralizado.

Capítulo IV

DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

Art.10.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará plazas y áreas verdes de aproximadamente 16.675 m² en total, estarán diseñadas en plataformas para que permitan salvar las pendientes del terreno. Las plazas se integrarán mediante escalinatas que guardarán una relación huella, contrahuella que permita una fácil circulación peatonal, adicionalmente se construirán rampas de acceso a las diferentes plazas para personas con discapacidades.

Las plazas y el área verde del proyecto se constituirán en espacio privado de uso público, prohibiéndose cualquier tipo de cerramiento y tratamiento que impida su continuidad y accesibilidad universal. El área verde del proyecto privilegiará el uso de árboles y plantas nativas. El mantenimiento y la seguridad de estos espacios serán responsabilidad de los copropietarios.

En el espacio de uso público se contemplará la instalación de estacionamiento para bicicletas.

Art.11.- Aceras.- Las aceras del proyecto incluirán encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras ubicadas hacia las calles Veracruz y Galíndez tendrán cinco metros de ancho. La acera ubicada hacia la Av. Naciones Unidas tendrá un ancho de 12 metros. Para el efecto el promotor cede en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2.718,70 m².

Las aceras observarán las siguientes características:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana.

- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas.
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- 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.
- La acera de la Av. Naciones Unidas considerará las características de diseño del bulevar planteado por el municipio y utilizará materiales que se articulen armónicamente con los del bulevar existente.

Art.12.- 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 deberá cumplir con las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y MITIGACIÓN A LOS IMPACTOS A LA MOVILIDAD

Art.13.- Estacionamientos.- El proyecto contará con 3.423 plazas de estacionamientos localizados en su totalidad en subsuelos, de los cuales 1 por cada 25 estacionamientos serán destinados a discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1 % del total de total de viajes en cada caso.

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Adicionalmente se localizarán seis salidas peatonales de emergencia desde los estacionamientos hacia las plazas. De las seis salidas de emergencia, cinco serán utilizados regularmente, para ello se instalarán mecanismos de acceso controlado y una salida solo se utilizará en casos de emergencia.

Art.14.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico calmado en su entorno. Para garantizar la continuidad de las aceras en los cruces de acceso vehicular a los estacionamientos se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de regulaciones de tránsito para restringir los accesos y pacificar la circulación.

En correspondencia con el estudio de impacto a la circulación de tráfico, el proyecto implementará las siguientes medidas de mitigación:

- a) Tratamiento de los accesos a los estacionamientos:
 - Dos accesos independientes a los estacionamientos para cada una de las dos torres de oficinas, uno por la calle Veracruz y el otro por la Calle Galíndez.
 - Rampas de acceso a los estacionamientos, 9.60 m; tres carriles.
 - Ubicación de puntos de control a 60 metros de la Calle Galíndez y a 65 metros de la calle Veracruz.

- Número de puntos de control: tres para la entrada por la calle Veracruz y tres para la Calle Galíndez. Para cada punto de control se utilizará tarjetas y lectores electrónicos.
- b) Reformas geométricas a las vías del área de influencia:
- Carril para giro izquierdo Este – Sur desde la Av. Naciones Unidas, parterre central hacia la Calle Veracruz de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 6.
 - Carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central, hacia la Calle Mañosca de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 7.
 - Reforma geométrica en la intersección Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 10

Las reformas geométricas incluirán la reubicación de los semáforos a costo del promotor.

c) SemafORIZACIÓN:

Nueva semaforización:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Calle Veracruz, tres fases.
- Intersección: Calles Veracruz y Galíndez, dos fases
- Intersección: Calles Veracruz y Mañosca, dos fases.

El costo del diseño de las fases y la instalación será responsabilidad del promotor, la instalación de los semáforos deberá ser coordinada con la EPMMOP.

Reprogramación de semáforos:

- Intersección: Av. Naciones Unidas y Av. América.
- Intersección: Av. República y Calle Mañosca.
- Intersección: Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.

La reprogramación deberá ser implementada en coordinación con la EPMMOP. La semaforización se realizará de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 8.

d) Medidas complementarias:

- Incorporación de bahías de estacionamiento temporal hacia la Av. Naciones Unidas de un ancho mínimo de 2,40 metros.
- Repavimentación o reconstrucción de las vías que circundan al proyecto.
- Señalización vertical y horizontal del entorno inmediato (calles colindantes) y para ingresos al proyecto. La señalización se detalla en los planos N° 9, 10 y 11.
- Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes de acuerdo al detalle contenido en el Plano N° 12

Capítulo VI

DE LAS RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

Art.15.- Responsabilidades del Promotor.- Serán responsabilidades a costo del promotor las obras o acciones derivadas del impacto del proyecto en el área de su influencia. Las responsabilidades del promotor son las siguientes:

- La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en el Art. 14 de esta ordenanza y de gerenciamiento de tráfico que demande el proyecto será de responsabilidad y financiadas por el promotor y contarán con la aprobación de la Secretaria de Movilidad.
- La construcción de la acera hacia la Av. Naciones Unidas con las características descritas en la presente Ordenanza.
- La construcción de las aceras perimetrales del proyecto que incorporarán el diseño y tratamiento del bulevar contemplado por el Municipio.
- El mantenimiento de las aceras circundantes al proyecto
- Implantación de dos paradas para el transporte público y mobiliario urbano sobre la Av. Naciones Unidas, con el respectivo tratamiento de aceras y andenes.
- Semaforización de acuerdo al estudio de impacto a la movilidad.
- Señalización horizontal y vertical de las vías e intersecciones propuestas y los accesos y salidas proyectadas, bloques y plazas de estacionamiento, accesos y salidas vehiculares y peatonales.
- Tratamiento de paisajismo del parterre central, aceras y bordillos en la Av. Naciones Unidas.
- Implementación informatizada para el manejo operacional de accesibilidad y salida vehicular de los parqueaderos.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: A partir de las asignaciones urbanísticas y reglamentarias especificadas en esta ordenanza, el proyecto obtendrá el Registro de Planos y Licencia de Construcción o Licencia Metropolitana Urbanística 20.

SEGUNDA: Se encarga a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la aclaración de los contenidos técnicos de la presente ordenanza.

TERCERA: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

ARQ. WLADIMIR ROJAS
2012-03-19
FR [Signature]
46

OFICIO NO. CVA-023-2012

Quito, 28 de febrero de 2012

Arq. Rene Vallejo
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT, Y VIVIENDA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
Presente.-

De mi consideración.-

Constructora Villacreces Andrade S.A y el Banco del IESS, mediante Carta de Intención firmada el 27 de Enero del 2011, mantienen el interés de desarrollar en conjunto el proyecto Inmobiliario denominado "Centro de Negocios" a ser construido en la ciudad de Quito, en el terreno denominado "Iñaquito Lote A-B Sede Social del IESS", ubicado entre las Calles Naciones Unidas, Veracruz, y Galindez.

Originalmente, el proyecto se desarrolló para la construcción de oficinas en lo que fue llamado "Centro de Negocios", en segunda instancia se diseñaron las nuevas instalaciones para la Función Judicial por petición del Consejo Nacional de la Judicatura, proyecto que ha sido desechado en vista de la falta de acuerdos y definiciones de la nueva directiva de la citada entidad.

El proyecto actual está emplazado en una superficie aproximada de 32.000,00 metros cuadrados, de los cuales apenas un 20% tiene ocupación en planta baja, y el resto constituyen alrededor de 25.000,00 metros cuadrados de plazas que se incorporarían a la ciudad, además de alrededor de 3.000,00 estacionamientos que estamos seguros contribuirían a mejorar la circulación vehicular en el sector.

Esperamos que el proyecto planteado sea aprobado por la municipalidad, y constituya un referente en cuanto a la incorporación de adecuados espacios públicos en la realización de proyectos inmobiliarios privados que permitan el esparcimiento de la ciudadanía, así como una contribución arquitectónica para la ciudad, por lo que me permito poner a su consideración el plan maza del mencionado proyecto para su respectiva revisión.

Sin más por el momento, me suscribo de usted, no sin antes agradecerle por la atención que se sirva dar al presente.

Atentamente,

Roberto Villacreces O.
GERENTE GENERAL
CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría de
Territorio, Hábitat y Vivienda

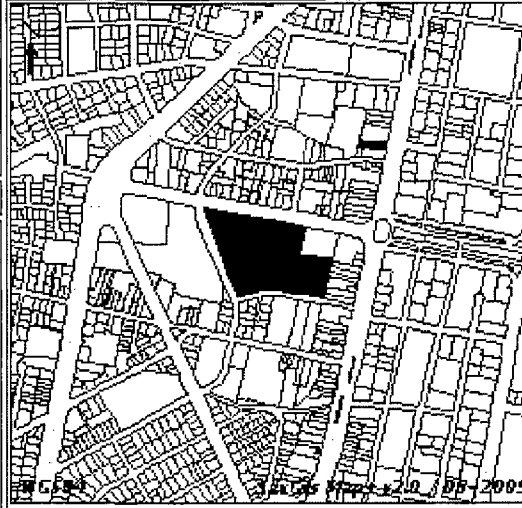
Recibido por: [Signature]
Fecha: 16-03-2012 Hora: 15h00

20-
Verifica...

<h1 style="margin:0;">QUITO</h1> <p style="margin:0;">Distrito Metropolitano</p>	<p>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</p>
--	---

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Fecha: Viernes 21 de Octubre del 2011 (8:23) **Número:** 365825

<p>1.- Identificación del Propietario *</p> <p>Número del predio: 195564 Clave Catastral: 11204 06 002 000 000 000 Cédula de identidad: 00001760004650 Nombre del propietario: IESS SEDE SOCIAL</p>	<p>3.- Esquema de Ubicación del predio</p> 
<p>2.- Identificación del Predio *</p> <p>Parroquia: Rumipamba Barrio / Sector: VOZ DE LOS ANDES</p> <p>Datos de terreno *</p> <p>Área de terreno: 32067,00 m2 Área de construcción: 2576,0 m2 Frente: 601,0 m Propiedad horizontal: NO Derechos y acciones: NO</p>	

Calle	Ancho	Referencia	Retiro mts
- AV. NACIONES UNIDAS	0.0		5.0
- GALINDEZ	0.0		5.0
- VERACRUZ	0.0		5.0

4.- Regulaciones

<p>Zona Zonificación: Z2(ZC) Lote mínimo: 0 m2 Frente mínimo: 0 m COS-TOTAL: 0 % COS-PB: 0 %</p> <p>Forma de Ocupación del Suelo: (Z) Z</p> <p>Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano</p> <p>Etapas de incorporación: Etapa 1 (2006 hasta 2010)</p> <p>Uso Principal: (Z) Área de promoción</p>	<p>Pisos Altura: 0 m Número de pisos: 0</p>	<p>Retiros Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 0 m Entre Bloques: 0 m</p>
---	--	---

5.- Afectaciones

6.- Observaciones

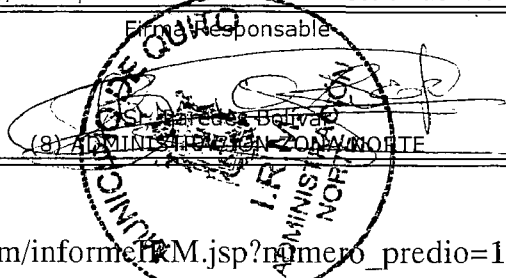
- RETIRO FRONTAL A TODAS LAS VIAS 5M. RADIO DE CURVATURA 5M.
- EXISTE CONVENIO DE COOP. INSTITUCIONAL SUSCRITO EL 6/12/2005 ENTRE EL IESS Y EL MDMQ, PARA OPERAR DE MANERA CONJUNTA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL IESS EN PROY. INMOBILIARIOS. CUALQUIER TRÁMITE SE REMITIRÁ A QUITOVIVIENDA.
- SOLICITARA EL REPLANTEO VIAL EN ESTA ADMINISTRACION EN OBRAS PUBLICAS
- SOLICITARA EN LA SECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA LA AMPLIACION DE DATOS DE ZONIFICACION

7.- Notas

- (-) V=Variable
- Para urbanizar y/o subdividir deberá solicitar a la EMAAP-Q la provisión de servicios y/o parámetros de diseño
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
- De acuerdo al Art. 80 de la Ord. de Régimen del Suelo, éste informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes
- Este informe tiene validez únicamente con sello y firma de responsabilidad
- Cualquier alteración lo anulará

* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o del predio acercarse a la Dirección de Avalúos y Catastros para actualizarlos.

Firma Responsable



(8) ADMINISTRACIÓN ZONA NORTE

20

San Mateo Incaquito *San Mateo Incaquito*

AGADO
5367



000002

3

ARCHIVERO: ERNESTO ROSALES

NOTARIA TERCERA

Dr. EFRAIN MARTINEZ PAZ

OFICINA 527-394 - 936-892
TELEFONOS
DOMICILIO 945-379

Tiene a su cargo los protocolos de los Escribanos señores Miguel Carlos Ordoñez y Luis Aurelio Sánchez y Notarios señores Pompeyo Jervis Quevedo, Dr. Mario Zambrano Saa y Dr. Luis Enrique Maya.

S E X T A
C O D I A CERTIFICADA

DE LA ESCRITURA DE PERMUTA
OTORGADA POR CAJA DE PENSIONES

A FAVOR DE CON AUGUSTO ANTONIO FEDERICO BUENO MANCHENO OTRO

CUANTIA: S. 1' 300.000,00 S. 100.000,00 S. 50.000,00

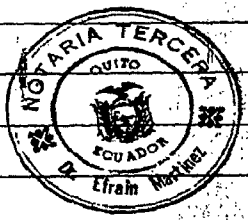
Quito, 22 de NOVIEMBRE de 19 48

OFICINA: Edificio Ponce - Larrea Av. Juan Montalvo 250 1er. piso - junto a la Contraloria
QUITO - ECUADOR

100001

000000

000003



Permuta	En la ciudad de Quito
Caja de Pensiones con	Capital de la República del
Augusto Antonio Federico	Ecuador hoy día quinientos
Rosero Manchano y otro	y dos por el nombre de mil
Ventas: \$ 1.300.000,00	cincocientos sesenta y seis
Intereses: \$ 100.000,00	ante mí el Notario Público
Mutuo: \$ 50.000,00	de parte de los señores
Se da copia	
de 30	
de 30	
de 30	



NOTARIA 3ra.
Efraim Martínez P.

Enrique Maya y los testigos que suscriben comparecen
 al señor don José Roberto Pérez, como Ce-
 rente de la Caja de Pensiones según el nombra-
 miento que en copia se agrega y el señor Augusto
 Antonio Federico Gueno Manchena con su mujer do-
 ña Carmen Delia Pérez de Gueno, por sus propios
 derechos y además el señor Gueno como apoderado
 de los cónyuges señores José Vidal Pérez y Carmela
 Gueno de Pérez, según el mandato que en copia
 también se agrega, todos de edad, pecunarios, casados
 y mayores de edad y quienes conores de que doy
 fe; sin inteligencias de la que hacen y habiendo
 cumplido previamente con todos los requisitos y pre-
 requisitos legales del caso, dicen: que con toda liber-
 tad y con la capacidad civil suficiente proceden
 a celebrar los contratos que se contienen en la
 minuta que me presentan cuyo tenor es el si-
 guiente: Minuta: Intervienen al otorgamiento de
 la presente escritura las siguientes personas: Ci-
 rentado don José Roberto Pérez, como Cereñte de la
 Caja de Pensiones según el nombramiento que en co-
 pia se agrega y el señor don Augusto Antonio Fe-
 derico Gueno Manchena con su mujer doña
 Carmen Delia Pérez de Gueno, por sus propios de-
 rechos y además el señor Gueno Manchena como
 mandatario de los cónyuges señores Capitán José
 Vidal Pérez y Carmela Gueno de Pérez, según el man-
 dato que también se agrega en copia, celebran los

T
/

10101

000005

1 contratos de permuto, sustitucion de hipoteca y mutuo
2 siguientes: Contrato de permuto. El señor don An-
3 tonio Federico Guerra Marchena y su mujer
4 Doña Carmen Julia Perez de Guerra para personal ma-
5 nifestando su expreso consentimiento y los conyuges
6 señores Capitan don Jose Vidal Lopez y Carmelo Que-
7 ra de Lopez, por medio de su apoderado venden y
8 dan en perpetua enagenacion a la Caja de Pensiones
9 el predio denominado San Jose situado frente a
10 la Carolina, en la parroquia Genaleras de esta
11 ciudad, que adquirieron por compra a los señores
12 don Luis Guerra y don de Ibarra, Jose Nicolas
13 Juanes Ibarra y su mujer doña Felis Ibarra Zam-
14 brano de Juanes, Luis y Carlos Ibarra Juanes, me-
15 diante escritura inscrita celebrada ante el Notario don
16 Enrique Jervis Quevedo el ocho de marzo de mil
17 novecientos treinta y siete. En la presente venta que-
18 dan incluidos, a mas de la totalidad del terreno,
19 las plantaciones construcciones y las cinco pozas de
20 agua de acuerdo con los titulos de propiedad; pero
21 si de estas ^{plantaciones} existieren mayor produccion
22 de agua, se entendera que todo se incluye en
23 esta venta. Los linderos del predio que se ven-
24 dera son: al Norte predio de Miruja de Vallejo, en
25 la longitud de sesenta y seis metros; la calle Cuan-
26 ta transversal a la General Pizarro (calle Miran-
27 da), con un frente de ciento sesenta y un metros;
28 varias propiedades particulares, en la longitud de

T

100000

000007

y seis mil pesos, en dinero efectivo y de contado,
 que los vendedores declaran tenerla disponible en una
 cuenta de buena ley y a su satisfacción; cantidad de
 la cual, veinte mil pesos corresponden al señor Ca-
 pitán José Vidal Jérez y su mujer, como precio del in-
 mueble que ellos venden y los seis mil restantes co-
 rresponden al señor Juan Manuel y su mujer.
 Por el un millón quinientos setenta y cuatro mil
 pesos, la Caja de Pensiones, representada por su De-
 putado, entrega en escritura a los conjuges señores
 don Antonio Federico Octavio Juan Manuel y
 Carmen Felia Pérez de Guano, los siguientes inmue-
 bles situados en el Barrio Bolívar, parroquia General
 de esta ciudad, con los valores que van a
 expresarse: a) la casa y solar número veinte que
 fue una superficie del mil quinientos pesos me-
 tros cuadrados, treinta y cinco decímetros cuadrados
 y los siguientes linderos: al Norte terrenos de Car-
 los Antilla, en la longitud de treinta y seis me-
 tros y cinco decímetros, hasta el centro de la que
 es la Bradilla; por el Sur, la calle Sagueros, con un fran-
 co de treinta y cinco metros, cinco decímetros; al
 Este, terrenos de la misma Caja de Pensiones, con
 un frente de sesenta y siete metros, cincuenta cen-
 tímicos; y al Oeste, la casa número treinta y
 nueve y terrenos de la Caja de Pensiones, con la
 longitud de treinta y ocho metros, cincuenta y tres
 centímetros. El valor de esta propiedad es el de se-

T

00000 000008

1. Trescientos cincuenta mil pesos. - b) La casa y solar
2. número treinta y nueve, que tiene una superficie de
3. seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados, cincuen
4. ta y cuatro decímetros cuadrados y los siguientes lin
5. deros: por el Norte, terreno de Carlos Mantilla, en
6. la longitud de diez y ocho metros, ochenta y seis
7. centímetros; ^{hasta el centro de la calle de la} por el Sur, la calle "Gagueriza", con un
8. frente de diez y ocho metros; al Este, la casa n
9. ñero veinte y terrenos de la Caja de Pensiones, en la
10. longitud de treinta y ocho metros, cincuenta y tres
11. centímetros; y al Oeste, terreno de Jorge Rojas y Rojas,
12. en la longitud de treinta y cinco metros, cincuenta
13. y cuatro centímetros. - Valor de esta propiedad: dos
14. cientos cuarenta y seis mil pesos. - c) La casa y
15. solar número cuarenta que tiene una superficie de
16. quinientos nueve metros cuadrados, veinte decímetros
17. cuadrados y los siguientes linderos: por el Norte, la
18. calle "García", con un frente de veinte y seis metros
19. ochenta centímetros; por el Sur, la casa número cua
20. renta y cinco, en la misma longitud anterior; por
21. el Este, la casa de Francisco Recero Mesa, en la
22. longitud de diez y nueve metros; y por el Oeste, la
23. calle Juan Pein Peña, con un frente de diez y nue
24. ve metros. - Valor de esta inmueble: doscientos se
25. tenta y ocho mil pesos. Dicho inmueble adqui
26. rió la Institución vendiéndose en esta forma: el
27. terreno por compra, en mayor extensión, al señor
28. Damian Meranda, mediante escritura inscrita en

000009

celebrada ante el Escribano don Pompeyo Ferris Quesada y
 las partes, las construyó la Intendencia. En esta vir-
 tud, las partes contratantes se transfieren mutuamen-
 te el dominio y posesión de los inmuebles permuta-
 dos con todo lo que les sea anexo, sujetándose al
 canonamiento por posesión de conformidad con la ley.
 El señor Capitán José Vidal Jirón y su mujer ad-
 quisieron el inmueble que hoy venden y que se ha-
 lla dentro de los linderos antes determinados, por
 compra al mismo señor Agustín Quena Manchero y
 su mujer, según escritura inscrita celebrada el día
 20 de Julio de mil novecientos sesenta y cuatro, an-
 te el Notario don Carlos Alfredo Coto, compra que
 se hizo en la misma suma de veinte mil pe-
 sos que hoy venden. El señor Quena Manchero, en
 virtud de la facultad concedida en el poder que se
 agrega, manifestó el expreso consentimiento de la se-
 ñora Carlota Quena de Jirón para esta venta. Se a-
 cude a los certificados de hipotecas referentes al pre-
 dicto San José; certificados uno de los cuales com-
 prueba que sobre el predio comprado por el
 gravamen a favor de la misma Caja, el oficio va
 a cancelarse enseguida. Respecto a los inmuebles
 vendidos por la Caja, se hallan libres de gravamen
 y los compradores se comprometen en que no se presente
 el certificado de hipotecas. Se agrega la boleta del
 pago de alcabala por la venta del señor Quena a
 la Caja. Por la transmisión de esta a aquel no pa-

00000

000010

ya plebala por hallarse enervada la Institución. Las
 partes contratantes aceptan mutuamente este contrato
 por ser hecho por seguridad de los bienes que ad-
 quisieren. 2. Institución de hipoteca. Por escritura
 celebrada el día de febrero de mil novecientos cua-
 renta y cuatro, la Caja de Pensiones, dis. p. mutuo
 a favor Augusto Antonio Federico Octavio Guzmán Man-
 chano la suma de cien mil pesos, por el plazo
 de cinco años, al interés del cinco por ciento anual
 la hipoteca del predio denominado San José situa-
 do en la parroquia Benavente de esta ciudad. Con
 esta antecedente ley, por la presente, la Caja de Pen-
 siones cancela la hipoteca en la que afecta al
 predio en mención dejándolo libre de dicho gravamen.
 En sustitución, el señor Augusto Eduardo
 Antonio Federico Octavio Guzmán Manchano y su
 mujer doña Carmen Delia Pérez de Guzmán, esta se-
 ñora manifestando su expreso consentimiento, cons-
 tituyen primera hipoteca sobre la casa y solar nú-
 mero treinta y nueve que hoy compran a la mis-
 ma Caja de Pensiones, por los linderos y dimensio-
 nes ya determinados en el contrato de compra-ven-
 ta precedente y con inclusión de todos los puer-
 tos y construcciones posteriores a esta adquisición.
 En lo demás, continúan vigentes todas las condicio-
 nes y obligaciones del contrato de mutuo hipotecario
 de fecha de febrero de mil novecientos cuarenta y cuatro
 en que la presente sustitución constituye novación



NO 1652



DE 10 C

11

000011

mi reforma de aquil. - Contrato de mutuo José Roby-
 Pérez, como Gerente de la Caja de Pensiones, como una
 parte y como otra, Augusto Antonio Federico Octavio Gue-
 rra Blanchana por su mujer doña Carmen Delia Pérez de
 Guerra, por sus propios derechos, celebran el contrato de
 mutuo que se contiene en las siguientes estipulacio-
 nes: Primeras. - La Caja de Pensiones da en préstamo
 al señor Augusto Antonio Federico Octavio Guerra un
 dinero, la suma de cincuenta mil pesetas, en mone-
 da de buena ley; cantidad que el mutuario de-
 be tenerla recibida y su satisfacción, obligándose
 a devolverla cumplido el plazo de cinco años contados
 desde hoy. - Segunda. - El interes que abonaria el mu-
 tuario por la cantidad prestada sera el del mes
 por cinco veces pagadero por trimestres anticipados.
 Tercera. - Si por cualquier motivo el mutuario dejare
 de pagar dos trimestres de intereses, la Caja de Pen-
 siones podra dar por vencido el plazo de la obligacion
 exigir, ejecutivamente, el pago de capital e intereses
 que se le adeudaren. - Cuarta. - El mutuario puede ha-
 cer durante el plazo convenido, pagos parciales extraor-
 dinarios de cien pesetas o multiples de cinco por los
 cuales la Institucion mutuaria le reconocera el
 interes estipulado en la clausula segunda. - Puede
 asi mismo cancelar el total de la deuda en cual-
 quier tiempo antes del vencimiento del plazo. - Quinta.
 - En seguridad de las obligaciones que contrae se-
 gun el presente contrato, el mutuario y su mujer de-

00000

000012

a Carmen Páez Pérez de Gueno, para que manifiesten
 su propio consentimiento, constituyen segunda hipoteca
 sobre los mismos, casa y solar número treinta
 y nueve que hoy comparecen a la Caja de Pensiones,
 con los linderos y dimensiones ya determinados en el
 contrato de compra-venta precedente. Se incluyen
 en la hipoteca todos los aumentos y construcciones
 posteriores a esta adquisición del mutuario porque
 así es la voluntad de las partes contratantes. Sex-
 ta. Todos los gastos de esta escritura y los de la can-
 celación de la hipoteca cuando llegue el caso son
 de cargo del mutuario. Serán también de cuenta del
 mismo todos los gastos de cobro de la deuda, si a
 ello tiene lugar, sin cuando no llegare a prome-
 rarse sentencia. Séptima. El mutuario y su mu-
 jer para el caso de juicio, se sujetan a los Jueces
 Provinciales de Pichichela. Octava. Aquí la misma
 da que los señores comparecientes ratifican en to-
 das sus partes, obligándose al fiel cumplimiento de
 sus estipulaciones y dándole la función de una eje-
 cutoria inapelable, minuta que queda elevada a es-
 critura pública con todo el valor legal. El señor Pi-
 ncesido don José Roberto Páez, en la calidad indi-
 cada, presta el contrato de mutuo que todas sus par-
 tes. Los gastos del contrato de permuta incluso el
 cabala, registro e inscripción son de cargo de
 las partes contratantes, por igual. Y leída que ha
 sido esta escritura a los comparecientes, integran

34

13 de Julio 22

ESTADO MAYA
PUEBLO
QUITO



NUMERAMENTO Y PROMESA DEL SEÑOR GERENTE DE LA CAJA DE PENSIONES

don Jose Roberto Paez

Instituto Nacional de Previsión.- Copia.- Nombres.- Número 5353.- Quito, a treinta de julio de mil novecientos cuarenta y seis

Señor don J. Roberto Paez.- Ciudad.- Tenemos a honra comunicar a usted que el Directorio del Instituto Nacional de Previsión, en la sesión celebrada el tres del mes en curso, reeligió a usted por unanimidad de votos, Gerente de la Caja de Pensiones, de conformidad con el artículo cincuenta y cuatro de la Ley del Seguro Social Obligatorio.- En consecuencia, el periodo del cargo para el que ha sido designado usted termina el treinta y uno de julio de mil novecientos cuarenta y nueve.- En la Presidencia del Instituto, se dignará usted prestar la promesa de Ley previa al desempeño del referido cargo.- De usted muy atentamente.- f) César Pelecio Garcia
 Presidente.- f) V. Gabriel Garces.- Secretario.- A C T A D E P O S E S I O N .- Número ciento cuarenta y seis.- En Quito, a treinta y uno de julio de mil novecientos cuarenta y seis, ante el señor doctor César Pelecio Garcia, Presidente del Instituto Nacional de Previsión, en la sesión celebrada el tres del mes en curso, reeligió a usted por unanimidad de votos, Gerente de la Caja de Pensiones, para el que fue reelegido por el Directorio en sesión de tres del mes en curso.- De conformidad con las disposiciones legales, el periodo de este cargo termina el treinta y uno de julio de mil novecientos cuarenta y nueve. Para constancia firma con el señor Presidente y Secretario que certifica.- f) César Pelecio Garcia.- f) J. Roberto Paez.- f) V. Gabriel Garces.- Secretario.- En fiel copia.- f) Dr. C.A. Jaramillo A., Secretario Interino. (Hay un sello).- Testado.- 53.- No. Corre.- Entre líneas f) J. Roberto Paez.- Vale.

En fiel copia del nombramiento y esta de posesión transcrita que

10000

000014

constan agregados a varias escrituras públicas otorgadas ante mí .-
Confiero la presente, signada y firmada en Quito, a veinte y dos de
noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

El Notario, *H. Enrique Araya*

Multiple horizontal lines for text entry, mostly blank or heavily obscured by noise.

I 32



00000

000015



P O D E R

LOS CONYUGES CAPITAN JOSE VIDAL YEPEZ Y

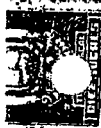
DOÑA CARMEIA BUENO DE YEPEZ AL SE

NOR AUGUSTO BUENO MANCHENO.-

57



EDAD VOS



1 En la ciudad de Quito, Capital de la República del Ecuador,

2 hoy día martes diez y seis de Noviembre de mil novecientos

3 cuarenta y ocho; ante mi el Notario público de este Cantón

4 Doctor Luis Enrique Maya y los testigos que suscriben compare-

5 cen los cónyuges señores Capitán don José Vidal Yépez y Doña

6 Carmela Bueno de Yépez, de este vecindario y mayores de edad

7 a quienes conozco de que doy fe; bien inteligenciados de lo

8 que hacen y habiéndose cumplido previamente con todos los re-

9 quisitos y prescripciones legales del caso, dicen:- Que al Se-

10 ñor Don Augusto Antonio Federico Octavio Bueno Mancheno le con-

11 fiere poder especial para que venda a cualquiera persona, na-

12 tural o jurídica, y en el precio que considere conveniente,

13 un lote de terreno que antes formaba parte integrante de la

14 quinta denominada San José, situada en la parroquia Benalcá-

15 zar de esta ciudad; lote que los otorgantes adquirieron por

16 compra al mismo mandatario señor Bueno Mancheno, según escri-

17 tura inscrita celebrada el cinco de Julio de mil novecientos

18 cuarenta y cuatro, ante el Notario Señor Carlos Alfredo Cobo.

19 Al efecto, podrá el apoderado pactar el precio de la venta y

20 recibirlo; determinar los linderos y más detalles del inmueble;

21 estipular todas las condiciones de la venta al solo juicio de

22 él, manifestar el expreso consentimiento de la Señora Carmela

23 Bueno de Yépez para dicho contrato, y suscribir la escritura

24 del caso.- I leída que ha sido esta escritura a los señores

25

26

27

28

I 31

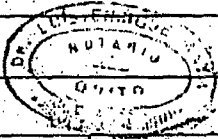
10000

000016

1 comparcientes, integramente, por mí el Notario, en presencia
 2 de los testigos que concurrieron en unidad de acto, se ratifi-
 3 can y firman conmigo y con dichos testigos que son los Señores
 4 Don Luis Luna Córdova, Aurelio Iglesias y Salvador Prado, de
 5 este vecindario, mayores de edad, e idóneos y a quienes de
 6 conocer doy fe.- Cap. J. V. Yápez.- Carmela Bueno de Yápez.-
 7 Luis Luna C.- Aurelio Iglesias.- Salvador Prado.- El Notario
 8 Luis Enrique Maya.-

9
 10 Se otorgó ante mí y confiero esta primera copia, signada y fir-
 11 mada en Quito, a diez y seis de Noviembre de mil novecientos
 12 cuarenta y ocho.-

13 *El Notario, Luis Enrique Maya*



H

00001



Señor Registrador de la Propiedad-

El señor Augusto Buena Manchena es propietario de la quinta San José situada en la parroquia de Benal-cázar, compra a Inés Buena M. viuda de Ibarra, Delia Ibarra Zambrano esposa del señor José Nicolás Dueñas Ibarra, Inés y Carlos Ibarra Buena el coto de Marzo de mil novecientos treinta y siete; dígnese conferir certificado de hipotecas en el que hará constar los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar, que afecten a este predio.-

Victor Flores P

El infrascripto Registrador de la Propiedad de este Cantón, certifica en la forma legal que revisados los Registros de Hipotecas desde el año de mil novecientos diez y siete hasta la presente fecha, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar, que afectan, por pedirla así el interesado, a la quinta San José situada en la parroquia de Benal cázar del señor Augusto Buena Manchena que la compró a Inés Buena M. viuda de Ibarra, Delia Ibarra Zambrano esposa del señor José Nicolás Dueñas Ibarra, Inés y Carlos Ibarra Buena el coto de Marzo de mil novecientos treinta y siete se encuentra por estas fechas

A fojas cinco, número catorce del Registro de Hipotecas de novena clase, tomo setenta y cinco, aparece que el señor Augusto Antonio Federico Octavio Buena Manchena ha recibido a mutuo de la Caja de Pensiones, la suma de cien mil sucres (\$100.000) al interés del siete por ciento anual hipoteca del predio referido; según lo demuestra la escritura pública otorgada ante el Notario doctor Luis Moya el coto de Febrero



64



AD VOS

00000

000013

de mil novecientos cuarenta y cuatro e inscrita el diez del

primero de

También se hace constar que el predio referido

no está embargado ni prohibido de enajenar, cuya buca se ha
hecho así mismo por treinta años.

Es el único gravamen que aparece de los mencionados libros

de Quito, Noviembre nueve de mil novecientos cuarenta y ocho

pag. 10, 20

las tres p.m.

Tarant...



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

000019



Señor Registrador de la Propiedad -

La señora Carmela Bueno esposa del señor José Vidal Yápez es propietaria de un terreno situado en la parroquia de Benalcázar, compraron a Augusto Bueno Manchano el cinco de Julio de mil novecientos cuarenta y cuatro; dígnese conferir certificado de hipotecas en el que hará constar los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar, que afecten a este predio. - *Rafael Martínez*

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, certifica en la forma legal: que revisados los Registros de Hipotecas, desde el año de mil novecientos diez y siete hasta la presente fecha, para ver los gravámenes hipotecarios, embargo y prohibiciones de enajenar que afecten, por pedirlo así el interesado, al terreno situado en la parroquia de Benalcázar de la señora Carmela Bueno esposa del señor José Vidal Yápez, que lo compraron a Augusto Bueno Manchano el cinco de Julio de mil novecientos cuarenta y cuatro; no se encuentra por estos datos, ningún gravamen hipotecario. -

También se hace constar que el predio no está embargado ni prohibido de enajenar cuya busca se ha hecho asimismo por treinta días. -

Quito, Noviembre diez y ocho de mil novecientos cuarenta y ocho a las dos p.m.

Rafael Martínez



10.109

EL TESORERO MUNICIPAL DEL CANTON QUITO,
CERTIFICA: 000020



Que en el Libro de Alcabalas de esta Oficina consta la siguiente partida:

1948 Noviembre 22 INGRESO: SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS SUCRES 0/00.

consignados por el Notario Luis Enrique Maya.

por los impuestos de Alcabala y el 1/2% de Defensa Nacional, 1% para agua potable. sobre la cantidad de

UN MILLON TRESCIENTOS MIL SUCRES 0/00. en que

Augusto Bueno Mancheno y José Vidal López YEPEZ

vende a la Caja de Pensiones, la Quinta "San José".- Situada en la Parroquia Benalcázar.

El pago se efectuó con aviso No 457 de esta fecha.

Quito, a 22 de Novbre de 1948.

[Handwritten signature]



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

000021

presente, por mi el Notario, en presencia de los testigos que
 concurren en virtud de acto, se ratifican que
 facultan para la inscripción y firman conmigo y
 los dichos testigos que son los señores don Luis Luna
 Córdova, don Salvador Prado y Amable Salazar, de p
 de vecindario, mayores de edad, e idóneos y a que
 uno de los señores don fe. - Entre líneas - a saber de
 hecho en mayor cantidad - hasta el centro de la quebradilla
 vale - festado - actualidad existiere mayor producción - por el
 don Eduardo. - No corre. *Ed*

L. Robledo *M. B. M.*
Luis Luna C
Salvador Prado
Amable Salazar
 El Notario *Luis Enrique Maya*

Se otorgó ante el Notario Público
 Doctor Luis Enrique Maya, cuyo archivo se halla actual-
 mente a mi cargo, en fe de ello y después de haber agre-
 gado todos los documentos habilitantes en xerox, confie-
 ro esta SEXTA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada en Qui-
 to, a diez de Abril de mil novecientos ochenta y cinco,

EL NO.

00000 TARIO TERCERO

~~DR. EFRAIN MARTINEZ PAZ.~~



Con fecha 25 de Noviembre de 1.943 se halla inscrita la primera copia de la presente escritura a fojas: 247 N° 107 del Registro de Propiedad de 10ma clase, tomo 79.-

Quito, 11 de Junio de 1.987.-

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ENCARGADO
[Signature]

[Signature]

000022



**Secretaría de
Movilidad**


Oficio No. SM-1078/12
Quito, 07 de agosto del 2012

Señor
Roberto Villacreces Oviedo
Gerente General, Constructora Villacreces Andrade
Presente

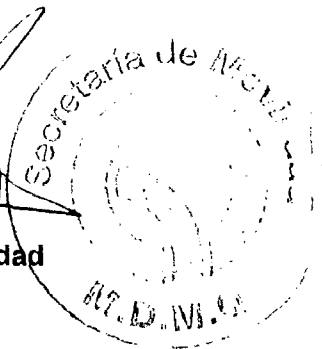
De mi consideración:

En respuesta a su oficio No. 043-CVA-2012, enviado el 26 de Junio de 2012, en el que solicita el criterio de la Secretaría de Movilidad sobre el "Estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación del proyecto Elit Centro de Negocios", sírvase encontrar el informe técnico No. SM-44/12 con los criterios de esta Secretaría.

Atentamente,


Carlos Páez Pérez
Secretario de Movilidad

TB/HN



CC. Arq. René Vallejo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Econ. Elizabeth Cabezas, Concejala, MDMQ

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO: "ELIT CENTRO DE NEGOCIOS"

Secretaría de Movilidad
07.08.2012

1. Antecedentes

Mediante oficios No. 042-CVA-2012 y 0423-CVA-2012 de fecha 26 y 27 de Junio del año en curso, suscritos por el señor Roberto Villacreces Oviedo, Gerente General de la Constructora Villacreces Andrade S.A. remitió a esta Secretaría el "Estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación del proyecto: Elit Centro de Negocios" como parte del proceso de su aprobación.

Debido a que el proyecto es catalogado "especial", es necesaria la aprobación de la ordenanza respectiva, la misma que especificará las características conceptuales del Plan Masa y las condiciones generales que regirán los diseños específicos, para lo cual esta Secretaría ha sido requerida para emitir un informe respecto del mencionado estudio desde ámbito de la movilidad. Posteriormente, la EPMMOP deberá continuar con el proceso de aprobación de los estudios de impacto de tráfico y los planos de detalle previos a la aprobación y registro en la Administración Zonal correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 172.

Sobre este tema se han efectuado varias reuniones de trabajo con la participación de los promotores y de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en donde se han expuesto las preocupaciones sobre los impactos de tráfico que se anticipan devendrán del proyecto.

En el presente análisis se hace una verificación del tratamiento a de las observaciones formuladas con anterioridad, y se plantean otras adicionales que al momento se han identificado en el estudio presentado.

2. Datos del proyecto

Ubicación:

Predio con un área de 32.067,00 m², con frente a tres vías: Av. Naciones Unidas, calle Veracruz y calle Galindes en el barrio Rumipamba de la ciudad de Quito (Ver Fig. 1).

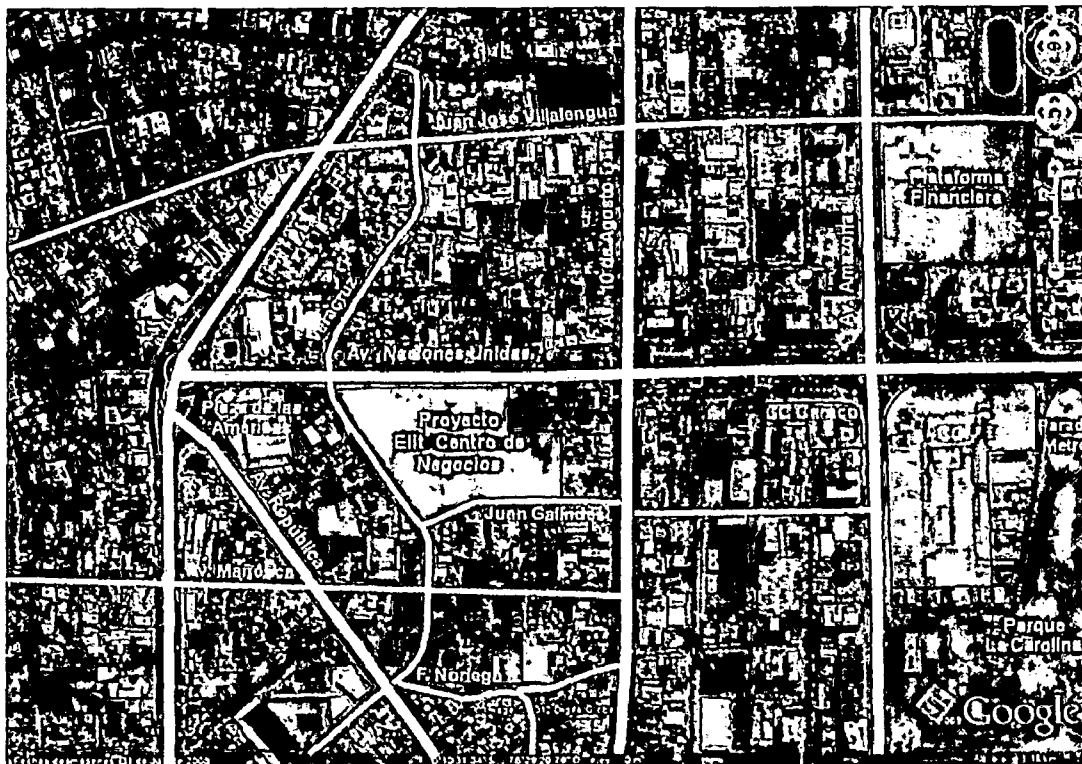
Propuesta Arquitectónica:

Construcción de 2 torres de 40 pisos cada una, con una plaza abierta integrada al espacio público.

- Usos y metros de construcción:
 - Torre oeste: 40 pisos: oficinas: 80.169,15 m², comercio: 5.020,25 m² y SPA: 1.666,09
 - Torre este: 40 pisos: oficinas: 80.169,15 m², comercio: 4.101,96 m².
 - Edificaciones en plazas: comercios: 400,04 m², SPA: 1.902,32 m².

- 7 niveles de estacionamientos en subsuelo: 172.750,09 m², compartido para las dos torres y ocupando el área total del terreno.

Fig. 1: Ubicación del Proyecto



Fotografía: Google Earth, 2011

2.1. Propuesta Urbana:

El proyecto propone la construcción de una plaza abierta hacia las tres vías que lo rodean: Av. Naciones Unidas y calles Veracruz y Juan Galindes, con actividad comercial para el público al nivel de la plaza.

2.2. Estacionamientos:

- Se proponen 7 niveles de estacionamientos con un total de 4.423 plazas:

Tabla 1: Resumen de estacionamientos

ESTACIONAMIENTOS						
SUBSUELO	NIVEL	TIPO	AUTOS	MOTOS	DISCAP.	TOTAL
1	N +0,00	Liviano	75	32	5	112
2	N -3,60	Liviano	473	4	30	507
3	N -9,00	Liviano	750	*	31	783
		Pesado	2			
4	N -12,60	Liviano	797	*	31	828
5	N -16,20	Liviano	797	*	31	828
6	N -19,80	Liviano	783	*	31	814
7	N -23,40	Liviano	540	*	11	551
SUB - TOTAL			4.217	36	170	4.423
TOTAL			4.423			

- o Estacionamientos asignados por Usos:
 - i. Oficinas: 4.156 (94%)
 - ii. Comercio: 214 (5%)
 - iii. Gimnasio: 44 (1%)

3. Análisis del estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación

El estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación analiza el área entre las vías Naciones Unidas, Veracruz, República y 10 de Agosto (Ver Figura 2). El consultor, contratado por el desarrollador del proyecto, ha realizado conteos clasificados vehiculares entre las 07h00 y las 19h00 durante tres días, dos hábiles (29 y 30/09/2011) y un sábado (01/10/2011); adicionalmente ha efectuado conteos con equipos automáticos durante una semana (27/09/2011 al 04/10/2011). Los conteos se han realizado en las siguientes intersecciones del área de influencia inmediata del proyecto:

- o Av. 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas
- o Av. América y Av. Naciones Unidas
- o Av. República y Mañosca

Adicionalmente ha realizado un estudio rotación de los estacionamientos en las vías que circundan al predio del proyecto.

Con los datos obtenidos, el consultor, analizó la situación actual del tráfico, y estableció el aumento de tráfico con sus respectivos impactos sobre las vías para el año 2012. Se han efectuado modelaciones de tráfico usando el programa "Sidra Intersecction" (software especializado en micro-simulaciones de intersecciones) con el fin de establecer analíticamente los posibles impactos de tráfico, y la efectividad de las medidas planteadas para mitigarlos.

3.1. Análisis de la situación del tráfico para el 2011 sin proyecto

a) Características del tráfico en las intersecciones

Tabla 2: Situación del tráfico sin proyecto

Intersecciones 2011 sin Proyecto	Nivel de Servicio	
	7:00-8:00	17:00-18:00
Naciones Unidas - 10 de Agosto	E	E
Naciones Unidas - América	C	C
República - Mañosca	C	C

b) Evaluación de los estacionamientos en la vía pública:

El estudio realizado por el consultor concluye que no existe un déficit real de plazas de estacionamiento sino más bien de mal uso de las mismas, ya que al no existir un esquema de parqueo tarifado y/o rotativo, las personas que trabajan en la zona y acceden en vehículo propio tienden a estacionarse todo el día y esto produce el "déficit" de estacionamiento, que en una zona con las características comerciales como esta, debería ser de prioridad para las personas que acceden a los comercios y servicios.

3.2. Tráfico generado para el 2012 con el proyecto

El estudio revela los siguientes datos:

- o Calles Veracruz y Galindes: incremento del tráfico entre 300 y 500 vehíc/h-pico am.
- o Av. Naciones Unidas, entre América y Veracruz: tendrá un volumen adicional aproximado de 790 vehíc/h-pico am.
- o Calle Mañosca, entre Veracruz y República: el incremento será de alrededor de 850 vehíc/h-pico pm.

3.3. Medidas de mitigación aplicadas para el análisis con proyecto

- a) Tratamiento de los accesos a los estacionamientos:
 - o Dos accesos independientes a los estacionamientos para cada una de las dos torres, uno por la calle Veracruz y el otro por la calle Galindes.
 - o Ancho de rampas de acceso a los estacionamientos: 9, 60 m (3 carriles).
 - o Ubicación de puntos de control: a 60 m de la calle Galindes y a 100 m de la calle Veracruz.
 - o Número de puntos de control: 3 para la entrada por la calle Veracruz y 4 para la calle Galindes. La capacidad determinada para cada punto de control utilizando tarjetas y lectores correspondientes, es de 400 v/h (9 seg. Para el paso de cada vehículo).
- b) Reformas geométricas en las vías del área de influencia
 - o Carril para giro izquierdo este-sur desde las Av. Naciones Unidas (parterre central) hacia la calle Veracruz.
 - o Carril para giro izquierdo sur-oeste desde las Av. República (parterre central) hacia la calle Mañosca.
- c) Gerencia de tráfico
 - o Cambio de sentido de circulación de la calle Mañosca, de doble vía a una vía sentido este-oeste (2 carriles de circulación), entre la Av. 10 de Agosto y la Av. República.
- d) SemafORIZACIÓN
 - o SemafORIZAR la intersección: Naciones Unidas y Veracruz (3 fases).
 - o SemafORIZAR la intersección Veracruz y Galindes (2 fases).
 - o SemafORIZAR la intersección Veracruz y Mañosca (2 fases).

3.4. Resultados de la modelación de la situación con proyecto y medias de mitigación comparados con la situación sin proyecto

Tabla 3: Análisis de los niveles de servicio con y sin proyecto

Intersecciones	2011 sin Proyecto				2012 con Proyecto			
	7:00-8:00		17:00-18:00		7:00-8:00		17:00-18:00	
	Prome-dio	Peor Carril	Prome-dio	Peor Carril	Prome-dio	Peor Carril	Prome-dio	Peor Carril
Naciones Unidas - 10 de Agosto	E	F	E	F	E	F	E	F
Naciones Unidas - América	C	D	C	D	D	F	C	F
Naciones Unidas - Veracruz	-	-	-	-	C	D	B	D
Veracruz - Galindes	-	-	-	-	A	C	A	A
Veracruz - Mañosca	-	-	-	-	A	A	A	B
República - Mañosca	C	D	C	E	B	C	C	C

En la situación con proyecto se revela un descenso en el nivel de servicio en la Av. Naciones Unidas en sus intersecciones con las Avenidas 10 de Agosto y América, situación que es comprensible por la generación del tráfico por el proyecto.

3.5. Medidas de mitigación complementarias sugeridas por la SMI

- o Incorporación carriles de desaceleración para el proyecto a lo largo de las vías que rodean al proyecto: Naciones Unidas, Veracruz y Juan Galindes, los cuales deben ser desarrollados hacia el interior del predio del proyecto con un ancho mínimo de 2,40 m;
- o En Av. Naciones Unidas y Av. 10 de Agosto: Reforma geométrica y Reprogramación de semáforos, supresión de giros izquierdos; ✓
- o En Av. Naciones Unidas y Av. América: Reprogramación de semáforos;
- o En Av. República y calle Mañosca: Reprogramación del semáforo;
- o Supresión total del estacionamiento en la vía para garantizar libre circulación de dos carriles;
- o Repavimentación / reconstrucción de las vías;
- o Reposición y ubicación de nuevas señales, marcas de pavimento;
- o Proponer algún mecanismo de compensación a los residentes de la calle Mañosca afectados con mayores recorridos para el acceso a sus domicilios por el cambio de sentido de circulación de la vía.

Estas medidas en su conjunto, han sido planteadas al promotor del proyecto en las reuniones de trabajo previas.

4. Observaciones

Las siguientes observaciones tienen como referencia dos instancias: (1) las surgidas en las reuniones de trabajo efectuadas entre los representantes del proyecto y los técnicos de la Secretaría de la Movilidad, las mismas que fueron previas a la entrega del estudio de tráfico y que por lo tanto en este informe corresponde verificar su incorporación o no en el proyecto; y, (2) aquellas correspondientes a la revisión del estudio de impacto de tráfico presentado.

Verificación de las observaciones efectuadas en las reuniones de trabajo:

1. *Incorporación carriles de estacionamiento a lo largo de las vías que rodean al proyecto: Naciones Unidas, Veracruz y Juan Galindes, los cuales deben ser desarrollados hacia el interior del predio del proyecto con un ancho de 2,40 m.*

Este requerimiento no ha sido incorporado.

2. *Cambiar la dirección de circulación de ingreso y salida de las rampas de los estacionamientos sobre la calle Veracruz, en concordancia al sentido de circulación de la calle.*

Requerimiento incorporado; sin embargo, es necesario generar adicionalmente un carril de transición entre la vía pública y el inicio de la rampa de descenso en una longitud de alrededor de 20 m (carril de desaceleración), con el fin de evitar afectaciones al tráfico, principalmente sobre la calle Veracruz, debido a la disminución abrupta de la velocidad de los autos al tener el inicio de la rampa a partir de la línea de fábrica. Esta operación es independiente de la longitud de alojamiento previa a los puntos de control, requerimiento que en el proyecto se presenta bien definido. Adicionalmente, esta medida corregirá el incumplimiento de la normativa según la cual una rampa debe iniciar su cambio de pendiente, como mínimo, 3 m después de la línea de fábrica.

3. Se planteó la necesidad de disminuir de manera importante la generación de viajes causados del proyecto, esto puede hacerse por dos vías: reducción del número de estacionamientos asociada al uso de suelo (vivienda demanda menos plazas de estacionamientos que oficinas) o directamente adoptando una reducción de plazas totales sin cambios en los usos de suelo. Si por ejemplo se cambiara el 25% del área construida a uso de suelo a residencial la demanda de estacionamientos disminuiría en cerca de 1.000 plazas.

Sobre éste requerimiento no ha efectuado ningún planteamiento.

Observaciones al estudio de impacto de tráfico:

1. Es necesario analizar el impacto de tráfico del proyecto con proyecciones a 5 y 10 años.
2. El análisis debe evaluar en detalle el comportamiento de los flujos vehiculares en las siguientes intersecciones y proponer el tratamiento de gerencia de tráfico:
 - o Av. Naciones Unidas y Calle Veracruz
 - o Av. 10 de Agosto y Calle Juan Galindes
 - o Av. República y Mañosa.
3. Analizar los impactos del tráfico incorporando reformas geométricas para reducir el impacto en la intersección de las Av. 10 de Agosto y Naciones Unidas, ya que está directamente afectada por el proyecto. Según el informe recibido, la intersección "ya cumplió su período de diseño [...]". En vista de que la consultoría no ha realizado un planteamiento específico, se adjunta el anexo No. 1 con la propuesta de la Municipalidad como parte del proyecto Bulevar Naciones Unidas, y se solicita lo siguiente:
 - o Evaluar los impactos de tráfico con las reformas geométricas propuestas y hacer un planteamiento de fases de semaforización con los tiempos más adecuados para reducir el impacto de tráfico.
 - o De ser necesario, hacer otra propuesta de reformas geométricas, que pudiera arrojar mejores resultados.
4. Incluir las fases semafóricas (ciclos y repartos) en su estado actual y la propuesta para su mejor funcionamiento, en las siguientes intersecciones: (1) República y Mañosa, (2) República y Naciones Unidas; y (3) Naciones Unidas y 10 de Agosto. De igual manera indicar las fases semafóricas en las intersecciones con propuestas de nuevos semáforos.
5. Asignar espacios para estacionamientos de motos y bicicletas en el interior del proyecto, en una proporción equivalentes al 1,0% del total de viajes hacia el proyecto en cada caso. Los estacionamientos para bicicletas deberán repartirse en estacionamientos temporales en superficie (20%) y en subsuelo (80%).
6. El número de estacionamientos requeridos para discapacitados están incluidos en el número total de estacionamientos calculados con la normativa correspondiente. Es decir el proyecto debe eliminar 170 estacionamientos. ~~170~~
7. La Tabla 4.1 del informe, no permite comprender la forma en que fueron realizados los cálculos de la demanda de viajes.
8. La Figuras 4.2 y 4.3 del informe, no permiten visualizar de manera clara los flujos de tráfico del estado actual ni de los volúmenes de tráfico generados por el proyecto.

5. Conclusiones

El análisis del estudio de impacto de tráfico del proyecto "Elit Centro de Negocios" revela que se generan importantes impactos en la red vial aledaña, la misma que en la situación actual ya presenta bajos niveles de servicio en algunos tramos viales e intersecciones.

Si bien el estudio de tráfico propone la incorporación y desarrollo de varias medias de mitigación, sean directamente asociadas al proyecto, como otras externas a aplicarse en la red vial aledaña, es menester considerar seriamente la posibilidad de una reducción del impacto desde la disminución del número de viajes, situación asociada a las actividades que oferte el proyecto, lo cual a su vez implica la necesidad de proveer menor número de plazas de estacionamiento de vehículos.

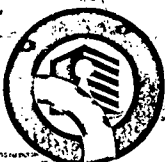
Las medidas de mitigación propuestas deben ser revisadas y/o complementadas para obtener una adecuada mitigación de los impactos al tráfico de la red vial del sector.

6. Recomendaciones

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, debe evaluar la normativa de edificabilidad vigente en el sector y proponer sobre la base del desarrollo de una centralidad funcionalmente eficiente, líneas directrices que reorienten el formato de uso y ocupación actual del suelo vacante de la zona, procurando controlar los impactos negativos, como los relativos a la movilidad.

Tania Barreto

Elaborado por: Tania Barreto y Marcelo Narváez
Revisado por: Hidalgo Núñez Lucio
Para: Carlos Páez Pérez



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NORTE EUGENIO ESPEJO
VARIOS



Título de Crédito: 61200195564
Año Tributación :2010
Identificación :00001760004650
Contribuyente :IESS SEDE SOCIAL

Fecha Emisión:2011-12-31
Fecha Pago:2012-03-19

UBICACIÓN:

Clave Catastral:11204 06 002
Calle:NACIONES UNIDAS
Barrio:

Predio: 0195564
Let. Casa:0

Parroquia: Placa:00000

INFORMACIÓN:

DETERMINACION TRIBUTARIA 2010

CONCEPTO:

TASA SEGURIDAD CIUD	\$	3.00
SERVICIO ADMINISTRA	\$	0.20
INTERES X MORA TRIB	\$	0.47



Jh. Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766771

Subtotal:	\$	3.67
Descuentos:	\$	0.00
Total:	\$	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR
EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción:2612548
Forma de Pago: CHQ \$4,857.53 PICHINCHA Exd: \$ 0.00
Cajero:VERONICA PATRICIA

1/4



Jh. Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766771

CONTRIBUYENTE

CAJA

15



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NORTE EUGENIO ESPEJO
VARIOS



Título de Crédito: 61210195564
Año Tributación :2011
Identificación :00001760004650
Contribuyente :IESS SEDE SOCIAL

Fecha Emisión:2011-12-31
Fecha Pago:2012-03-19

UBICACIÓN:

Clave Catastral:11204 06 002
Calle:NACIONES UNIDAS
Barrio:

Predio: 0195564

Let. Casa:0

Parroquia:

Placa:00000

INFORMACIÓN:

DETERMINACIÓN TRIBUTARIA 2011

CONCEPTO:

TASA SEGURIDAD CIUD	\$	3.00
SERVICIO ADMINISTRA	\$	1.00
INTERES X MORA TRIB	\$	0.09



Jh. Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766772

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Subtotal:	\$	4.09
Descuentos:	\$	0.00
Total:	\$	

GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR
EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción:2612549
Forma de Pago: CHQ \$4,857.53 PICHINCHA Exd: \$ 0.00
Cajero:VERONICA PATRICIA



Jh. Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766772

2/4

CONTRIBUYENTE

CAJA

14



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NORTE EUGENIO ESPEJO
PREDIAL URBANO



Título de Crédito: 20121955640
Año Tributación :2012
Identificación :00001760004650
Contribuyente :IESS SÉDE SOCIAL

Fecha Emisión:2011-12-31
Fecha Pago:2012-03-19

UBICACIÓN:

Clavé Catastral:11204 06.002
Calle:NACIONES UNIDAS DE LAS AVD
Barrio:

Predio: 0195564
Let. Casa:
Placa:00000

Parroquia:

INFORMACIÓN:

AREA DE TERRENO	32.067,00m2	AVALUO	9.267.363,00	SERVICIO ADMINISTRA	\$	1,00
AREA CONSTRUCCI	2.576,01m2	AVALUO	330.097,60	CUERPO DE BOMBEROS	\$	1.175,73
PATRIMONIC	9.597.460,60	AVALUO TOTAL	9.597.460,60	TASA SEGURIDAD CIUD	\$	30,00
F.BASICA 0,500000X MIL						
EXONERACION PUBLICO						

CONCEPTO:



Jub Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766773

Subtotal:	\$	1.206,73
Descuentos:	\$	0,00
Total:	\$	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR
EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción:2612550
Forma de Pago: CHQ \$4.857.53 PICHINCHA Exd: \$ 0.00
Cajero:VERONICA PATRICIA

3/4



Jub Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766773

CONTRIBUYENTE

CAJA

13



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NORTE-EUGENIO ESPEJÓ
VARIOS



Título de Crédito: 61040195564
Año Tributación :2012
Identificación :00001760004650
Contribuyente : IESS SEDE SOCIAL

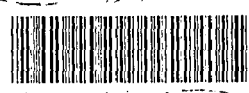
Fecha Emisión:2011-12-31
Fecha Pago:2012-03-19

UBICACIÓN:
Clave Catastral:11204 06 002
Calle:NACIONES UNIDAS
Barrio:

Predio: 0195564
Let. Casa:0
Placa:00000
Parroquia:

INFORMACIÓN:
REPAV TROLE OB IMP EXPROP DMQ

CONCEPTO:	
OBRAS EN EL DISTRITO	\$ 3,642.04
SERVICIO ADMINISTRA	\$ 1.00



Jh. Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766774

Subtotal:	\$ 3,643.04
Descuentos	\$ 0.00
Total:	\$ 3,643.04



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR
EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción:2612551
Forma de Pago: CHQ \$4,857.53 PICHINCHA Exd: \$ 0.00
Cajero:VERONICA PATRICIA

4/4



Jh. Fernández
TESORERA METROPOLITANA

Nº.002- 0766774

CONTRIBUYENTE
CAJA

Ord: 363

P/ : 1

~~PL 3
ORD 0268~~

Ord: 363

Pl: 2

~~ORD. 0268~~
PL 2

Ord.

363

P/

3

ORD.
0.0268
1/2

Ord: 363

Pl: 4

2/7d

~~9970. 0210~~

Ord: 363

Pl: 4

8/18

~~ORD: 0266~~

Ord: 363

P/ 5

~~5/7d
ORD 0866~~

Ord. 363

Pl. 6

~~9076~~

~~1000~~

~~HR 1000~~

Ord. 363

P/ 7

~~ORD. 0281~~
2/5

Ord: 363

P/ 8

9/7d

GRD. 0281

Ord: 363

P: 9

~~ORD. 0281~~
28

Ord: 363

P: 10

~~ORD 0281~~

Id: 363

Pl: 11

1870. 0281

Ord: 363

Pl: 12

~~870~~

~~1870-0281~~