



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado VEDERE-TECTUM, la empresa NEWGLOBAL S.A. presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio No. 279523, ubicado en el sector Santa Lucía de la parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito, y de propiedad de NEWGLOBAL S.A.

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

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

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

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

11



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002

Vedere Tectum por su ubicación, implantado en un predio esquinero sobre la avenida Interoceánica, se constituye en una pieza visual notoria, que dará frente urbano a un paisaje frecuentado por usuarios y pasantes cotidianos. Adicionalmente, generará un parque lineal con una superficie aproximada de 1. 200,00 m<sup>2</sup>, con el cual se consigue integrar al proyecto con su entorno, mediante la creación de espacios de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación; adicionalmente, su propuesta plantea la creación de un bulevar arborizado, a lo largo de la calle S/N, en el lado norte del proyecto Tectum, el mismo que permitirá la integración peatonal al espacio público, mediante la creación de aceras en el lindero hacia la avenida Interoceánica.

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

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





**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2019-104, de 11 de marzo de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

**Que**, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regular y controlara, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones"*;

**Que**, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*;

**Que**, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *"Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá *"(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)"*;

↗



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No.002

- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*
- Que,** los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan;
- Que,** el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones





**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

**Que**, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE);

**Que**, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, habitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos;

**Que**, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie;

**Que**, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos;

**Que**, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria;

**Que**, la Disposición general tercera íbidem señala que *“los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la*



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No 002

*Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”;*

**Que,** la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”;

**Que,** la Resolución No. SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales;

**Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019;

**Que,** la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesiones de fechas 3 y 17 de diciembre de 2014 trató el proyecto Vedere Tectum, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vedere Tectum viable con observaciones;

**Que,** los Promotores del Proyecto Vedere Tectum incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-4220-2015 de fecha 2 de septiembre de 2015 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014;

**Que,** mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Vedere Tectum;

M





**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

- Que**, mediante Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda Movilidad contenido en el Oficio STHV-4220-2015 de fecha 2 de septiembre de 2015, se emite criterio favorable a la propuesta del Proyecto Vedere Tectum;
- Que**, el proyecto Vedere Tectum fue enviado a la Comisión de Uso de Suelo para su tratamiento mediante oficio SHTV-DMPPS-4220-2015, de fecha 2 de septiembre de 2015;
- Que**, mediante Informe No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Movilidad emite criterio favorable en relación al proyecto Vedere Tectum;
- Que**, mediante oficio No. SGC-2017-2761, de fecha 29 de septiembre de 2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, remite el expediente del proyecto Vedere Tectum con el fin de actualizar el informe de viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales;
- Que**, mediante formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto, se establecieron las áreas específicas para la aplicación de las fórmulas contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; valor y propuesta de pago que fue conocido en sesión de la Mesa Técnica realizada el día 25 de abril de 2018;
- Que**, mediante Expediente PRO-3206-2015, de fecha 6 de agosto de 2018, la Procuraduría Metropolitana remite criterio legal favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum;
- Que**, mediante oficio SHTV-DMPPS-5014-2018, de fecha 4 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente actualizado del proyecto Vedere Tectum para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial;
- Que**, la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum fue conocida en primer debate en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano, de fecha 29 de noviembre de 2019; y,

*M*



**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

**Que**, la Secretaría de Movilidad remite el Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19 contenido en el oficio No. SM-0283-2019, de fecha 05 de febrero de 2019, tomando en cuenta las observaciones realizadas por los Concejales Metropolitanos en el primer debate del Concejo Metropolitano.

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**

**“VEDERE TECTUM”**

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

Los linderos del predio No. 279523, son los siguientes:

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

**Artículo 3.- Objetivo general.-** El Proyecto busca consolidar el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito





## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002

Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de un edificio con un programa arquitectónico que combina vivienda, oficinas y comercio, adicionalmente ofrece la creación de espacio privado de acceso público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de la quebrada existente, aceras, retiros y red vial; y un tratamiento arquitectónico urbanístico que contribuye a fortalecer dicha centralidad de carácter zonal.

**Artículo 4.- Objetivos específicos.-** El Proyecto Vedere Tectum se desarrollará en dos edificaciones cuyos objetivos específicos son:

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

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

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

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

- a) Un parque lineal equipado de aproximadamente 1. 200,00 m<sup>2</sup> que se emplazará en el borde superior de la quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá condiciones de acceso y uso, será de propiedad

M



**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

privada y de uso público; con horarios de acceso al público que se registrarán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; (*Anexo 04*).

- b) La creación de un bulevar privado arborizado de un área aproximada de 400 m<sup>2</sup>, que se integrará a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, mediante el desarrollo de una plataforma única, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas, las cuales se acoplarán a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que lo conecte con el borde de la quebrada.
- c) Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en continuidad con la avenida Interoceánica.
- d) Áreas de servicios de uso exclusivo para el edificio residencial Vedere.
- e) Áreas de oficinas y comercios en planta baja, ubicadas en el edificio Tectum, que dinamizarán el bulevar.

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

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

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







**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

**Cuadro N° 1**

Zona	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	Cos - PB	Cos total	Lote mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	m	F	L	P					
C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15

**Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones:** La construcción del Proyecto Vedere Tectum, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto contará con estudios arquitectónicos e ingenierías que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad y las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

**CAPÍTULO II**

**DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**Artículo 11.- De los servicios públicos.-** Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto cuenta con las factibilidades de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- b) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- c) El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002

griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

- d) Las redes de infraestructura del edificio Sironi, que pasan por la calle S/N cuenta con servidumbre de paso conforme el *Anexo 8*.

### CAPÍTULO III

#### DEL ESPACIO PRIVADO DE USO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

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

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

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

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

**Artículo 13.- Aceras.-** En el desarrollo del proyecto, las aceras del bulevar deberán mantener un ancho mínimo de 2,00 metros.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

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







**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No 002**

- d) Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

**Artículo 14.- Mobiliario urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

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

- a) **Vehicular:** el proyecto Vedere Tectum compartirá el acceso con el proyecto Sironi por la calle S/N la cual tendrá una servidumbre de paso otorgada por NewGlobal S.A. a favor de Conjunto Residencial Sironi, de manera vitalicia e irrevocable a favor de este proyecto, conforme documento notariado de servidumbre de paso del anexo 8.
- b) **Peatonal:** a través de la red vial pública.

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

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

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



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No.002

012/9 de Tráfico Peatonal relacionado con el Proyecto Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", que se adjunta a la presente ordenanza, y particularmente:

- a) Garantizará el incremento de un carril vehicular desde la Avenida Interoceánica hacia el By Pass de Cumbayá en sentido este con una longitud de 25.00 m, con ancho total de 2 carriles de 8.00 metros.
- b) Dotará una bahía de desaceleración para el ingreso al proyecto en sentido norte – sur, separado de la avenida interoceánica con bordillos montables amarillos.
- c) El promotor del proyecto Vedere Tectum deberá ejecutar el tramo de acera occidental colindante con el predio del proyecto sobre la avenida María Angélica Idrovo hasta la avenida Interoceánica.

### CAPÍTULO IV

#### COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

**Artículo 17.- Aportes urbanísticos por parte de los promotores.-** Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad a la normativa jurídica, cuyo plazo de ejecución se realizará a partir de la obtención de la respectiva LMU 20, hasta la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo emitido por la Agencia Metropolitana de Control:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el Informe de la Secretaría de Movilidad (*Anexo No. 2*). Sin perjuicio de lo antes citado, se incluirán elementos de seguridad vial que impidan maniobras peligrosas para acceder al proyecto conforme a lo establecido al *Anexo 8*. La ejecución de estas obras se realizará por parte de los promotores paralelamente con la construcción del proyecto Vedere Tectum y deberán estar adecuadamente concluidas previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización de Proceso Constructivo.
- Incorporación del cruce peatonal localizado en las inmediaciones del acceso al proyecto (vía de acceso) en plataforma única a nivel de acera y en concordancia con las condiciones señaladas en el *Anexo No. 3* de la presente ordenanza.
- Incorporación de medidas de mitigación relacionadas al diseño complementario e implementación de la señalética horizontal para el cruce de peatones en la intersección de las avenidas María Angélica Idrovo e Interoceánica, en la cual se

M



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002

deberán realizar las reformas geométricas aprobadas conforme lo determina el Anexo No. 3, en coordinación con la EPMMOP.

- Desarrollo del Parque Lineal y Bulevar equipados a costo del promotor conforme lo determinado en el artículo 12; para lo cual, los promotores del proyecto garantizarán el uso y acceso público de estos espacios y la continuidad en la circulación desde la red vial pública.
- Generación de una plataforma elevada que integre las aceras colindantes al proyecto con la vía de ingreso al proyecto.
- Los futuros copropietarios deberán garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

### CAPÍTULO V

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

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

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

Donde:

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

Donde:

i)  $AIVA$  = Área de intervención valorativa en suelo urbano ( $AIVAU$ ), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 210,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 196 del 22 de diciembre de 2017.

ii) Índice de revalorización= Valor promedio del  $AIVA$  de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del  $AIVA$  de partida (correspondiente a la





**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 1893, un valor de 1,053059.

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

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

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

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

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

7



**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

**Aplicación de la fórmula:**

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

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

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

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

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

**Artículo 19.- Forma de pago de la concesión onerosa.-** El pago de \$ 18.645,68 (diez y ocho mil, seis cientos cuarenta y cinco dólares norteamericanos) con 68/100, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida por cambio de uso de suelo, será realizado por los promotores del proyecto Vedere Tectum bajo la modalidad de pago monetario por cronograma de pago, cumpliendo con todo lo establecido en el artículo 16 de la Ordenanza Metropolitana No. 183; es decir cancelará el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 20 siendo igual a USD. 1.864,57 (mil ochocientos sesenta y cuatro dólares norteamericanos con 57/100) y el saldo restante en 12 cuotas mensuales de \$1.398,42 (mil tres cientos noventa y ocho dólares norteamericanos con 42/100) a partir del mes número 25 a partir de la obtención de la LMU 20; conforme anexo No. 8.

**Disposiciones generales:**

**Primera.- Registro de proyectos.-** Para la obtención del Certificado de Conformidad de los Planos Arquitectónicos y de Ingenierías del PUAE Vedere Tectum, el promotor deberá

7



## ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No.002

presentar, ante la Entidad Colaboradora la presente ordenanza y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

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

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

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

**Disposición final.-** La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 6 de mayo de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**





ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 29 de noviembre de 2018 y 6 de mayo de 2019.- Quito, 09 MAY 2019

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 MAY 2019

EJECÚTESE:

  
Dr. Mauricio Rodas Espinel

91 ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 09 MAY 2019  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 MAY 2019

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS



**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No. 002**

**ANEXOS**

1. Diagrama referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum.
2. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SMP 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014 con 11 hojas útiles.
3. Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19 de Tráfico Peatonal relacionado con el Proyecto Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", contenido en el oficio No. SM-0283-2019, de fecha 05 de febrero de 2019, remitido por la Secretaria de Movilidad.
4. Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum con 10 hojas útiles contenido en oficio No. STHV-DMPPS-2417-2018, de fecha 28 de mayo de 2018.
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
6. Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019 sancionado mediante Ordenanza metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
7. Servidumbre de paso notariada.
8. Carta de propuesta de pago de Concesión Onerosa por parte de los promotores.
9. Plano ingresado por los promotores mediante Gdoc. 2018-149441.



**ORDENANZA DE PROYECTO URBANÍSTICO  
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL No.002**

**ANEXOS**

1. Diagrama referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum.
2. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SMP 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014 con 11 hojas útiles.
3. Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19 de Tráfico Peatonal relacionado con el Proyecto Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", contenido en el oficio No. SM-0283-2019, de fecha 05 de febrero de 2019, remitido por la Secretaria de Movilidad.
4. Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum con 10 hojas útiles contenido en oficio No. STHV-DMPPS-2417-2018, de fecha 28 de mayo de 2018.
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
6. Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019 sancionado mediante Ordenanza metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
7. Servidumbre de paso notariada.
8. Carta de propuesta de pago de Concesión Onerosa por parte de los promotores.
9. Plano ingresado por los promotores mediante Gdoc. 2018-149441.



121





39  
TREVIA  
NORIE



Oficio No. SM 0002524  
Quito, 19 DIC. 2014

Arquitecto  
Alberto Rosero  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda  
Presente

De mi consideración:

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

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

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

Atentamente,

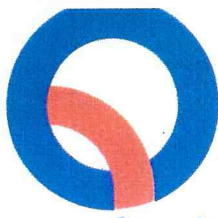
*Jean Pol Armijos L.*  
Jean Pol Armijos L.  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. lo indicado

Elaborado por:	Martha Proaño H.	<i>M.P.</i>
Revisado por:	Marcelo Narváez P.	<i>M.N.</i>

110



Secretaría de  
**Movilidad**





Secretaría de  
**Movilidad**

38  
WPS: JSA  
OCHO

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

## LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

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

**Clave Catastral:** 10415 02 012

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

**Predio:** 279523

**Fecha reingresos:** 09/04/2014  
23/04/2014  
07/05/2014  
30/05/2014

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

**Resultado:** Aprobado.

**Fecha de emisión:** 12/06/2014

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

**Copia:**

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

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

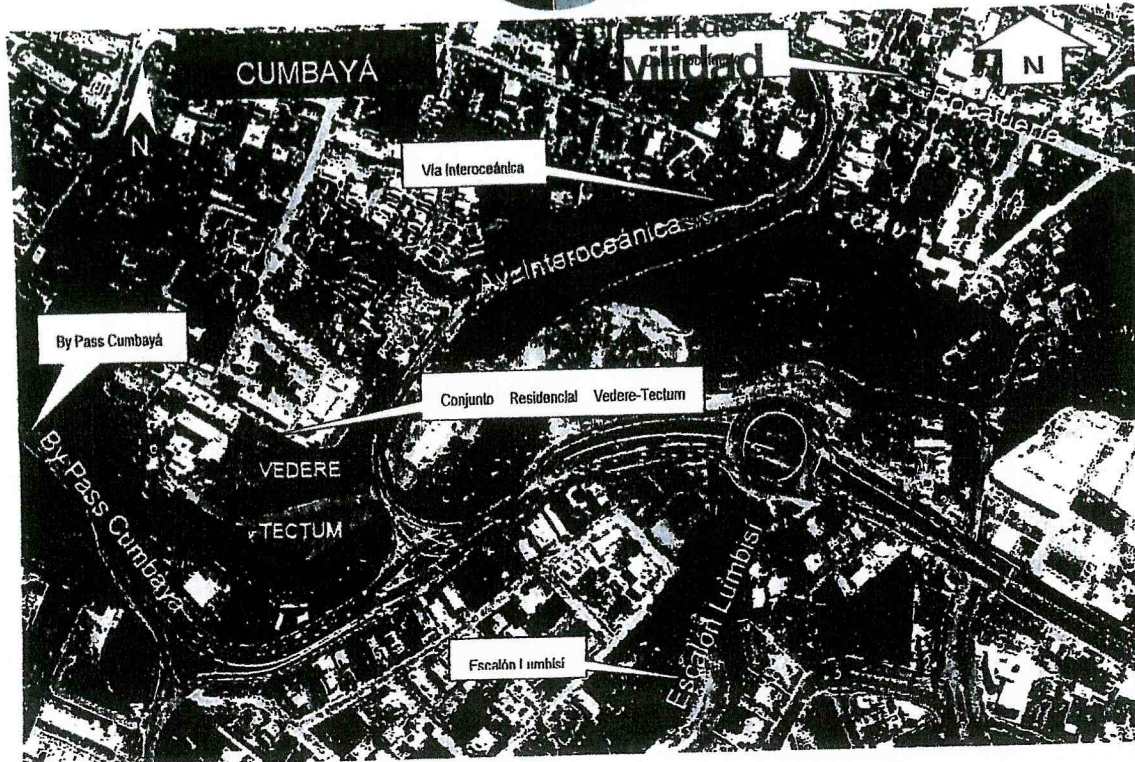
### Datos Generales del Proyecto:

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

Secretaría de  
**Movilidad**







### Características de las vías involucradas en el proyecto

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

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

Figura No. 2

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

Foto No. 1

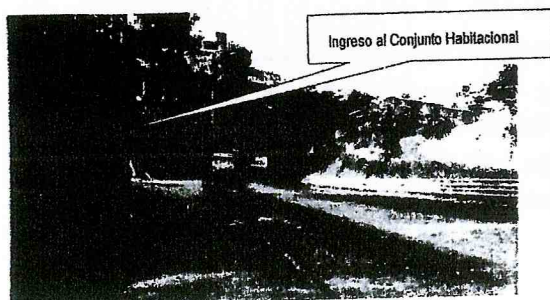
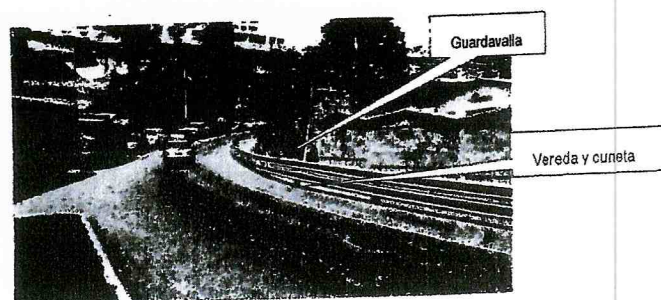


Foto No. 2





37  
TRÁFICO Y  
SEÑAL

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

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

**Figura No. 3**

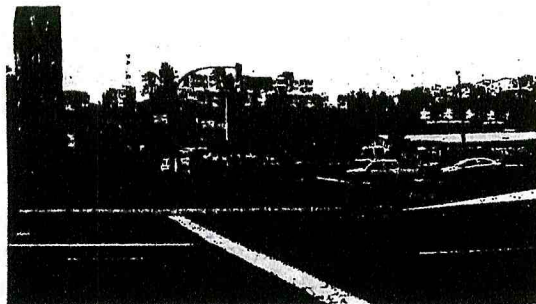
Fotografías del *By Pass* intersección con la Av. Interoceánica

**Foto No. 3**



Via Interoceánica

**Foto No. 4**



By Pass

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

Vía Interoceánica:

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

**Figura No. 4**

Fotografías intersección Av. Interoceánica calle Rocafuerte

**Foto No. 5**



Calle Rocafuerte

**Foto No. 6**



Av. Interoceánica

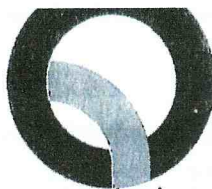
*Calle Rocafuerte*: es una vía local urbana, que va en sentido este-oeste (Ver Figura N° 4).

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

Secretaría de Movilidad







## Análisis:

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

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

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

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

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

**Tabla No. 1**  
Sentidos de circulación intersección Av. Interoceánica y By Pass de Cumbayá

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

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

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



36  
 1001020 Y  
 5515.

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

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

Sentido / Horario	Circulación hacia el Escalón de Lumbisí desde el OESTE	Hacia Tumbaco desde el By Pass	Circunvalación al redondeo desde el OESTE	Circulación al redondeo desde el SUR	Escalón de Lumbisí hacia Cumbayá	Tumbaco hacia Cumbayá	Escalón de Lumbisí hacia Tumbaco	Desde Tumbaco Hacia Escalón de Lumbisí	TOTAL / H	%
7:00	367	781	243	113	1671	717	1544	1722	7158	9.31
8:00	319	1035	168	100	495	695	1690	1733	6235	8.11
9:00	296	824	110	80	397	754	1748	1451	5660	7.36
10:00	272	765	132	90	449	746	1754	1311	5519	7.18
11:00	280	932	151	87	436	998	1403	1326	5613	7.30
12:00	324	1474	141	95	474	1060	1355	1427	6350	8.26
13:00	317	1362	133	102	513	1171	1344	1500	6442	8.38
14:00	303	1255	139	105	529	880	1561	1536	6308	8.21
15:00	305	1566	142	82	408	1189	1533	1613	6838	8.89
16:00	391	1574	159	98	486	1238	1597	1662	7205	9.37
17:00	380	1315	134	97	486	1254	1590	1816	7072	9.20
18:00	347	1263	79	91	458	1192	1513	1532	6475	8.42
									76875	100.00

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

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

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

Sentido / Horario	Interoceánica hacia el Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte	Interoceánica hacia el Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte Este	TOTAL / H	%
7:00	592	512	862	474	186	230	2856	7.89
8:00	672	507	993	515	152	226	3055	8.47
9:00	643	480	930	443	164	165	2825	7.80
10:00	577	433	769	390	167	182	2518	6.95
11:00	616	419	799	402	159	273	2668	7.37
12:00	632	531	999	365	180	491	3198	8.83
13:00	595	495	1045	380	231	484	3230	8.92
14:00	624	553	953	383	201	386	3100	8.56
15:00	611	483	946	359	169	337	2905	8.02
16:00	630	531	992	449	225	524	3351	9.26
17:00	620	545	942	477	224	461	3669	10.13
18:00	715	450	804	327	135	390	2821	7.79
							36206	100.00



107





## **Impacto generado por el proyecto**

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

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

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

### **Encuestas Origen – Destino**

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

De las encuestas se recolecto los siguientes datos:

Todos los departamentos disponen de 2 vehículos.

Horario de salida:

7:00 a 8: 00 sale 25 %

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

9:00 a 10:00 sale 13 %

10:00 a 11:00 sale 9 %

10:00 en adelante sale 6 %

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

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

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

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

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

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

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



35  
vivienda y  
cinco.

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

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

35 parqueos 100% = 35 vehículos.

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

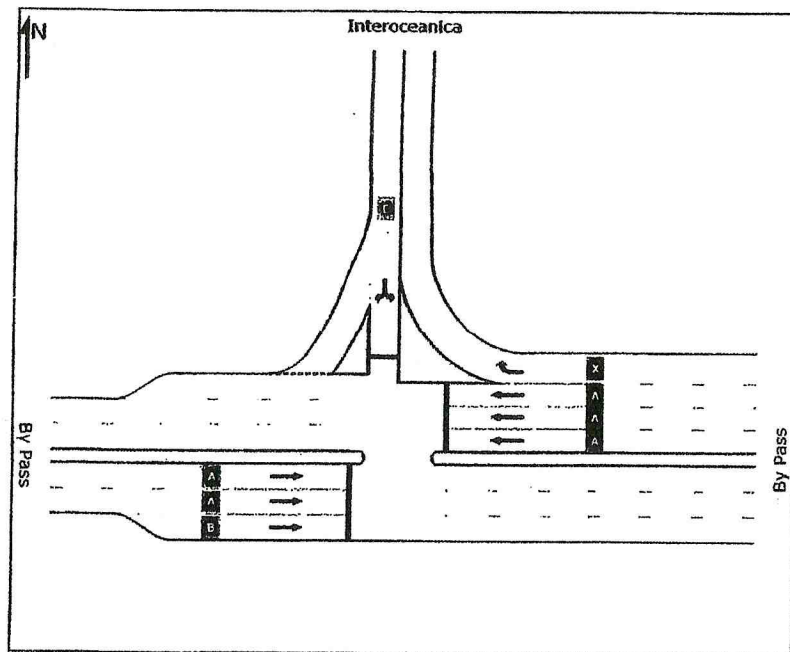
307 parqueos 20% = 61 vehículos

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

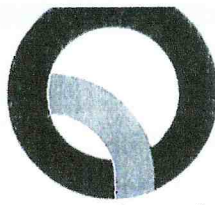
Con los datos antes descritos el consultor efectúa las modelaciones de tráfico de cada intersección con proyecto y sin proyecto, cuyas resultantes se muestran en las figuras siguientes:

#### Av. Interoceánica – By Pass

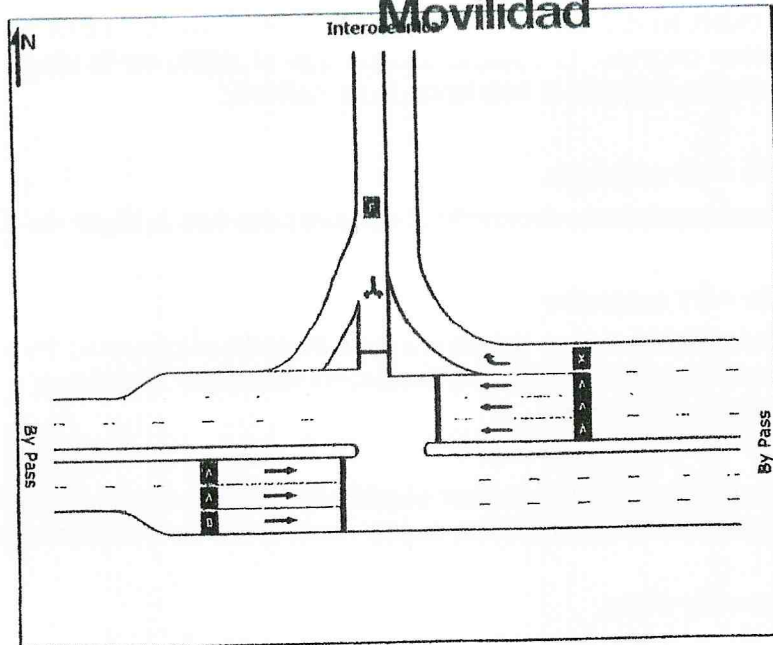
Sin Proyecto de 8:00 a 9:00



Con Proyecto de 8:00 a 9:00

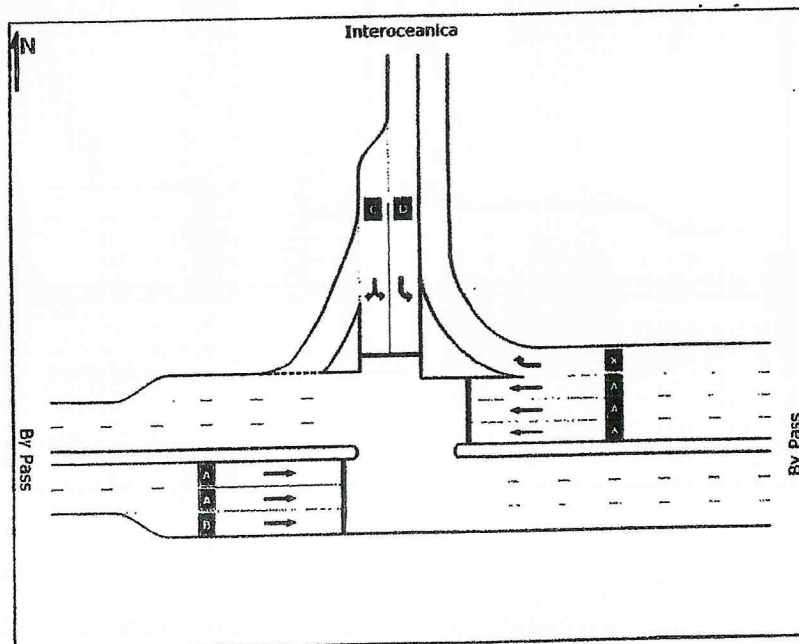


Secretaría de  
**Movilidad**



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

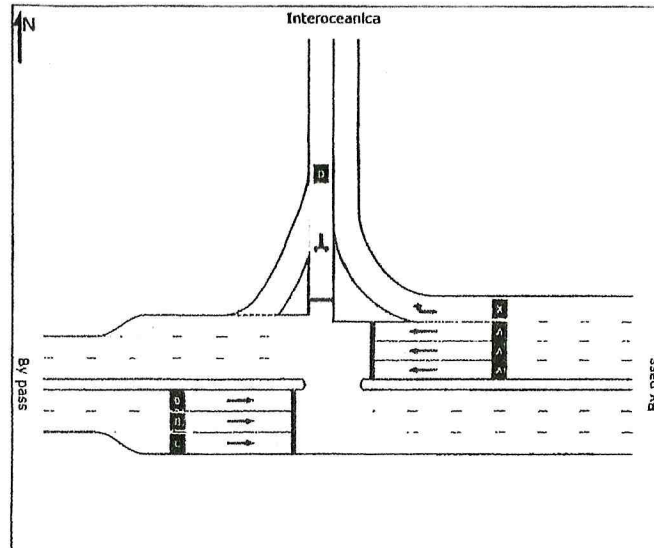
*Con proyecto y medidas de Mitigación*



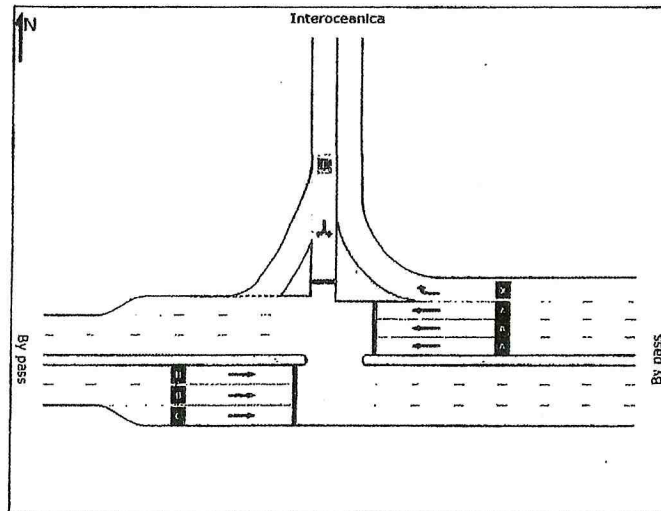
Para el análisis de la Hora Pico de la tarde (16:00 a 17:00) los resultados son los mismos.

34  
TRINIDAD Y  
CAYMAN

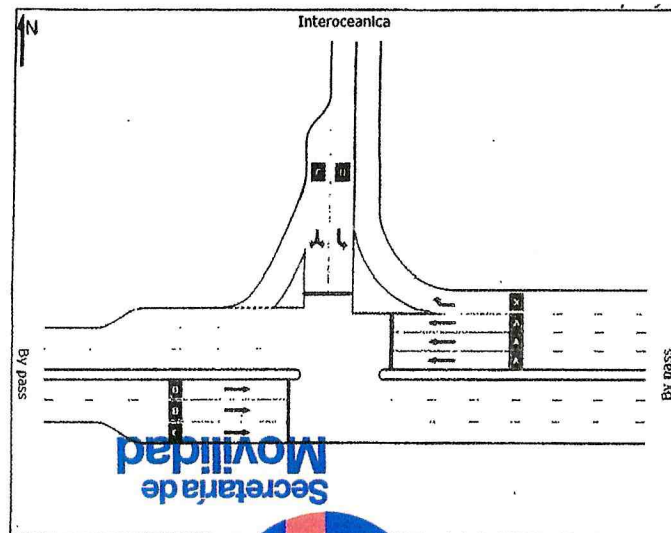
Sin Proyecto de 16:00 a 17:00



Con Proyecto de 16:00 a 17:00



Con proyecto y medidas de Mitigación







## Medidas de Mitigación a implementar:

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

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

## Conclusiones y Recomendaciones:

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

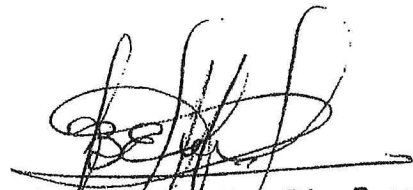
La fabricación de las señales de tránsito deberán estar sujetas a las especificaciones del Reglamento Técnico Ecuatoriano INEN 004, señalización vial 2012 y su implementación deberá ser coordinada con la Unidad de Señalización de la EMMOP-Q.

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

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

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

33  
REVISTA 4  
RES.



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



Secretaría de  
Movilidad



704



Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19

## INFORME DE TRÁFICO PEATONAL RELACIONADO CON EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “VEDERE TECTUM”

Dirección de Políticas y  
Planeamiento de la Movilidad  
04. 02 2019

### 1. Antecedentes

Mediante Oficio N° SG-3857, del 29 de noviembre de 2018, remitido por el Abg. Diego Cevallos al Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso del Suelo, remitiendo una síntesis de las observaciones efectuadas por los Concejales Metropolitanos Carlos Páez Pérez y Jorge Albán, surgidas en el primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial “Vedere Tectum”, con el fin de que sean procesadas en la Comisión que la preside. Una copia de dicho Oficio fue dirigido a la Secretaría de Movilidad ingresada con Ticket No. 2018-183026.

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0324-2019 del 22 de enero de 2019 e ingresado en esta Secretaría con Ticket No. 2018-193481 en la misma fecha, el Arq. Vladimir Tapia, solicita se realice una actualización del Informe de Movilidad incorporando los requerimientos realizados por los Concejales Metropolitanos, remite el Oficio N° SG-3857 antes citado, así como la Memoria del proyecto realizada por los promotores del mismo con relación a las observaciones contenidas en ese Oficio N° SG-3857.

La Secretaría de Movilidad con oficio N° SM-001016 del 7 de julio del 2014, remite al Arq. Carlos Paredes Vivas, Gerente General de New Global S.A., el Informe Técnico N° SPM-078/2014 aprobando el Estudio de Circulación de Impacto de tráfico del Proyecto de vivienda y oficinas “Vedere/Tectum”.

La figura No. 1 ilustra la ubicación del sitio de análisis:

**Figura No. 1**  
Ubicación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum



Elaboración: Propia. Fuente: Google Earth Pro - 2018



## 2. Observaciones de los Concejales Carlos Páez y Jorge Albán

a) Concejales Carlos Páez Pérez:

- Manifiesta que el informe de movilidad está centrado sobre el tráfico vehicular, hace referencia al tránsito peatonal, lo cual es importante porque en el sector está proyectada la existencia de una estación de transferencia de pasajeros para el Corredor El Quinche - Tumbaco - Quito.

b) Concejales Jorge Albán:

- Considera que entre la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberían realizar el análisis relacionado con la observación formulada por el Concejal Páez.
- Considera, adicionalmente, que previo al segundo debate, deberá garantizarse la circulación entre el proyecto y el parque ubicado en el sector.

## 3. Descripción general del proyecto Vedere Tectum Business Center

El proyecto se encuentra ubicado en la Av. Interoceánica, parroquia de Cumbayá, urbanización Santa Lucía. El área del terreno es de 10.400,00 m<sup>2</sup>.

El proyecto "Vedere / Tectum" es un proyecto de uso mixto, conformado por 2 edificaciones (Vedere y Tectum) separadas, que contiene 68 unidades de vivienda y 10 unidades de oficinas dispone de 173 estacionamientos incluyendo visitas y discapacitados 35 estacionamiento destinados para las oficinas.

### 3.1 Características Generales del proyecto

De acuerdo con la documentación presentada, las características del proyecto se resumen a continuación:

- Tipología: Vivienda y Oficinas.
- Número de pisos: 6 en altura incluido Planta Baja y 2 subsuelos.
- Estacionamientos: 208 plazas distribuidas de la siguiente manera:
  - o Torre Vedere: 2 subsuelos de parqueaderos: 94 incluido: 7 de visitas, 2 estacionamientos discapacitados y 2 estacionamientos vehículos menores.
  - o Torre Tectum: 2 subsuelos de parqueaderos: 114 incluido: 18 de visitas, 6 estacionamientos discapacitados y 4 estacionamientos vehículos menores.
- El acceso principal al proyecto se encuentra ubicado a 60 m de la intersección semaforizada de la Av. Interoceánica y la Av. Angélica Idrovo.

### 3.2 Rutas de acceso

El proyecto cuenta con diferentes rutas de acceso, tanto vehiculares como peatonales:

- Por la Av. María Angélica Idrovo, de la cual es frentista el proyecto y donde se encuentra el único acceso vehicular y peatonal;
- Desde la Av. Interoceánica, sea desde el lado oriental u occidental, tomando la Av. María Angélica Idrovo y por ésta se ingresa al proyecto;
- Desde la calle Rocafuerte, ubicada en el centro poblado de Cumbayá, siguiendo por la Av. María Angélica Idrovo con dirección sur, desde la cual se accede al proyecto.

### 3.3 Facilidades existentes para la circulación peatonal

Debido a las características del área analizada, las mismas que se identifican como una zona tipo rural, en donde las mencionadas vías tienen características de carretera, la circulación peatonal es muy escasa en las actuales circunstancias. De todas maneras, se disponen de las siguientes facilidades:

FA

- Acera oriental de la Av. María Angélica Idrovo: Se desarrolla desde la calle Rocafuerte (zona urbana de Cumbayá) pasando por en frente proyecto Vedere -Tectum, continuando por el lado norte de la Vía Interoceánica pasando junto al predio donde se implementará la Estación de Transferencia de transporte público.
- Acera occidental de la Av. María Angélica Idrovo: Se desarrolla de manera parcial en frente de la acera antes señalada, y se compone de dos tramos cortos: 1) en el frente del conjunto residencial Villa Juliana en una longitud aproximada de 90 m; y, 2) frente al Proyecto Vedere Tectum en una longitud aproximada de 52 m.

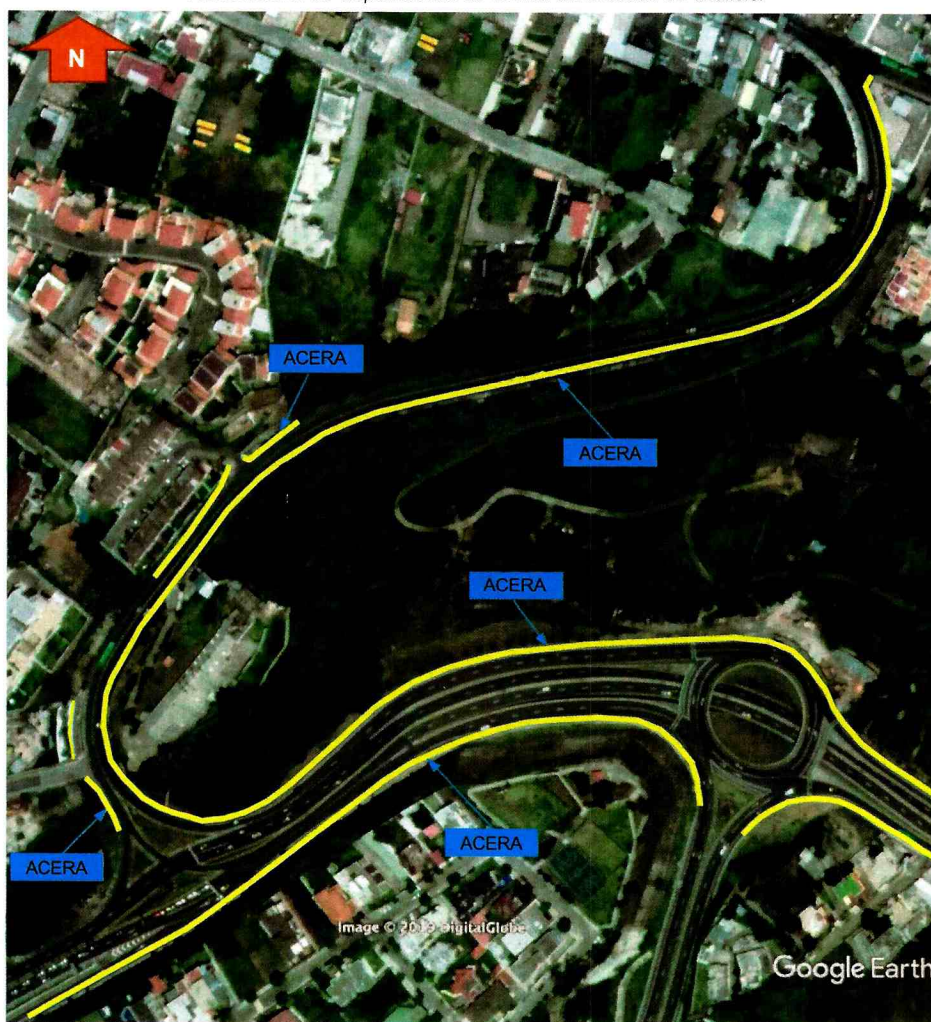
Hace falta completar, como mínimo 60 m de acera para llegar hasta la Av. Interoceánica en donde se encuentra la intersección semaforizada, en la cual los peatones pueden realizar los cruces que sean de su interés para sus desplazamientos. De esta manera se asegurará que los residentes del Proyecto puedan disponer de esa facilidad.

- Acera sur de la Av. Interoceánica: Se desarrolla de manera paralela a la vía.

En la figura No. 2 se puede apreciar lo indicado.

**Figura No. 2**

*Identificación de disponibilidad de aceras en el sector de análisis.*



*Elaboración: Propia. Fuente: Google Earth Pro – 2018*

De manera general, con relación a las aceras existentes, debe mencionarse que, las mismas disponen de un limitado ancho, además que su sección es variable. El tramo de acera que está en el frente del proyecto Vedere Tectum, es el que en mejores condiciones se encuentra, su sección es regular y de buena calidad su tratamiento, no así el resto de aceras, sobre todo en lo referente a su sección. Consecuentemente, la oferta de aceras para la circulación peatonal no presenta condiciones adecuadas para el efecto. Ver figura No. 3.



**Figura No. 3**

Acera oriental de la Av. María Angélica Idrovo en condiciones deficitarias: sección y calidad



Acera occidental, proyecto Vedere Tectum, en condiciones adecuadas

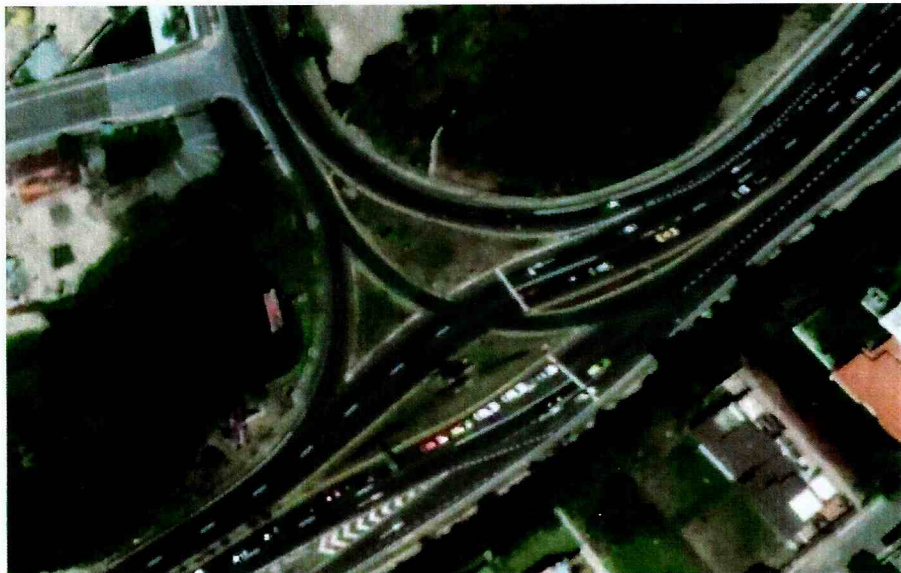


Elaboración: Propia.

- Cruces peatonales en la intersección semaforizada: Si bien la intersección de la Av. María Angélica Idrovo y la Av. Interoceánica está regulada por esos dispositivos de tráfico, no se incluyen semáforos peatonales y su estructura de fases no está diseñada para el efecto. Las razones, seguramente se debe a la escasa presencia de ese tipo de flujos; sin embargo, es fácilmente adaptable. En la figura No. 3 se puede apreciar la señalización horizontal de la intersección, la cual no incluye el tratamiento peatonal.

**Figura No. 3**

Fotografías donde se evidencia la falta de señalización para cruces peatonales



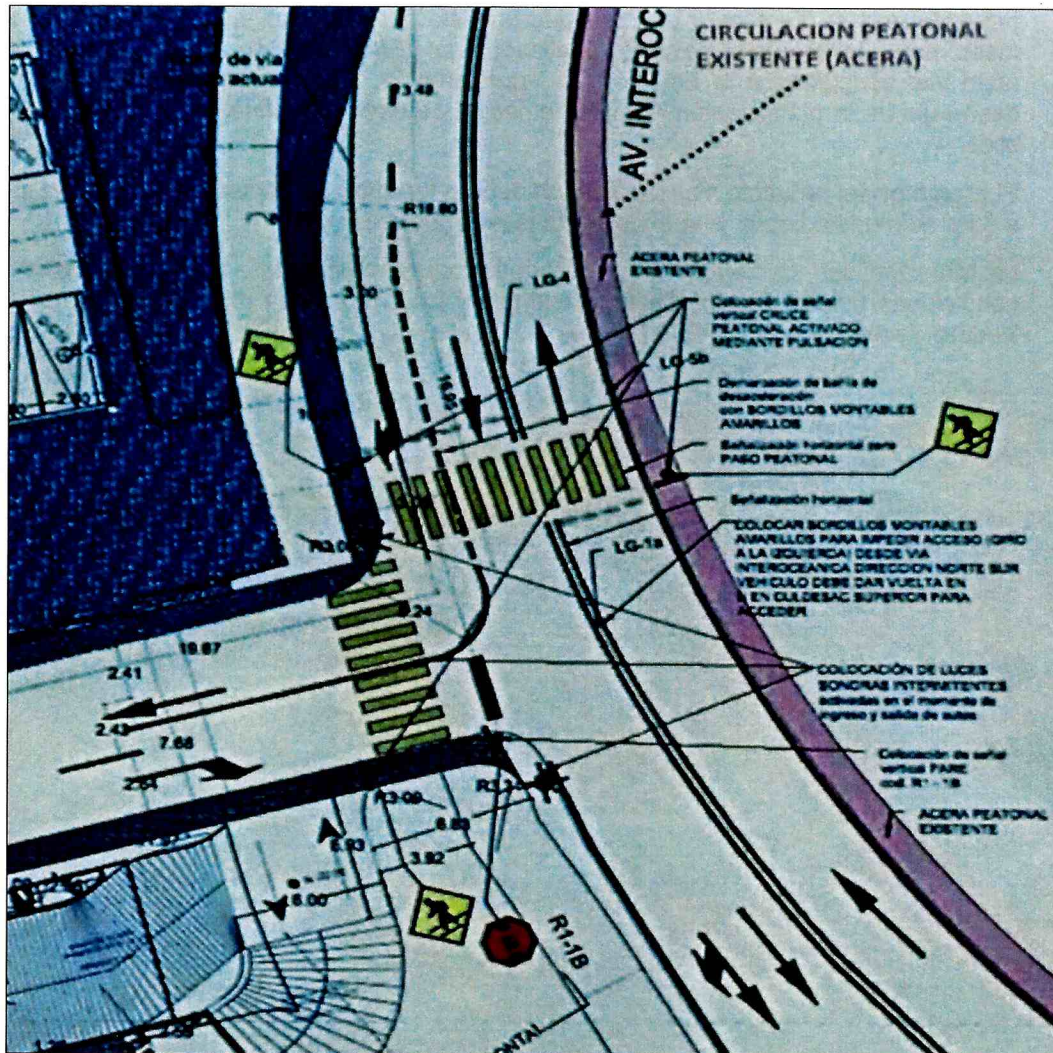
Fuente: Google Earth Pro-2018

#### **4. Propuesta adicional del medidas de mitigación del proyecto**

De la revisión de los documentos entregados por el promotor del proyecto Vedere Tectum a través de la STHV, se ha podido identificar que, a las medidas de mitigación aprobadas por la Secretaría de Movilidad en 2014, se propone adicionar la señalización horizontal, vertical, luminosa (semáforos de destello color ámbar activados con pulsador peatonal) y sonora para el cruce peatonal sobre la Av. María Angélica Idrovo, a la altura del acceso al proyecto, tal como se muestra en la figura No. 4.



Figura No. 4  
Medidas de Mitigación no consideradas en el informe del año 2014



Elaboración: Promotor proyecto.

## 5. Conclusiones

- El desarrollo del proyecto Vedere Tectum, si bien tiene que implementar medidas de mitigación a los impactos del tráfico, sea vehicular y peatonal, mismas que fueron identificadas y aprobadas mediante el Informe Técnico correspondiente por parte de la Secretaría de Movilidad, y la incorporación de medidas adicionales como es el caso del cruce peatonal a nivel en las inmediaciones del acceso al proyecto, en las condiciones señaladas, en el punto anterior, se consideran viables con relación a los impactos generados por dicho proyecto.
- Debido a las características del proyecto "Vedere Tectum", se ha determinado que no se producirá un incremento de peatones considerable para que el proyecto tenga que aportar dentro de las medidas de mitigación a más de las establecidas anteriormente.
- Un aspecto adicional, no previsto de manera total y que se puede asociar al proyecto Vedere Tectum como medidas de mitigación, es el diseño complementario e implementación de la señalética horizontal para el cruce de peatones en la intersección de las avenidas María Angélica Idrovo e Interoceánica, en la cual se deberán realizar las reformas geométricas aprobadas. Estos diseños de señalización deberán complementarse con la incorporación de elementos semafóricos como son: semáforos peatonales. Para el efecto, el promotor deberá coordinar con la EPMMOP.



- Se considera que, las condiciones de flujos peatonales que puedan generar la futura Estación de Transferencia de transporte público a ser implementada en las cercanías del proyecto Vedere Tectum, y que ha sido prevista por la Municipalidad en sus distintas fases, no es inherente al proyecto analizado. Las condiciones de accesibilidad y seguridad vial asociadas a la Estación de Transferencia, deberán ser establecidas en el desarrollo de la planificación e implementación de ese equipamiento de transporte público.
- El promotor del proyecto Vedere Tectum deberá terminar de implementar la acera junto a su predio hasta llegar, al menos hasta la Av. Interoceánica.
- La Municipalidad, a través de las entidades correspondientes, deberán mejorar las condiciones físicas de las aceras existentes y que no son de injerencia del proyecto Vedere Tectum.



*Elaborado por: Ing. Bolívar Díaz Basantes*

*Revisado por: Arq. Marcelo Narváez Padilla  
Para: Ing. Alfredo León Banderas*

Voto: favorable  
informe legal

Fecha: 31 MAY 2018 Hora: 11:45

Nº. HOJAS - 1406 -

Recibido por: *[Signature]*

28 MAY 2018

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

2417

*[Handwritten signatures and notes]*

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

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

**De mi consideración:**

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

Atentamente,

*[Signature of Jacobo Herdoiza B.]*

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

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



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

**1. ANTECEDENTES.-**

La Ordenanza Metropolitana No.183 que modifica a la No.172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

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

- a. Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>.*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

La solicitud de aprobación del proyecto Vedere Tectum ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-110198, con fecha 03 de septiembre de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.

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

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

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

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

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




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

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

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

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



	Avenida Interoceánica
	Predio 279523
	Quebrada el Tejar



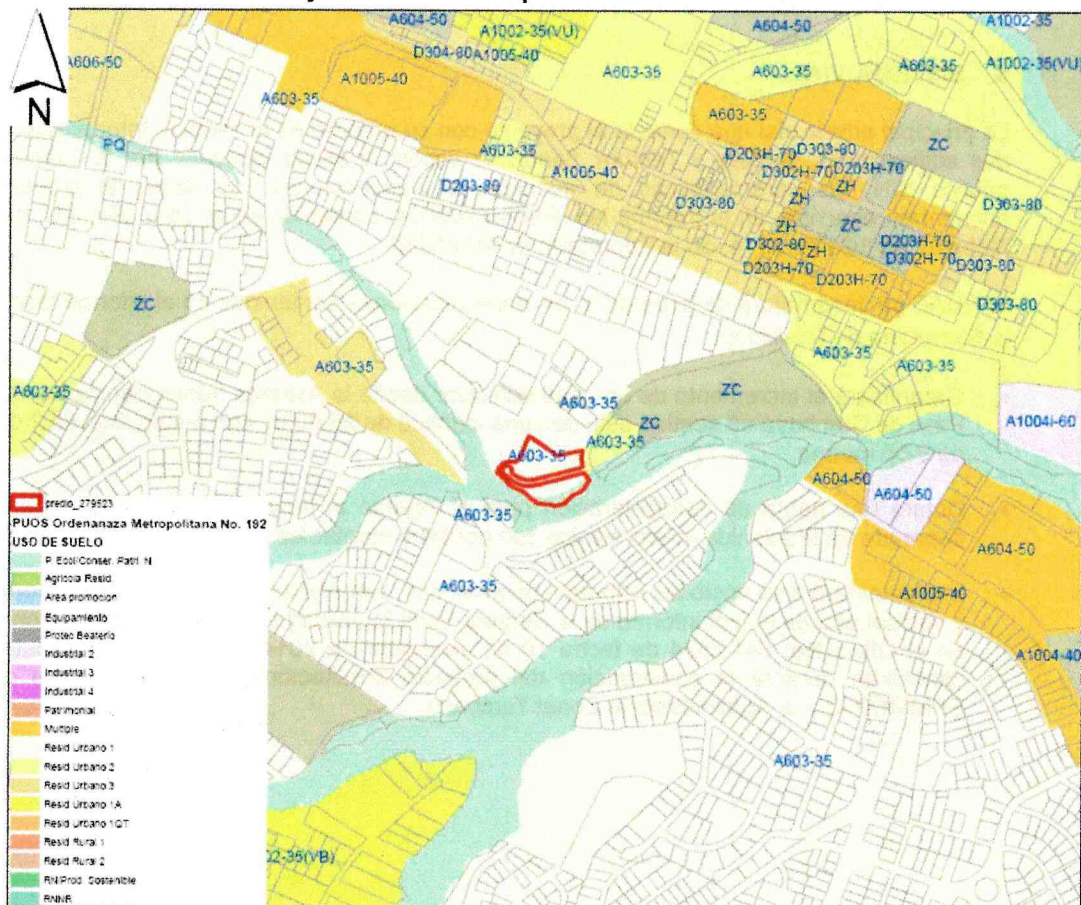
### 3. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### 5. SISTEMA VIAL.-

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

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

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



## 6. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

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

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



Fuente: New Global S.A

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

La construcción del Proyecto Vedere Tectum, observará las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto cuenta con estudios arquitectónicos e ingenierías, que deberán obtener los respectivos certificados de conformidad; y, las licencias metropolitanas urbanísticas previas al inicio de las tareas constructivas.

### **6.2. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto cuenta con las factibilidades de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- b) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público, bulevar y parque lineal se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público, garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- c) El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Las redes de infraestructura del edificio Sironi, que pasan por la calle S/N cuenta con servidumbre de paso.

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

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

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

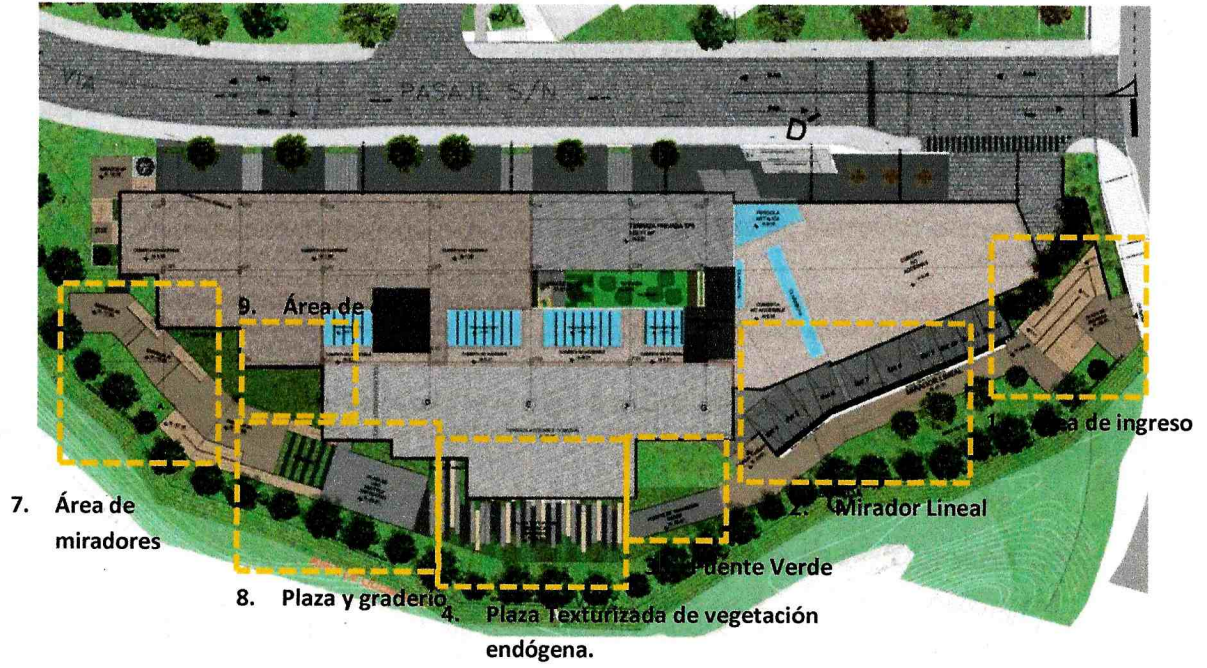
El bulevar con un área aproximada de 400 m<sup>2</sup> contará con diversos usos espaciales, tanto de circulación peatonal, estancia y espacios de uso contiguo a las áreas comerciales, además de ofrecer vistas hacia el paisaje y su entorno; el mismo que ofrece derecho de paso de manera vitalicia e irrevocable.

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

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

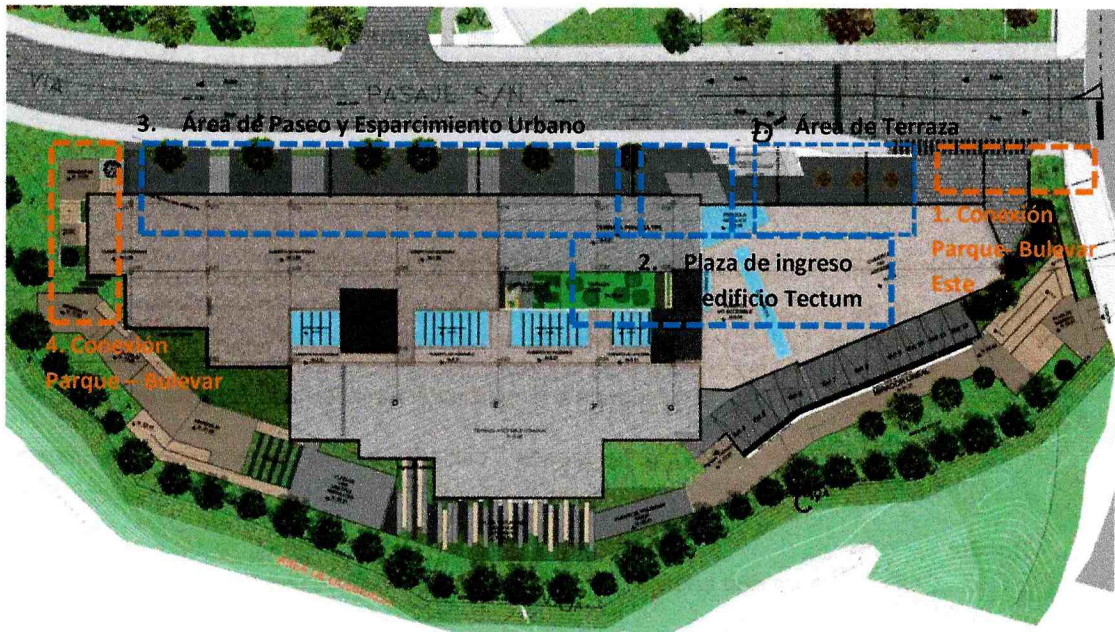


Gráfico No. 04  
Zonificación de Espacios dentro del Parque Lineal "Vedere-Tectum"



Fuente: New Global S.A

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



Fuente: New Global S.A



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

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

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

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

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

#### 7. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad a la normativa jurídica:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico, en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad antes citado. La ejecución de estas obras, se realizará por parte de los promotores paralelamente con la construcción del proyecto Vedere Tectum; y, deberán estar adecuadamente concluidas previo a la obtención de la certificación de conclusión de la obra.
- Desarrollo del Parque Lineal y Bulevar de propiedad privada y uso público, equipados a costo del promotor.
- Los futuros copropietarios deberán garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

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

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

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

Donde:

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



Donde:

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

Donde:

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

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor del terreno de llegada=  $(210 \text{ \$/m}^2 \times 1,053059) \times 8.367,00 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de llegada= \$ 1.850.298,38**
- Valor del terreno de partida=  $210 \text{ \$/m}^2 \times 8.367,00 \text{ m}^2$   
**Valor del terreno de partida= \$ 1.757.070,00**

- **Porcentaje de participación por suelo= 20%**

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

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

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

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


**9. REGISTRO DE PROYECTOS.-**

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

Previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote a ser licenciados, conforme lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum".

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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



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

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

**Nombre del Proyecto**

**100 Identificación del lote y Tipo de COD**

**Identificación Predial**

101 Número Predial: 279523

102 Geo clave: 170 09570237095111

103 Parroquia: Cumbaya

104 Barrio/ Sector: Santa Lucia

105 Calle/ intersección/ nomenclatura: María Angelica/ Hidrobo sin

106 Administración zonal: Tumbaco

107 Superficie regularizada del terreno: 10400 m2

**Tipo de COD**

108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200):  X

109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300):

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

**Datos Vigentes**

201 Clasificación de suelo: Suelo Urbano

202 Uso de suelo: RU-1

203 Zonificación: AB(A603-SV)

**Datos Propuestos**

204 Clasificación de suelo: Suelo Urbano

205 Uso de suelo: RU-3

206 Zonificación: C803-40

207 Número total de lotes sujetos a COD: 1

208 Área Útil Total Vendible: 8367 m2

**300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad**

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

**Datos del propietario**

Nombre del propietario o Promotor: NewGlobal SA

Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 0992571837001

Dirección Actual: Pamante 185, Cumbaya

Teléfono: 2041832

Celular: 0991460109

E-mail: taliparedes@hotmail.com

**Datos del profesional**

Nombre del profesional: Ing. Galo Paredes

Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1703124386

Dirección Actual: Cumbaya

Teléfono: 2992490

Celular: 0988447518

E-mail: carlosparedesv@gmail.com

Firma del propietario o promotor

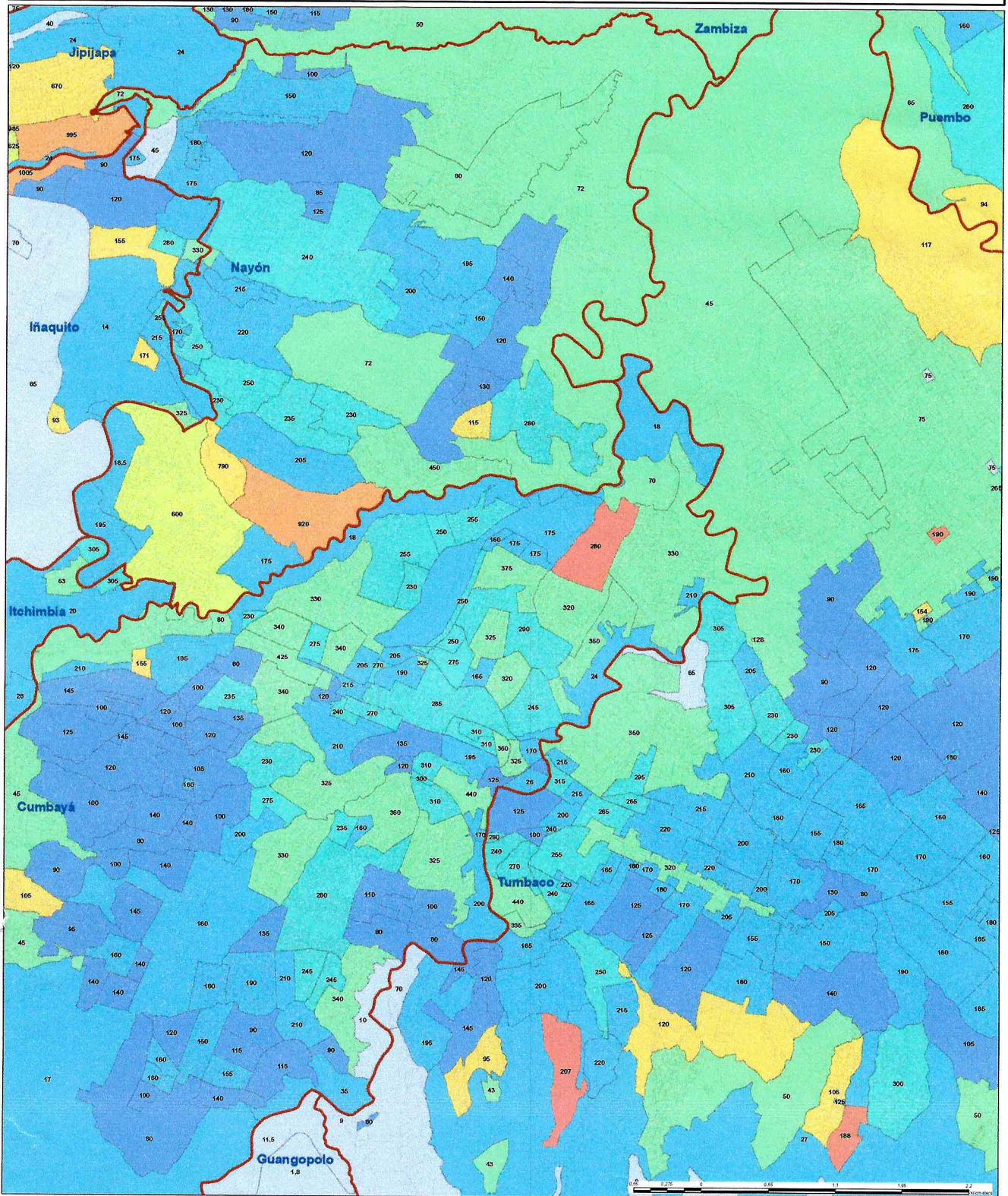
Firma del profesional



# Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## Plano de valor de suelo urbano y rural

Bienio 2018 - 2019



Simbología			
	Limite Parroquial		
	Limite lotes		
<b>Rangos de valores Urbanos</b>		<b>Rangos de valores Rurales</b>	
Valor USD/m <sup>2</sup>		Valor USD/m <sup>2</sup>	
	2,00 - 75,00		0,33 - 13,50
	75,01 - 145,00		13,501 - 35,00
	145,01 - 220,00		35,01 - 80,00
	220,01 - 315,00		80,01 - 171,00
	315,01 - 450,00		171,01 - 390,00
	450,01 - 630,00		
	630,01 - 855,00		
	855,01 - 1135,00		
	1135,01 - 2210,00		

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

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

**Dirección Metropolitana de Catastro**

**Coordinación Catastro - Valoración**

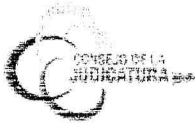
**Sub proceso Valoración**

Fecha de elaboración: Noviembre 2017

**MAPA 5 de 6**

126





Factura: 003-001-000038756



20181701010000661



EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20181701010000661

Mgs. E. Santiago Álvarez A.

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

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

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

OBSERVACIONES:


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

Notaría 10
   
 Mgs. E. Santiago Álvarez A.

125



Factura: 001-002-000000496

20151701010P00420

NOTARIA 10  
Quito, Ecuador  
NIHIL PRIUS FIDE  
PROTOCOL  
Mgs. E. Santiago Álvarez A.

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTON QUITO  
EXTRACTO

IDENTIFICACION	20151701010P00420
OBJETO	CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE
FECHA DE OTORGAMIENTO	13 DE FEBRERO DEL 2015

OTORGADO POR						
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN	NACIONALIDAD	CALIDAD	PERSONA QUE LE REPRESENTA
WILLIAM CARLOS ANDRÉS	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1714305032	ECUATORIANA	REPRESENTANTE LEGAL	NEWGLOBAL S.A.

A FAVOR DE						
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN	NACIONALIDAD	CALIDAD	PERSONA QUE LE REPRESENTA
WILLIAM CARLOS ANDRÉS	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1712934478	SOLTERO	REPRESENTANTE LEGAL	CONJUNTO SIRONI

FECHA DE VENCIMIENTO	INDETERMINADA
OTROS DOCUMENTOS	
OTRAS OBSERVACIONES	

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTON QUITO



*[Handwritten signature]*

ESCRITURA No. 2015-10-02-10-P

FACTURA

**NOTARÍA 10**  
Quito - Ecuador



**SERVIDUMBRE DE PASO**

**QUE OTORGAN:**

**NEWGLOBAL S.A.**

**A FAVOR DE:**

**CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI.**

**CUANTÍA: INTERMINADA**

**DI: 2 Copias**

**M.C**

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día **TRECE (13) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE**, ante mí, **DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO**, Notario de la Notaría Décima del Cantón Quito, Comparecen a la celebración de la presente escritura de SERVIDUMBRE DE PASO: Por un lado comparece el Arquitecto Carlos Andrés Paredes Vivas en su calidad de Gerente General y en nombre y representación legal de la compañía **NEWGLOBAL S.A.**, conforme se desprende del nombramiento que se adjunta como parte integrante del presente instrumento, y por otra parte, comparece el señor **CHARLES HERNAN BOLICK CEVALLOS** en nombre y representación legal del condominio declarado el propiedad horizontal denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI**, conforme se desprende del nombramiento de

1 administrador que se adjunta como parte integrante de este documento.-  
2 Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en el  
3 Distrito Metropolitano de Quito, hábiles para contratar y obligarse, a quienes  
4 de conocer doy fe, en virtud de que me exhibieron sus cédulas de ciudadanía  
5 que en fotocopias autenticadas por mí, se agregan a este instrumento; y me  
6 piden que eleve a escritura pública el contenido de la siguiente minuta:  
7 "SEÑOR NOTARIO: Sírvase incorporar en su protocolo de Escrituras  
8 Públicas una que conste la siguiente **CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE**  
9 **DE PASO: PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Por un lado comparece el  
10 Arquitecto Carlos Andrés Paredes Vivas en su calidad de Gerente General y  
11 en nombre y representación legal de la compañía NEWGLOBAL S.A.,  
12 conforme se desprende del nombramiento que se adjunta como parte  
13 integrante del presente instrumento, y por otra parte, comparece el señor  
14 CHARLES HERNAN BOLICK CEVALLOS en nombre y representación legal  
15 del condominio declarado el propiedad horizontal denominado CONJUNTO  
16 RESIDENCIAL SIRONI, conforme se desprende del nombramiento de  
17 administrador que se adjunta como parte integrante de este documento.  
18 **SEGUNDA: ANTECEDENTES**- 2.1 La empresa NEWGLOBAL S.A., es única y  
19 legítima propietaria del inmueble ubicado en el kilómetro 10 de la Avenida  
20 Interoceánica, en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia de Cumbaya  
21 que lo adquirieron de la siguiente forma: A) NEWGLOBAL S.A. por compra a  
22 los señores Gonzalo Salvador Holguín, casado con disolución de la sociedad  
23 conyugal con la señora María Belén Misle, mediante escritura pública  
24 celebrada ante el Notario Decimo Séptimo del cantón Quito, el uno de  
25 octubre del dos mil dos y a los cónyuges María Victoria Holguín y Patricio  
26 Alberto Sosa Ledergerger, mediante escritura pública celebrada el dos de  
27 diciembre del años dos mil trece ante el Notario DECIMO encargado  
28 suplente del cantón Quito Diego Javier Almeida Montero y debidamente



NOTARÍA 10

Quito - Ecuador

Nihil Prius Fide



PROTOCOLO

*[Handwritten signature]*

Mgs. E. Santiago Alvarez A.

1 inscrita en el registro de la propiedad del cantón Quito el veintiocho de  
2 febrero del año dos mil catorce B) Habiendo adquirido de la siguiente  
3 manera; UNA PARTE: María Victoria Salvador Holguín, casada con Patricio  
4 Alberto Sosa Ledergerber, por compra del cincuenta por ciento de los  
5 derechos y acciones a la señora Lucia Elena del Rosario Salvador Holguín.  
6 Según escritura pública otorgada el VEINTE SIETE DE MAYO DE DOS MIL  
7 TRES, ante notario Decimo Séptimo del cantón Quito Doctor Remigio Poveda  
8 Vargas, inscrita el nueve de septiembre del dos mil tres; y POR OTRA  
9 PARTE: el señor Gonzalo Salvador Holguín en junta de Lucia Elena del  
10 Rosario Salvador Holguín, mediante compra a María Victoria Holguín  
11 Dávalos de Marcel, casada, con disolución conyugal, según escritura  
12 otorgada el siete de febrero del dos mil tres, ante Notario DECIMO SEPTIMO  
13 del cantón Quito, Remigio Poveda Vargas, inscrita el veinte y cinco de abril  
14 del dos mil tres. D) La señora Victoria Holguín Dávalos adquirió la propiedad  
15 por compra a la señora Ingeborg Kaethe de WitBasteck y a los herederos de  
16 Hans Dieter Korbelin Riepenhusen mediante Escritura Pública celebrada el  
17 veintiuno de junio de dos mil dos ante el Doctor Guillermo Buendía Endara,  
18 Notario Vigésimo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el  
19 veinticinco de julio del dos mil dos.- 2.2. El inmueble de propiedad de la  
20 compañía NEWGLOBAL S.A., tiene una superficie aproximada de diez mil  
21 cuatrocientos metros cuadrados y se halla circunscrito dentro de los  
22 siguientes linderos: **Por el Norte:** propiedad que perteneció al Doctor  
23 Oswaldo González Cabrera en línea recta que comienza en el lugar de la  
24 confluencia con esta propiedad, en la vía Interoceánica y que se extiende en  
25 dirección este-oeste, hasta el condominio denominado CONJUNTO  
26 RESIDENCIAL SIRONI; **Por el Sur:** Camino Municipal de Acceso que lo  
27 divide y luego a partir del costado sur del Camino de acceso municipal, el  
28 predio con la Quebrada denominada El Tejar; **Por el Oriente:** Vía





1 Interoceánica; y **Por el Oeste:** Con el condominio CONJUNTO RESIDENCIAL  
2 SIRONI. 2.3. El inmueble donde se halla edificado el condominio  
3 CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI se encuentra sometido al régimen de  
4 propiedad horizontal, según Resolución número dos mil trece guion dos uno  
5 ocho ocho cero nueve (2013-218809) suscrita por el Doctor Fernando  
6 Villacís, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal de  
7 Tumbaco; y, escritura pública otorgada el día once de diciembre del dos mil  
8 trece ante el Notario Quinto de Quito, Doctor Luis Humberto Navas Dávila,  
9 debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito  
10 Metropolitano de Quito, el diecinueve de marzo de dos mil catorce. El  
11 CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI se levanta en el lote de terreno de  
12 aproximadamente seis mil seiscientos cincuenta metros cuadrados  
13 (6.650m<sup>2</sup>) de superficie, el cual se encuentra situado en el kilómetro diez de  
14 la avenida vía interoceánica, parroquia Cumbaya del Distrito Metropolitano  
15 de Quito, y fue adquirido por la empresa NEWGLOBAL S.A. de la siguiente  
16 forma: A) Por compra a la señora Laura Judith Maldonado Jarrín celebrada  
17 en escritura pública de veinte y ocho de octubre de dos mil once, ante el  
18 Doctor German Flor Cisneros , Notario Tercero Suplente de Quito,  
19 legalmente inscrita el diez de febrero del año dos mil doce en el Registro de  
20 la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a la señora Laura Judith  
21 Maldonado Jarrín; B) La señora Laura Maldonado Holguín quien a su vez lo  
22 adquirió por adjudicación en la partición de bienes de la sociedad conyugal  
23 que tuvo formada con el doctor José Alberto Lituma Arizaga, según  
24 sentencia expedida por el Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, el veintiuno de  
25 octubre de dos mil dos, protocolizada el veintinueve de enero del año dos  
26 mil tres ante el notario Vigésimo Tercero de Quito, inscrita el diecisiete de  
27 julio de dos mil tres aclarada por el mencionado juez, con auto  
28 protocolizado el veintiocho de febrero de dos mil once, inscrito en el registro



**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

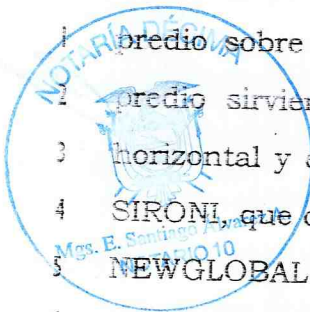
NIL PRIUS FIDE

PROTOCOL

Mgs. E. Santiago Álvarez A.

1 de la propiedad el veintitrés de marzo del año dos mil quince (2015). El  
 2 condominio CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI, está constituido sobre un  
 3 lote de terreno de aproximadamente seis mil seiscientos cincuenta metros  
 4 cuadrados (6.650m<sup>2</sup>) de superficie, comprendido dentro de los siguientes  
 5 linderos generales: Por el Norte: Con la propiedad del doctor Oswaldo  
 6 González Cabrera, en una extensión de sesenta y tres metros veinte  
 7 centímetros (63,20m.).- Por el Sur: Con la quebrada llamada El Tejar; y, Por  
 8 el Oriente: Con lote de propiedad de la compañía NEWGLOBAL S.A., en  
 9 una extensión de cincuenta y ocho metros (58m.); con calle de entrada en  
 10 veintinueve metros sesenta centímetros (29,60m.); con calle de ingreso en  
 11 seis metros cincuenta centímetros (6,50m.); y con barranco, en veintidós  
 12 metros (22m.) .- Por el Occidente: En sesenta y dos metros (62m.) con  
 13 propietarios no conocidos, antes propiedad del doctor Oswaldo González  
 14 Cabrera.2.5. Con fecha jueves cinco (5) de febrero de dos mil quince (2015)  
 15 los accionistas de la compañía NEWGLOBAL S.A., se reunieron en Junta  
 16 Extraordinaria y Universal de Accionistas y de forma unánime conocieron y  
 17 aprobaron que se constituya una servidumbre de paso permanente y  
 18 voluntaria en el predio de su propiedad e identificado con el número de  
 19 predio cero dos siete nueve cinco dos tres (0279523) ubicado en el Distrito  
 20 Metropolitano de Quito, parroquia de Cumbaya que servirá a favor del  
 21 inmueble conlindante y en donde se halla edificado el condominio  
 22 CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI, debidamente declarado en propiedad  
 23 horizontal y cuyo número de predio es el cero dos siete nueve cinco dos dos  
 24 (0279522), ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia de  
 25 Cumbaya, tal y como consta en el Acta de Junta General Extraordinaria y  
 26 Universal de accionistas que se adjunta al presente instrumento. 2.4. El  
 27 inmueble identificado con numero de predio cero dos siete nueve cinco dos  
 28 tres (0279523) de propiedad de la compañía NEWGLOBAL S.A., será el

1 predio sobre el cual se constituirá la servidumbre de paso permanente, o  
2 predio sirviente.- 2.4. El inmueble debidamente Declarado en propiedad  
3 horizontal y en donde se encuentra edificado el CONJUNTO RESIDENCIAL  
4 SIRONI, que colinda por el oriente con el inmueble propiedad de la compañía  
5 NEWGLOBAL S.A. será el predio dominante, esto es aquel que se beneficia  
6 con la servidumbre de paso permanente.- **CLAUSULA TERCERA.- OBJETO**  
7 : Las partes por así convenir a sus intereses acuerdan, libre y  
8 voluntariamente constituir una servidumbre de paso permanente, la cual se  
9 establecerá en el inmueble de propiedad de la empresa NEWGLOBAL S.A.  
10 identificado con numero de predio cero dos siete nueve cinco dos tres  
11 (0279523) y que servirá a favor del inmueble donde se halla edificado el  
12 condominio CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI, declarado en propiedad  
13 horizontal.- **CLAUSULA CUARTA.- IDENTIFICACIÓN DE LA**  
14 **SERVIDUMBRE DE PASO:** La servidumbre de paso, constituida en el predio  
15 sirviente propiedad de la compañía NEWGLOBAL S.A. por el lado oeste y  
16 cuenta con una superficie aproximada de noventa metros cuadrados (90  
17 m2) y se extiende desde la vía pública (Calle S/N) hasta las puertas de  
18 ingreso del condominio CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI. Está  
19 servidumbre servirá a favor del predio dominante el inmueble identificado  
20 con el numero de predio cero dos siete nueve cinco dos dos (0279522).-  
21 **CLASULA QUINTA.- ACEPTACIONES Y FACULTAD DE INSCRIBIR.-** Las  
22 partes expresamente declaran que aceptan la constitución de servidumbre  
23 de paso permanente y voluntaria, por así convenir a sus intereses .- Por su  
24 parte la compañía NEWGLOBAL S.A., declara que faculta a cualquiera de  
25 las personas comparecientes para que obtenga la inscripción de la  
26 presente escritura en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano  
27 de Quito.- **CLAUSULA SEXTA: GASTOS E IMPUESTOS.-** Todos los gastos,  
28 honorarios e impuestos a que diere lugar el otorgamiento e inscripción de





Quito, D.M., 23 de diciembre de 2014

Señor  
 Charles Hernan Bolick Cevallos  
 Presente.-

**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

**ASUNTO:** Nombramiento Administrador

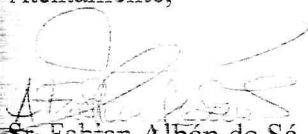
De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que la Asamblea de Copropietarios del conjunto SIRONI, en sesión celebrada el día de hoy, decidió designarlo a usted para el cargo de ADMINISTRADOR, el mismo que lo desempeñará por el periodo reglamentario de 2 AÑOS.

Sus deberes y atribuciones se encuentran descritos en Reglamento interno del Edificio Portal la Unión, y la Ley de Propiedad Horizontal.

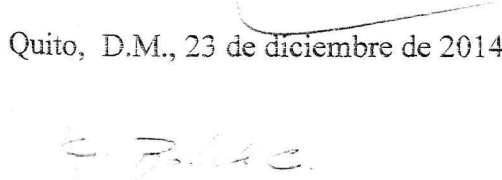
La Asamblea General de Copropietarios autorizó al suscrito para otorgar el presente nombramiento.

Atentamente,

  
 Sr. Fabian Albán de Sá  
 Secretario Ad-hoc  
 CC. 1708181753

**Aceptación:** Acepto desempeñar el cargo de ADMINISTRADOR del conjunto SIRONI de acuerdo a los términos antes señalados.

Quito, D.M., 23 de diciembre de 2014

  
 Sr. Charles Hernan Bolick Cevallos  
 CC. 1712934478

CEDULA DE IDENTIFICACION  
CIVICADANIA  
BOLICK CEVALLOS  
CHARLES HERNAN  
RICHINCHA  
QUITO  
SAN BLAS  
FECHA DE NACIMIENTO 1988-08-24  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL SOLTERO

171293447-8

BOLICK CEVALLOS  
CEVALLOS BARRERA  
ZUCENA  
QUITO  
2012-05-24

NOTARIA 10

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

011

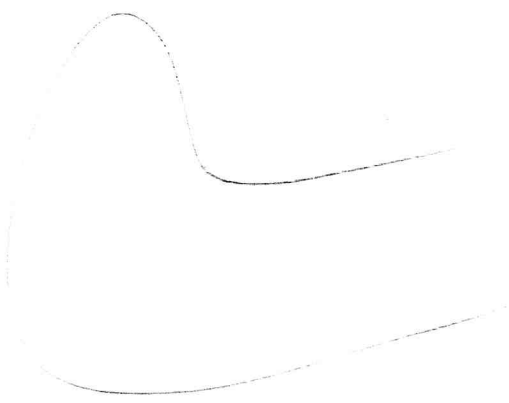
011 - 0085

1712934473

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
BOLICK CEVALLOS CHARLES HERNAN

RICHINCHA	DIRECCION	1
PROVINCIA	RUMIPAMBIA	1
QUITO	PARROQUIA	2011
CANTON		

REPRESENTANTE DE LA JUNTA







25 de noviembre del 2013

**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

Señor Arquitecto  
**LOS ANDRES PAREDES VIVAS**  
Ciudad -

En las consideraciones:

Se tiene el honor de comunicarle a usted que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía anónima **NEWGLOBAL S.A.**, en sesión celebrada el día hoy 25 de noviembre del 2013, tuvo el acierto de elegir a usted **GERENTE GENERAL**, por el periodo de **CINCO AÑOS** y con las atribuciones y deberes constantes de la escritura pública de constitución autorizada por el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil Doctor Marcos Díaz Casquete, el 16 de junio del 2008, inscrita en Registro Mercantil de Guayaquil el 25 de junio del 2008

Se le pide dar su aceptación a este nombramiento e inscribirlo en el Registro Mercantil, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley de Compañías, en esta calidad, usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, conjunta o individualmente con el Presidente de la Compañía.

Atentamente,

**RODRIGO GALO ESTEBAN PAREDES VIVAS**  
Presidente de la Junta

ACEPTO el Nombramiento de **GERENTE GENERAL** de la Compañía anónima **NEWGLOBAL S.A.**

Quito, 25 de noviembre del 2013

**RODRIGO CARLOS ANDRES PAREDES VIVAS**  
C. N° 171430503-2

LOS DATOS DE ESTA INSCRIPCIÓN CONSTAN EN LA HOJA DE SEGURIDAD

117







**REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD**  
DISTRITO METROPOLITANO

C- 0472669

**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

Nihil Prius Fide



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICADO No.: C980900853001

FECHA DE INGRESO: 21/08/2014

**CERTIFICACION**

Referencias: 28/02/2014-PO-18727f-6804i-17534r

Folios: T00000500092;

Matriculas: 0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

El inmueble situado en la parroquia CUMBAYA de este cantón.

**2.- PROPIETARIO(S):**

COMPANIA NEWGLOBAL S.A.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Adquirido mediante compra a GONZALO RICARDO SALVADOR HOLGUIN, Casado, con disolución de la sociedad conyugal con la señora María Belén Misle, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Decimo Séptimo del cantón Quito, el 01/10/2002, debidamente marginada en el acta matrimonial, con fecha 20/11/2002, según documento inserto en copia; MARIA VICTORIA SALVADOR HOLGUIN Y PATRICIO ALBERTO SOSA LEDERGERBER, casados por sus propios derechos, según escritura pública otorgada el DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, ante el Notario DECIMO Encargado Suplente del cantón Quito, Doctor Diego Javier Almeida Montero, inscrita el veinte y ocho de febrero del dos mil catorce. Habiendo adquirido de la siguiente manera; UNA PARTE: María Victoria Salvador Holguín, casada con Patricio Alberto Sosa, por compra del cincuenta por ciento de derechos y acciones a LUCIA ELENA DEL ROSARIO SALVADOR HOLGUIN, según escritura pública otorgada el VEINTE Y SIETE DE MAYO DEL DOS MIL TRES, ante el Notario DECIMO SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Remigio Poveda Vargas, inscrita el nueve de septiembre del dos mil tres; Y OTRA PARTE: GONZALO RICARDO SALVADOR HOLGUIN, en junta de Lucía Elena del Rosario Salvador Holguín, mediante compra a MARIA VICTORIA HOLGUIN DAVALOS DE MARCEL, casada, con disolución de la sociedad conyugal, según escritura pública otorgada el SIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL TRES, ante el Notario DECIMO SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Remigio Poveda Vargas, inscrita el veinte y cinco de Abril del dos mil tres.-


**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**


No existen anotaciones registrales de gravámenes, prohibiciones de enajenar y embargos.- En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al

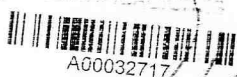
4186  
Quito



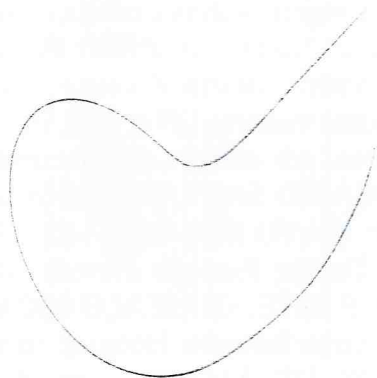
Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. **LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 21 DE AGOSTO DEL 2014** ocho a.m.

  
Responsable: JS.

REVISADO POR GAL. 



**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



NOTARÍA 10

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



NEWGLOBAL S.A.

Mgs. E. Santiago Álvarez A.

esta escritura serán pagados por la empresa

1 esta escritura serán pagados por la empresa  
 2 **CLAUSULA SEPTIMA: NORMAS SUPLETORIAS.**- Respecto a lo no  
 3 estipulado regirán las disposiciones del Código Civil, en lo que fueren  
 4 aplicables. - **CLAUSULA OCTAVA: CLAUSULA ARBITRAL.**- Toda  
 5 controversia o diferencia relativa a este contrato, será resuelta en primera  
 6 instancia con la asistencia de un mediador de cualquiera de los Centros de  
 7 Mediación y Arbitraje de esta ciudad de Quito debidamente registrado,  
 8 escogido por el peticionario. - En el evento que el conflicto no fuere resuelto  
 9 mediante este procedimiento las partes se someten obligatoriamente a la  
 10 resolución de un solo Árbitro de un Centro de Mediación y Arbitraje de esta  
 11 ciudad de Quito debidamente registrado, el mismo que será escogido por el  
 12 peticionario y que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y  
 13 Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación y demás  
 14 normas pertinentes. - El árbitro será designado por el Centro de Mediación y  
 15 Arbitraje. El arbitraje será en derecho, administrado, reservado y los costos a  
 16 cargo de quien determine el árbitro.- Las partes renuncian a la jurisdicción  
 17 ordinaria, se obligan a acatar el laudo y se comprometen a no interponer  
 18 recurso alguno en contra del Laudo Arbitral. - Para la ejecución de medidas  
 19 cautelares, el árbitro está facultado para solicitar a los funcionarios  
 20 judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que sea  
 21 necesario recurrir a juez ordinario alguno.- **PETICIÓN FINAL.**- Usted señor  
 22 Notario se dignará agregar las cláusulas de estilo para la plena validez y  
 23 eficacia de éste instrumento público del cual se servirá otorgar cuatro copias  
 24 certificadas.- **(HASTA AQUI LA MINUTA).**- Los comparecientes ratifican la  
 25 minuta inserta, que se halla firmada por la Doctora Martha Morales Medina,  
 26 Abogada con matrícula profesional número siete mil cuatro, del Colegio de  
 27 Abogados de Pichincha.- Para el otorgamiento de la presente escritura se  
 28 observaron los preceptos legales del caso y leída que les fue a los





comparecientes por mí, el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, incorporándose al protocolo de la Notaría, de todo lo que doy fe.

*Carlos Paredes*

6 **CARLOS ANDRÉS PAREDES VIVAS.**

7 **C.C 1714305032**

*C. Zúñiga*

11 **CHARLES HERNAN BOLICK CEVALLOS**

12 **C.C 1712954078**

*Diego*

**DOCTOR DIEGO ALMEIDA MONTERO  
NOTARIO DE LA NOTARIA DECIMA**

- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

*Diego*

MGS. E. SANTIAGO ALVAREZ A. **NOTARÍA 10**  
NOTARIO DECIMO QUITO



RAZON: SE OTORGÓ ANTE EL DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DECIMO DEL CANTÓN QUITO, CON FECHA TRECE DE FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE, POR TAL MOTIVO CONFIERO ESTA CUARTA COPIA CERTIFICADA, DE SERVIDUMBRE DE PASO DE LA ESCRITURA NUMERO 20151701010P00420. QUITO HOY DIA 11 DE ABRIL DEL DOS MIL DIECIOCHO.

  
MAGISTER E. SANTIAGO ALVAREZ ALTAMIRANO  
NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO



Notaría 10  
Mgs. E. Santiago Alvarez A.





# NEWGLOBAL S.A.

D.M de Quito 11 de abril de 2018

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

De mis consideraciones:

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

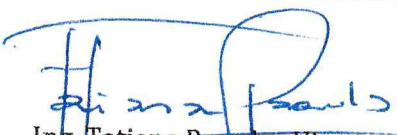
Como es de su conocimiento, mi representada la compañía NEWGLOBAL S.A. es promotora del proyecto VEDERE-TECTUM, el mismo calificado como PUAE (PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL).

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

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

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

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

  
Ing. Tatiana Paredes Vivas  
APODERADA  
NEWGLOBAL S.A.