



ORDENANZA No. 0435

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2013-156, de 8 de julio de 2013; e, IC-O-2013-193, de 26 de agosto de 2013, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

**Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación a las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, señala: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*

**Que,** los literales a), u) y x) del artículo 57, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"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; (...) u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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 numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

**Que,** el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, respecto de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, establece que: *"2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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.";*

u

**ORDENANZA No. 0435**

**Que**, mediante oficio No. 2772 de 26 de junio de 2013, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda adjunta su informe técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A.;

**Que**, mediante oficio, expediente No. 3381-2013, de 5 de julio de 2013, la Procuraduría Metropolitana emite su criterio legal favorable para la aprobación mediante ordenanza especial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A.; y,

**Que**, mediante oficio No. STHV-DP-3660 de 16 de agosto de 2013, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite su informe técnico que contiene el criterio respecto de las observaciones planteadas a la referida ordenanza en el primer debate en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

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

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"CENTRO REGIONAL DE DISTRIBUCIÓN ALMACENES TÍA S.A."**

**Capítulo I**

**De las Condiciones Urbanísticas**

**Artículo 1.- Ubicación y datos del proyecto.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A" se implantará en la parroquia de Calacalí, en el barrio Caspigasí, en la denominada Vía a Calacalí, en los siguientes predios de propiedad de la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A.:

No. de Predio	Clave catastral	Área (m <sup>2</sup> )
5784713	16103-07-005	13.500,00



ORDENANZA No.

0435

5112184	16103-04-002	3.000,00
5006332	16203-02-001	71.795,00

Los predios son de propiedad de la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A., de conformidad con la escritura pública otorgada ante el Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil; y, de conformidad al Certificado No. C30363973001 de 15 de abril de 2013, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.- Linderos.-** Los linderos aproximados del área en la cual se desarrollará el proyecto, sin perjuicio de lo determinado en escrituras, son los siguientes:

**NORTE:** Camino de hacienda (no vía pública), en 328,93 m.

**SUR:** Vía a Calacalí, en 312,22 m.

**ESTE:** Lote de propiedad privada, en 254,51 m.

**OESTE:** Camino de hacienda (no vía pública), en 313,53 m.

En medio de los tres de propiedad de la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A., existe un lote de propiedad privada ubicado frente a la Vía a Calacalí, donde al momento funciona una Estación de Servicio de Gasolina, cuyos linderos con el terreno de propiedad de la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A., se detallan a continuación:

**NORTE:** en 60,33 m.

**SUR:** en 64,27 m., colindando con la Vía a Calacalí.

**ESTE:** en 169,70 m.

**OESTE:** en 170,51 m.

**Artículo 3.- Características generales del proyecto.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A" se destinará para el almacenamiento y distribución de productos importados y de fabricación nacional para el abastecimiento de los almacenes de la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A.

## ORDENANZA No. 0435

**Uso:** Exclusivamente bodegaje de los productos que comercializa la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A.

**Área:** Capacidad máxima de almacenamiento de 13.350 m<sup>2</sup> de área útil.

**Estacionamientos:** El proyecto deberá cumplir con la normativa vigente en relación al número de estacionamientos.

Respecto a los ámbitos de movilidad y accesibilidad, se deberán cumplir las disposiciones de la dependencia municipal competente en la materia.

El proyecto estará constituido por varias zonas que conforman un complejo de bodega industrial, respetando las disposiciones reglamentarias establecidas en la normativa vigente y las afectaciones viales de la trama vial existente, en base al informe correspondiente emitido por la Administración Zonal.

Los taludes generados por necesidad del terraplén para el proyecto, al igual que todos los cerramientos y accesos desde la Vía a Calacalí, deberán ser revestidos por vegetación tapiz y pintura de fondo de color similar al de la vegetación, vegetación rastrera, arbustos y arborización densa en sus retiros, que mitiguen el impacto del proyecto al paisaje y aislen de particulado y ruido respecto del entorno. La cubierta de la edificación deberá realizarse con material no reflectivo.

**Artículo 4.- Aporte urbanístico y responsabilidades del promotor y propietaria.-** Con la implantación del proyecto, el promotor entregará un aporte urbanístico que contribuya al desarrollo de la comunidad vecina a través de obras determinadas de mutuo acuerdo con la Administración Municipal, las que se considerarán como compensación por el cambio de uso de suelo de los predios de la compañía Tiendas Industriales Asociadas (TÍA) S.A., de Industrial Peligrosa II4 a Industrial de Alto Riesgo II3.

### Capítulo II

#### Del Aprovechamiento Urbanístico y Arquitectónico

**Artículo 5.- Uso de Suelo.-** Los predios en los cuales se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A.", tendrán el uso principal de suelo Industrial de Alto Impacto II3.

**Artículo 6.- Altura de edificación.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A." tendrá la siguiente altura de



0435

**ORDENANZA No.**

edificación: 4 pisos con una altura máxima de 4,00 m por piso; y, 16,00 m de altura total. Se exceptúa de esta disposición la construcción de galpones para talleres, para lo cual se respetará la altura máxima de 16,00 m, medidos en el punto más bajo de las cubiertas inclinadas.

**Artículo 7.- Forma de ocupación del suelo.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A" tendrá una forma de ocupación aislada, la edificación respetará los retiros frontales, laterales y posteriores de 10,00 m, para lograr un mínimo aislamiento de las actividades del proyecto con el entorno. La distancia mínima entre bloques construidos será de 10,00 m.

**Artículo 8.- Regulaciones para edificaciones.-** Las edificaciones dentro del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A" deberán obtener la respectiva licencia metropolitana urbanística respetando el Régimen Administrativo del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, así como las leyes y demás normativa nacionales; y, de requerir especificaciones adicionales, las normas internacionales existentes para este tipo de construcciones, excepto las que contravengan lo dispuesto en esta ordenanza.

**Artículo 9.- Edificabilidad.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A", respecto del área total del predio, observará un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja -COS PB- del 40%; y, un coeficiente de ocupación de suelo total -COS TOTAL- del 160%.

**Capítulo III**

**De la Movilidad y Mitigación de los Impactos**

**Artículo 10.- Accesos peatonales y vehiculares.-** El acceso principal al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A", tanto peatonal como vehicular, se desarrollará respetando lo dispuesto por la Administración Municipal en su informe sobre las afectaciones viales.

El proyecto brindará seguridad de acceso y tránsito a las instalaciones, se construirán vías de aceleración y desaceleración a partir de la afectación vial, según las especificaciones de los organismos reguladores de la movilidad, previo al licenciamiento metropolitano urbanístico.

## ORDENANZA No. 0435

**Artículo 11.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Regional de Distribución Almacenes TÍA S.A" deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico ordenado en su entorno. Para el efecto, se deberá considerar lo siguiente:

- **Prohibición expresa de utilizar la vía pública para estacionamiento de carga/descarga.-** Las normas para el transporte de carga obligan a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones espacios definidos para la actividad; y, la normativa metropolitana prohíbe la utilización de vías para estacionamiento de transporte de carga pesada, razón por lo cual el promotor deberá cumplir con el número de estacionamientos y el área de carga y descarga de los vehículos de acuerdo a la normativa vigente.
- Deberá presentar el estudio de impacto de movilidad y obtener el informe correspondiente de la entidad municipal competente en la materia.

### Capítulo IV

#### De la Intervención para la Compensación

**Artículo 12.- Evaluación.-** El promotor del proyecto realizará una evaluación del área de intervención objeto de la compensación y realizará una lista detallada de las acciones que asumirá con el correspondiente cronograma valorado de obras.

Las obras de intervención se coordinarán obligatoriamente con la Administración Zonal correspondiente, que aprobará el proyecto con su presupuesto y cronograma valorado de obras, el cual servirá de base para la suscripción de un convenio para la ejecución del mismo entre la respectiva Administración Zonal y el promotor. La Administración Zonal será responsable del cumplimiento del referido convenio.

**Artículo 13.- Monto de la intervención.-** El monto total de la intervención por concepto de la compensación acordado será no menor a USD. 100.000,00 (cien mil dólares de los Estados Unidos de América), los cuales serán invertidos de conformidad con el cronograma valorado de obras aprobado por la Administración Zonal.

**Artículo 14.- Ejecución de las obras, plazo y fiscalización.-** El proyecto de intervención por compensación deberá, por encargo del promotor, ser realizado por un profesional habilitado para aprobar y ejecutar las obras, y tendrá la fiscalización de la Administración Municipal en todo el proceso de intervención. El plazo para la ejecución de las obras de

un



ORDENANZA No. 0435

compensación como aporte urbanístico será no mayor a dos años a partir de la suscripción del convenio entre el promotor y la Administración Zonal, sin perjuicio de inhabilitarse por este incumplimiento el cambio de uso de suelo otorgado por la presente ordenanza.

**DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA:**

La Administración Zonal La Delicia se encargará de la vigilancia de las obligaciones que el promotor y propietario asumen en virtud de la presente ordenanza. En caso de incumplimiento de la entrega del aporte urbanístico de acuerdo con el proceso de ejecución que se prevea en el cronograma valorado, el Concejo Metropolitano de Quito revocará la presente ordenanza, con sus efectos consiguientes.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Primera.-** La compensación establecida, en tanto no sea ejecutada en su totalidad, constituye un impedimento para que el propietario pueda ejercer su derecho de negociación de los predios de su propiedad y/o para modificar el objeto de su edificación (bodega) con otras actividades que no sean compatibles con la zonificación asignada a los mismos, esto es, Industrial de Alto Impacto II3.

**Segunda.-** En virtud de que la integración parcelaria es un requisito para el desarrollo de cualquier proyecto en predios desagregados, por excepción y sujeto a esta ordenanza especial se podrá realizar el proceso regular de aprobación del proyecto y ejecución de obras, al margen de que se encuentre en trámite la integración parcelaria, para lo cual la Administración Zonal La Delicia podrá emitir la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente o su equivalente.

**Tercera.-** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad incluidos en el proyecto, aprobado por el organismo municipal correspondiente, así como todos los que se establecen en la normativa vigente. El proyecto acatará las disposiciones del informe respectivo sobre impactos a la movilidad.

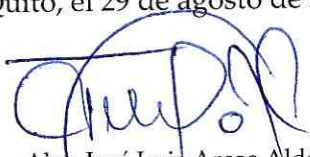
**Cuarta.-** Se permite, por excepción, el inicio de obras del proyecto, el mismo que deberá obtener la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente en un plazo máximo de 180 días calendario, salvo retrasos imputables a la Administración Municipal. Con posterioridad a este plazo, las obras se considerarán como infractoras al régimen administrativo del suelo por falta de licenciamiento.

ORDENANZA No. 0435

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 29 de agosto de 2013.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. José Luis Arcos Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

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 23 de julio y 29 de agosto de 2013.- Quito, 18 SEP 2013

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

25 SEP 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 25 SEP 2013

- Distrito Metropolitano de Quito, 26 SEP 2013

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

m