



ORDENANZA No. 0363

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2013-003 de 14 de enero de 2013 e IC-O-2013-045 de 25 de febrero del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

**Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...): 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 literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: *“... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad...”*;

**Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras: *“... a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...”*;

**Que,** el artículo 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,** el artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los proyectos urbanísticos

mi

ORDENANZA No. 0363

arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y 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 urbanístico arquitectónico especial denominado Elit – Centro de Negocios, cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la ordenanza metropolitana antes referida;
- Que,** el proyecto objeto de regulación a través de la presente ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito a través de la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;
- Que,** mediante oficio No. STHV-4607 de 4 de octubre de 2012, ratificado mediante oficios Nos. STHV-150 de 14 de enero de 2013 y 770 de 23 de febrero del mismo año, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Elit – Centro de Negocios;
- Que,** mediante oficio No. SM-43/13 de 7 de enero de 2013, la Secretaría de Movilidad emitió su informe técnico, recomendando medidas de mitigación a la movilidad frente a la implementación del presente proyecto; y,
- Que,** mediante oficio, referencia expediente No. 278-2013 de 12 de enero de 2013, la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente ordenanza.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 literal f), 57 literales a) y x), 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.**



## ORDENANZA No. 0363

EXPIDE:

### LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO ELIT - CENTRO DE NEGOCIOS

#### Capítulo I

##### Ubicación, superficie y condiciones urbanísticas

**Artículo 1.- Ubicación y superficie del proyecto.-** El proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Elit - Centro de Negocios (en adelante El Proyecto) se edificará en el predio No. 195564, clave catastral No. 11204-06-002, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), el cual cuenta con un área total de 30.962.33 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en la Av. Naciones Unidas y calles Galíndez y Veracruz, parroquia Rumipamba. La ubicación e implantación general se encuentran detalladas en el Plano No. 1 adjunto a la presente ordenanza.

**Artículo 2.- Condiciones generales: estructura urbana.-** El diseño final del 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 de la Av. Naciones Unidas, y la inclusión de áreas destinadas a la gestión pública o privada, oficinas, comercio, servicios, espacio público y áreas verdes.

El Proyecto consolidará el modelo de ciudad de múltiples centralidades establecido en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), que favorecerá 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

##### Condiciones de uso y edificabilidad

**Artículo 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 m<sup>2</sup>. El proyecto podrá implantar helipuertos en las torres, siempre que cuente con las respectivas autorizaciones de la autoridad administrativa competente. Los diagramas de actividades comerciales y de oficinas se muestran en los Planos Nos. 4 y 5 adjuntos a la presente ordenanza.

ui

ORDENANZA No. **0363**

**Artículo 4.- Usos de suelo no permitidos.-** Sin perjuicio de los usos de suelo no permitidos establecidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), se prohíbe en el Proyecto la implantación de actividades que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes.

**Artículo 5.- Altura de edificación.-** El Proyecto observará la altura de edificación máxima de 40 pisos, observando el detalle especificado en el Cuadro No. 1 y en el Plano No. 2 adjunto a la presente ordenanza. La altura de entrepiso será de 4 metros. Por requerimientos estructurales y funcionales se autorizará el incremento de la altura de entrepiso, lo que en ningún caso significará incremento del 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 No. 1**  
**Altura de edificación permitida**

Edificación	Pisos	Altura de edificación (m)
Bloque No. 1	40	160
Bloque No. 2	40	160
Bloque No. 3	3	12
Bloque No. 4	1	4
Bloque No. 5	1	4
Bloque No. 6	1	4
Bloque No. 7	1	4
Salidas de emergencia del 1 – 6	1	4

**Artículo 6.- Forma de ocupación del suelo.-** Las edificaciones del proyecto se implantarán observando la forma de ocupación constante en el Cuadro No. 2 y los retiros de construcción detallados en el Plano No. 3 adjunto a la presente ordenanza.

**Cuadro No. 2**  
**Retiros mínimos de construcción**

Edificio	Forma de ocupación
Bloque No. 1	Aislada
Bloque No. 2	Aislada
Bloque No. 3	Aislada



ORDENANZA No. 0363

Bloque No. 4	Adosado al costado norte
Bloque No. 5	
Bloque No. 6	Edificaciones en subsuelo
Bloque No. 7	

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

**Cuadro No. 3**  
**Edificabilidad general**

Usos	Área de terreno (m2)	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 (6 m2)					35,49
Parqueaderos y bodegas					
Edificabilidad total					23,22

\*Área neta. No considera las cesiones de áreas de acera y bulevar (Ver artículo 11).

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

**Artículo 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**  
**Infraestructura básica**

W

**Artículo 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, áreas verdes y la red de telecomunicaciones se realizarán de conformidad con la normativa metropolitana vigente, considerando 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 la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (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, la utilización de energías renovables, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, reciclaje de aguas e instalaciones de gas centralizado. El Proyecto podrá sujetarse a los incentivos ambientales contemplados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

#### Capítulo IV

##### Espacio público y mobiliario urbano

**Artículo 10.- Espacio público y áreas verdes.-** El proyecto generará plazas y áreas verdes con un área total de aproximadamente 16.744,48 m<sup>2</sup>, que estarán diseñadas en plataformas que permitan salvar las pendientes del terreno. Las plazas se integrarán mediante escalinatas que guarden una relación huella - contrahuella que permita una fácil circulación peatonal. 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 o 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 de responsabilidad de los copropietarios.

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



## ORDENANZA No. 0363

**Artículo 11.- Aceras.-** Las aceras del Proyecto incluirán encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras ubicadas hacia las calles Veracruz y Galíndez tendrán 5 metros de ancho. La acera ubicada hacia la Av. Naciones Unidas tendrá un ancho de 12 metros. Para el efecto, el promotor cederá a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito un área total aproximada de 2.789,23 m<sup>2</sup>.

Las aceras observarán las siguientes características:

- Deberán tener una 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.
- Deberán construirse con materiales antideslizantes, que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Deberán contar con facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente para aquellos que tienen discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas, en especial en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.
- La acera de la Av. Naciones Unidas considerará las características de diseño del bulevar construido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y utilizará materiales que se articulen armónicamente con los del bulevar existente.

**Artículo 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, cumpliendo además con diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y la colocación de receptores de papeles o de basura, con características especiales para clasificación de desechos, con el propósito de ser reciclados.

### Capítulo V

#### Movilidad y mitigación de los impactos de movilidad

**Artículo 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 y 300 para visitas.

Además se construirán estacionamientos para motos y bicicletas, en un número correspondiente al 1% del total de viajes establecidos en el estudio de movilidad, para cada caso.

ORDENANZA No. 0363

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Adicionalmente se localizarán 6 salidas peatonales de emergencia desde los estacionamientos hacia las plazas. De las 6 salidas de emergencia, 5 serán utilizadas regularmente, para lo cual se instalarán mecanismos de acceso controlado. Una salida se utilizará solo en casos de emergencia.

**Artículo 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 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 de 9.60 m de ancho, en 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 utilizarán 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 No. 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 Empresa Pública Metropolitana de



ORDENANZA No. **0363**

Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP). La ejecución de las obras será de cargo y costo de los promotores.

- Carril para giro izquierdo Sur – Oeste desde la Av. República, parterre central, hacia la Av. Mañosca, de acuerdo al detalle contenido en el Plano No. 7.
- Reforma geométrica en la intersección de la Av. 10 de Agosto y la Av. Naciones Unidas, de acuerdo al detalle contenido en el Plano No. 10

Las reformas geométricas incluirán la reubicación de los semáforos, a costa 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 Av. 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 No. 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.

u

ORDENANZA No. 0363

- Señalización vertical y horizontal del entorno inmediato (calles colindantes) y para los ingresos al Proyecto. La señalización se detalla en los Planos Nos. 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 No. 12

**Capítulo VI**  
**Responsabilidades del promotor**

**Artículo 15.- Responsabilidades del Promotor.-** Serán responsabilidades a costa del promotor las obras o acciones necesarias para mantener y mejorar las características de servicio de las vías colindantes al Proyecto, de acuerdo a las especificaciones vigentes a la fecha de su aprobación. Las obligaciones del promotor, no taxativamente, son las siguientes:

- La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en el artículo 14 de la presente ordenanza y de gerenciamiento de tráfico que demande el Proyecto será de responsabilidad y financiamiento del promotor, las cuales contarán con la aprobación de la Secretaría 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 costa 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 del Distrito Metropolitano de Quito.
- El mantenimiento de las aceras circundantes al Proyecto.
- 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.
- 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.



ORDENANZA No. **0363**

- Tratamiento del 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 GENERALES.-**

**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.

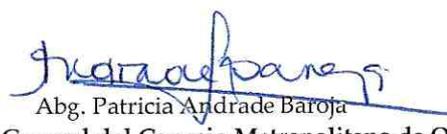
**Segunda.-** En caso de duda, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la encargada de aclarar los contenidos técnicos previstos en la presente ordenanza.

**Disposición final:** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de febrero de 2013.

  
Sr. Jorge Albán

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 17 de enero y 28 de febrero de 2013.- Quito, **29 FEB 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

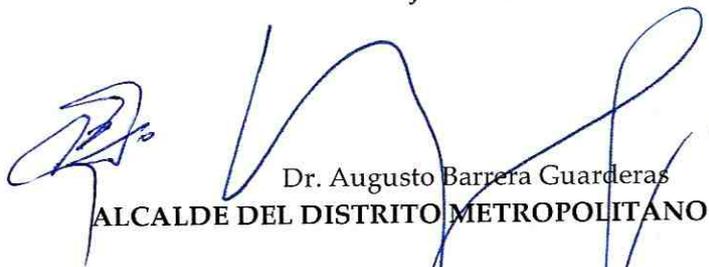
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

6280

ORDENANZA No. 0363

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 12 MAR 2013

EJECÚTESE:



Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 12 MAR 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 12 MAR 2013



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

uí