

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. Con fecha 29 de agosto de 2014, se realiza una exposición con invitación abierta a los moradores de la parroquia de Cumbayá que habitan en proyectos colindantes al predio donde se desarrolla el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", mismo que obra a fojas 38-53 del expediente.
- 1.2. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2417, de 28 de mayo de 2018, a fojas 141 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza B., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum" actualizado 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 registrarán para el bienio 2018-2019, con fecha 20 de diciembre de 2017.
- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 18 de junio de 2018, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia, realizando ciertas observaciones para que sean subsanadas por las dependencias correspondientes, de forma previa a continuar su tratamiento dentro de la Comisión.
- 1.4. Con fecha 17 de agosto de 2018, la Comisión de Uso de Suelo reinstaló su sesión extraordinaria del 15 de agosto; sin embargo, por falta de quórum se instaló, en su defecto, una mesa de trabajo para el análisis del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE "Vedere Tectum", en la cual el concejal Jorge Albán solicitó la realización de una inspección al lugar en dónde se llevaría a cabo el proyecto de referencia.



- 1.5. La Comisión de Uso de Suelo, el 6 de septiembre de 2018, realizó inspección al sector en el que se busca implantar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", misma que obra a fojas 170-171.
- 1.6. Mediante oficio No. 391-SGO-CMQ-2018 de 17 de septiembre de 2018, a fojas 172 del expediente, el Abg. Sergio Garnica Ortíz, presenta al Secretario General del Concejo la iniciativa el proyecto de ordenanza que contiene el PUAE Vedere Tectum, a fin de que sea puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.
- 1.7. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia, realizando las siguientes observaciones: se deberá incluir, a costa del promotor, dentro del proyecto, como solución técnica al problema de tráfico, la creación de un carril adicional para mejorar al tráfico.
- 1.8. Con fecha 4 de octubre de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fojas 181-191 remite el texto de la propuesta de ordenanza actualizada y el plano actualizado por los promotores que incluye reformas viales evidenciados en la visita al predio.
- 1.9. Con todos los antecedentes expuestos, la Secretaría General del Concejo Metropolitano procede a la elaboración del presente informe de comisión, el cual es entregado en el despacho del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con fecha 10 de octubre de 2018, tras implementar las observaciones emitidas por la Presidencia de la Comisión el 9 de octubre de 2018.

2. INFORMES TÉCNICOS:

- 2.1. Mediante oficio No. SM-0001016, de 7 de julio de 2014, a fojas 111 del expediente, el Ing. Jean Pol Armijos, Secretario de Movilidad, remite el informe técnico favorable de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigaciones del Proyecto "Conjunto Residencial VEDERE-TECTUM", el cual en lo principal manifiesta:

"(...) esta Secretaría emite el Informe Técnico Favorable No. SPM-078/2014, que adjunto para su conocimiento (...)".

- 2.2. La Secretaría de Ambiente mediante informe técnico, sin fecha, a fojas 55 a 59, manifiesta que el proyecto urbanístico Vedere-Tectum es viable con las observaciones constantes en el mismo.
- 2.3. Mediante informe técnico, de 8 de mayo de 2018, a fojas 126 a 133 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite su informe técnico sobre el proyecto urbanístico arquitectónico especial "Vedere Tectum", mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) 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" (...)".



3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en relación al expediente de Procuraduría No. 3206-2015, de 6 de agosto de 2018, a fojas 144-145, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emite criterio legal con observaciones y en lo principal manifiesta:

"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum". No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

- 1. En el séptimo considerando debería suprimirse la letra w) del artículo 57; y, la letra u) del artículo 87, en razón de que no tienen relación con la materia que regula el proyecto de ordenanza.*
- 2. En el considerando décimo primero, en la primera línea se debería sustituir la palabra "aprobada" por "sancionada".*
- 3. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se debería añadir el artículo 87, letras a) y y) del COOTAD. Página 3 de 4 PROCURADURÍA METROPOLITANA*
- 4. Se deberían adjuntar los informes actualizados de la Secretaría de Movilidad y de Ambiente. (...)"*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", condicionado al cumplimiento de las observaciones realizadas por la comisión.

Dictamen que las Comisiones ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo Del Pozo

Concejal Metropolitano


 Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	I. Vallejo	GC	2018-10-09	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-10-09	

(2015-122846)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	10/10/2018	R	10/10/2018	R
Sr. Jorge Albán				
Sr. Marco Ponce	15-10-2018	AV	15-10-2018	R
Abg. Eduardo Del Pozo				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				

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

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

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere-Tectum se implanta en un lote con clasificación de suelo urbano y con una superficie de 10.400,00 m²; y, desarrollará las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacios públicos y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de la quebrada El Tejar, aceras, retiros; y, red vial, además de un tratamiento arquitectónico urbanístico que permite consolidar el eje comercial y residencial a lo largo de la avenida Interoceánica en Cumbayá.

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

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

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

Vedere Tectum por su ubicación, implantado en un predio esquinero sobre la avenida Interoceánica, se constituye en una pieza visual notoria, que dará frente urbano a un paisaje frecuentado por usuarios y pasantes cotidianos. Adicionalmente, generará un parque lineal con una superficie aproximada de 1.200,00 m², 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.

①

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

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

CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*,
- Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: 1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regular y controlar, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones",
- Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*,
- Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *"Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá *"(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)"*;
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*.
- Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo



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

- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera íbidem señala que las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² 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 Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

- Que, la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0196, sancionada el 20 de diciembre de 2017, aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesiones de fechas 03 y 17 de diciembre de 2014 trató el proyecto Vedere Tectum, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vedere Tectum viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Vedere Tectum incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-4220-2015 de fecha 02 de septiembre de 2015 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Vedere Tectum.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda Movilidad contenido en el Oficio STHV-4220-2015 de fecha 02 de septiembre de 2015, se emite criterio favorable a la propuesta del Proyecto Vedere Tectum.
- Que, el proyecto Vedere Tectum fue enviado a la Comisión de Uso de Suelo para su tratamiento mediante oficio SHTV-DMPPS-4220-2015, de fecha 02 de septiembre de 2015.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal del Proyecto Vedere Tectum.
- Que, mediante oficio No. SGC-2017-2761, de fecha 29 de septiembre de 2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, remite el expediente del proyecto Vedere Tectum con el fin de actualizar el informe de viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- Que, mediante Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto, se establecieron las áreas específicas para la aplicación de las fórmulas contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; valor y propuesta de pago que fue conocido en sesión de la Mesa Técnica realizada el día 25 de abril de 2018.
- Que, mediante expediente contenido en oficio SHTV-DMPPS-xxx-2018, de fecha xx de mayo de 2018, se envía a la Secretaria General de Concejo el expediente actualizado del proyecto Vedere Tectum para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
"VEDERE TECTUM"

Capítulo I
CONSIDERACIONES GENERALES

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

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Vedere Tectum** se ubica en la Parroquia Cumbayá, Sector Santa Lucía, en el predio número 279523, con clave catastral 10415 02 012, de propiedad de NEWGLOBAL, el cual cuenta con una superficie de 10.400,00 m² (1.04 Ha) según escrituras y levantamiento topográfico realizado por los promotores.

Los linderos del predio número 279523, son los siguientes:

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

Artículo 3.- Objetivo General.- El Proyecto busca consolidar el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito**, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de un edificio con un programa arquitectónico que combina vivienda, oficinas y comercio, adicionalmente ofrece la creación de espacio privado de acceso público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de la quebrada existente, aceras, retiros y red vial; y un tratamiento arquitectónico urbanístico que contribuye a fortalecer dicha centralidad de carácter zonal.

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

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

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

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

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

- a) Un parque lineal equipado de aproximadamente 1. 200,00 m² que se emplazará en el borde superior de la quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá condiciones de acceso y uso, será de propiedad privada y de uso público; con horarios de acceso al público que se regirán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; (Anexo 04).
- b) La creación de un bulevar privado arborizado de un área aproximada de 400 m², que se integrará a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, mediante el desarrollo de una plataforma única, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas, las cuales se acoplarán a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que lo conecte con el borde de la quebrada.
- c) Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en continuidad con la avenida Interoceánica.
- d) Áreas de servicios de uso exclusivo para el edificio residencial Vedere.
- e) Áreas de oficinas y comercios en planta baja, ubicadas en el edificio Tectum, que dinamizarán el bulevar.

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

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

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

Cuadro N° 1

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Capítulo II

De la infraestructura básica

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

- a) El proyecto cuenta con las factibilidades de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- b) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- c) El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Las redes de infraestructura del edificio Sironi, que pasan por la calle S/N cuenta con servidumbre de paso conforme el *Anexo 7*.

Capítulo III

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m²; 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 m² contará con diversos usos espaciales, tanto de circulación peatonal, estancia y espacios de uso contiguo a las áreas comerciales, además de ofrecer vistas hacia el paisaje y su entorno; el mismo que ofrece derecho de paso de manera vitalicia e irrevocable.

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

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

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

②

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo IV

Compromiso de los promotores

Artículo 17.- Aportes urbanísticos por parte de los promotores.- Los promotores correrán a su costo con las siguientes obras de mitigación de impacto a la movilidad, contribuciones especiales y demás obras que corresponda realizar de conformidad a la normativa jurídica:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el informe de la Secretaría de Movilidad (Anexo 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.

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

Capítulo V

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

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

Donde:

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

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 210,00 (doscientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
- Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 1893, un valor de 1,053059.
- AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 8.367,00 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = $AIVA \times AUV$

Donde:

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

- v) AUV= Área útil vendible, correspondiendo un superficie de 8.367,00 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

A

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad.

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

ANEXOS

1. Diagrama referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum.
2. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SMP 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014 con 11 hojas útiles.
3. Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum de fecha xx de marzo de 2018 con 10 hojas útiles contenido en oficio No. STHV-DMPPS-xxx-2018, de fecha xx de septiembre de 2015.
4. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
5. Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019 sancionado mediante Ordenanza metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
6. Servidumbre de paso notariada.
7. Carta de propuesta de pago de Concesión Onerosa por parte de los promotores.
8. Plano ingresado por los promotores mediante Gdoc. 2018-149441.



*Visto: Solicitor
Juan Salgado*

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

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

Nº. HOJAS: **- 140h -**

Recibido por: *[Signature]*

QUITO
ALCALDÍA

28 MAY 2018

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

24178

[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]
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>

SECRETARÍA DE
TERRITORIO



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 17 SEP 2018
Oficio No. 391-SGO-CMQ-2018

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

Palacio Municipal
17/09/2018

De mi consideración:

La Secretaría de Territorio remite el proyecto de Ordenanza Metropolitana que contiene el proyecto de Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vederetectum.

A fin de cumplir con uno de los requerimientos formales para la tramitación de un proyecto normativo en ejercicio de la atribución prevista en el artículo 88 lit. b) del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, presento a usted el referido proyecto de ordenanza que contiene el PUAE Vederetectum, a efectos de que sean puestos en conocimiento de la comisión de Uso de Suelo previo a su tratamiento en Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Sergio Garnica Ortiz
Ab. Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO

QUITO ALCALDIA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 17 SEP 2018 Hora 9:05

Nº. HOJAS *UNA*

Recibido por: *[Firma]*

Quito, 28 de septiembre de 2018

ARQUITECTO
JACOBO HERDOIZA
Secretario
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

De mis consideraciones:

Yo, Tatiana Paredes Vivas en mi calidad de Apoderada General de la compañía NEWGLOBAL S.A., me permito por medio de la presente poner en su ilustre conocimiento, adjunto se envía en planos y diagramas ilustrativos la solución a las observaciones planteadas en la visita técnica efectuada el día jueves 6 de septiembre de 2018 al PUAE VEDERE-TECTUM con la asistencia de los señores concejales de la Comisión de Uso de Suelo y representantes competentes de las Secretarías de Territorio y Movilidad. De esta manera, y habiendo procedido con lo solicitado por los asistentes a dicha inspección y dando solución definitiva pedimos muy comedidamente se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación en el Pleno del Consejo Metropolitano de Quito del proyecto PUAE VEDERE TECTUM. De la misma manera pongo en su conocimiento de que esta documentación adjunta se ha enviado pertinente por correo electrónico el día 21 de septiembre del 2018, como fue solicitado por la Arquitecta Irene Vinueza, funcionaria a cargo de este proyecto en la STHV.

Hago propicia la ocasión para manifestarle mis más altos sentimientos de estima y consideración.



Tatiana Paredes Vivas
NEWGLOBAL S.A.

CC: COMISION DE USO DE SUELO – Presidida por DR. SERGIO GARNICA

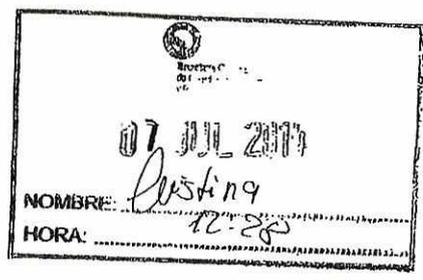
40
COPIADO

Oficio No. SM 0001016

Quito,

07 JUL. 2014

Arquitecto
Carlos Andrés Paredes Vivas
Gerente General NewGlobal S.A.
Pampite N° 185 y Padre Carlos - Cumbayá
Telef.: 2041991 / 2040532 / 2890 785 / 087777022
Presente



De mi consideración:

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

Atentamente,

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



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

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

Ricardo Ortiz Puente
14 - Jul. - 2014

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



111

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

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

El área total del proyecto es de 10.400 m², caracterizado por la construcción de una zona de suelo urbano de baja densidad. El proyecto tiene como objetivo la creación de una urbanización con 67 departamentos y 35 oficinas, combinado con un parque lineal junto al remanente de la quebrada Chanahuaico, un boulevard y una plaza.

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

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

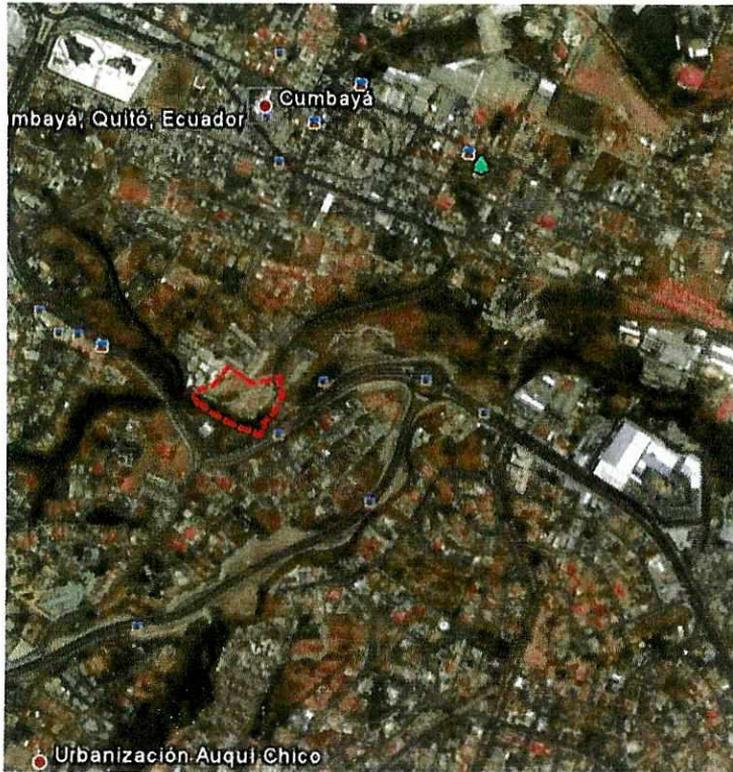
[Handwritten signature and stamp]
106
2-2018

- recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.
- g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO₂) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
 - h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
 - i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
 - j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
 - k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

3. EVALUACIÓN

- ✓ Impactos Ambientales: No contempla estudios de impactos relacionados a la contaminación del agua y suelo. El área a ser edificada mejora las condiciones de impacto relacionada al ruido producido por la vía (inter oceánica). El proyecto no genera residuos especiales o peligrosos.
- ✓ Construcción sustentable: Incluye la utilización de tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción.
- ✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE.
- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes a través de la conservación de las quebradas y creación de un boulevard.
- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto especifica claramente el porcentaje de área verde que aporta (4000 m² aprox).
- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de todos los servicios básicos.
- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono (emisiones CO₂), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ Concesión de material de construcción: No se especifica , el proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de áridos y pétreos.
- ✓ Disposición de residuos de construcción (escombros): No se especifica, el proponente

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



4. Calificación

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

5. Conclusiones

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

Verónica Arias
Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Elaborado por: Nixon Narvárez	<i>Nixon Narvárez</i>
Revisado por: Liliana Lugo	<i>Liliana Lugo</i>

Liliana Lugo
2013

Nombre del PUAE: VEDERE TECTUM

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

[Firma manuscrita]

22	Cálculo de emisiones CO ₂ (ton eq/año)	No contempla	-	
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO ₂	No contempla	-	

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

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción (áridos y pétreos)	No contempla	-
25	Disposición de materiales de construcción (escombreras)	No contempla	-
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	No contempla	-

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

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

H. Mecanismos de Compensación

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

I. Riesgos

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

G. Síntesis

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

SUMILLA

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

**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 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- 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.

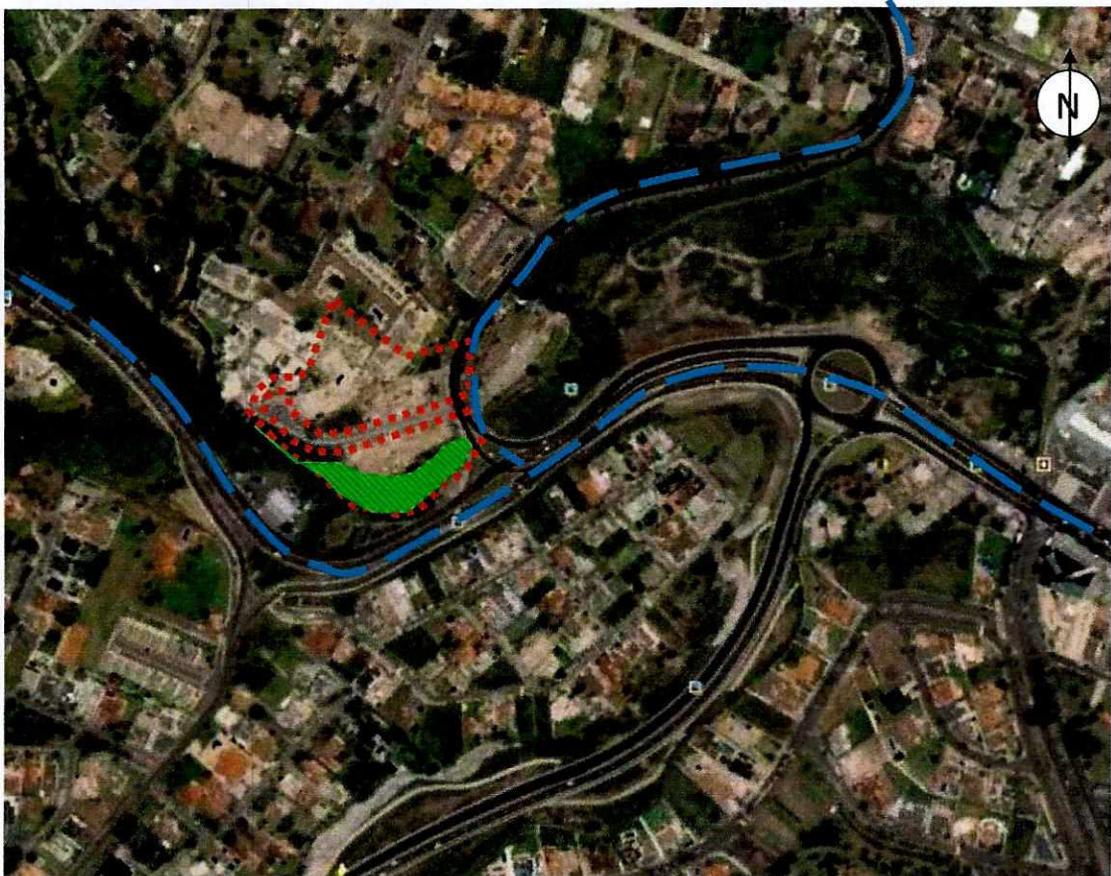
2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

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 m² (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	Fronte mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m ²	m	
A8 (A603-35)	(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 ²	m	
C603-40	(RU3) Residencial urbano 3	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15	

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

5. SISTEMA VIAL.-

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

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

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

6. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

- a) Un parque lineal equipado completamente por los promotores del proyecto, con una superficie aproximada de 1. 200,00 m², 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 m², 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 m², 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 m² 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"

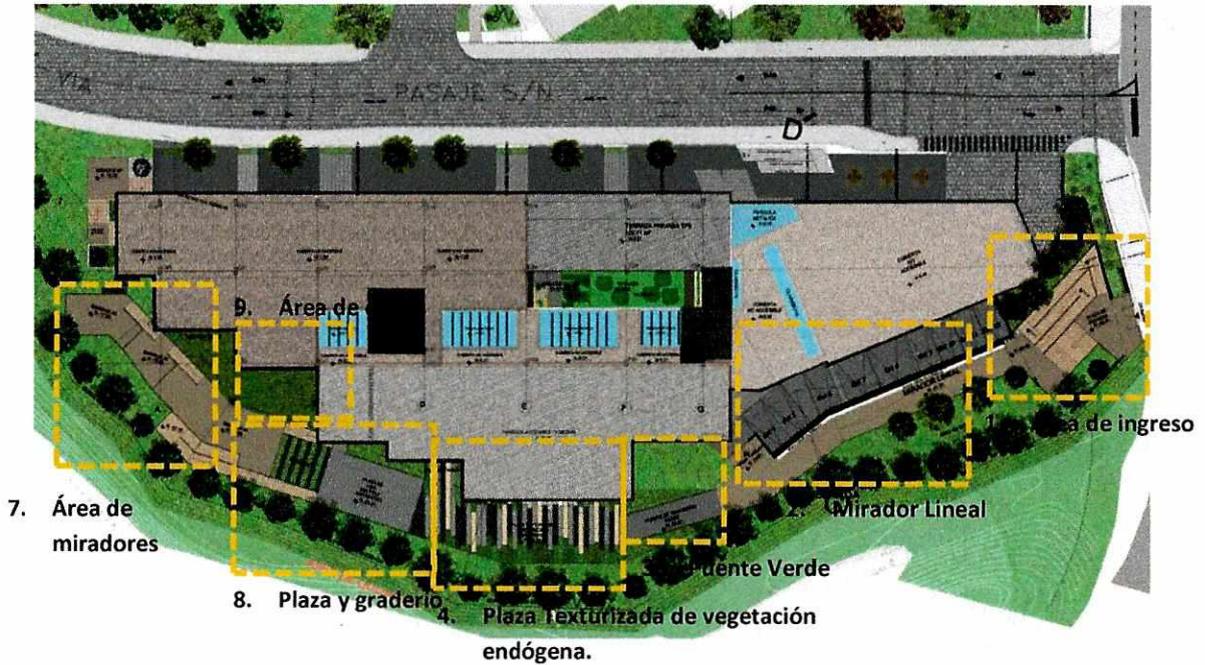
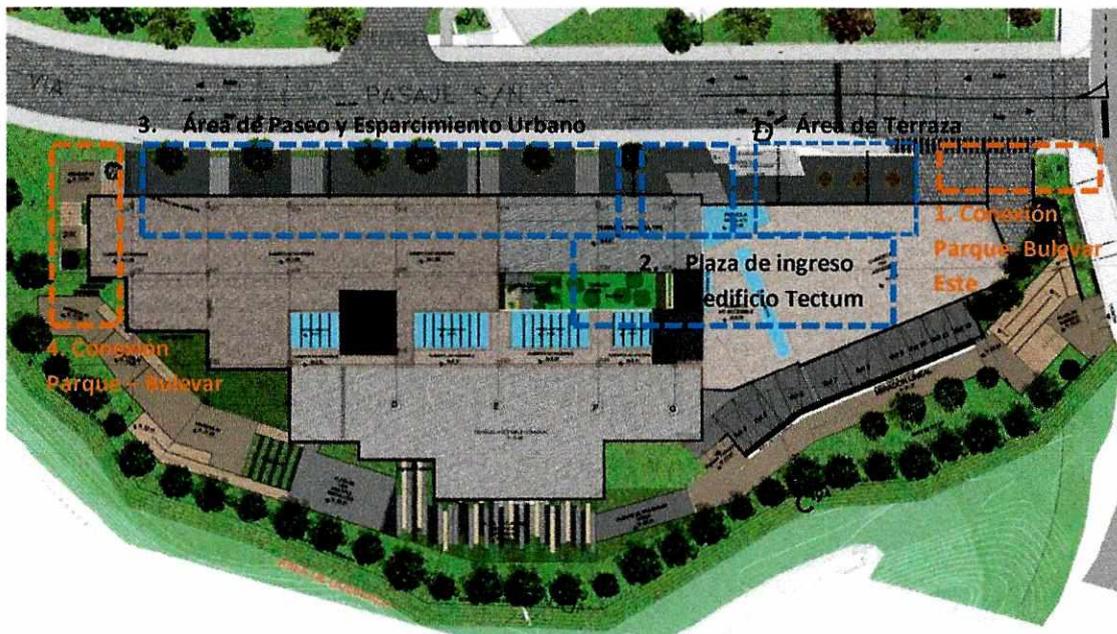


Gráfico No. 05
Zonificación de Espacios dentro del Bulevar "Vedere-Tectum"



6.4. ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

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

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

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

7. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

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

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

8. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y FORMA DE PAGO

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

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

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

Donde:

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

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto; siendo el valor de \$ 210,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
- ii) Índice de revalorización= Valor promedio del AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio del AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, conforme el Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017, correspondiendo al índice de revalorización del suelo por el cambio de uso de suelo que consta en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 1893, un valor de 1,053059.
- iii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 8.367,00 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto, siendo el valor de \$ 210,00 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.
 - ii) AUV= Área útil vendible, correspondiendo una superficie de 8.367,00 m², conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

Aplicación de la fórmula:

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

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

CODu = $(\$1.850.298,38 - \$ 1.757.070,00) \times 20 \%$
CODu = $(\$ 93.228,38) \times 20\%$
CODu = \$ 18.645,68

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

9. REGISTRO DE PROYECTOS.-

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

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

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

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoíza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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

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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

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

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

Datos Vigentes	Datos Propuestos
201 Clasificación de suelo	SU
202 Uso de suelo	RU1
203 Zonificación	A1002-35
204 Clasificación de suelo	SU
205 Uso de suelo	RU2
206 Zonificación	A404-50
207 Número total de lotes sujetos a COD	1
208 Área Útil Total Vendible	28,335,11

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

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

Datos del propietario

Datos del profesional

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

[Firma manuscrita]
Firma del propietario o promotor

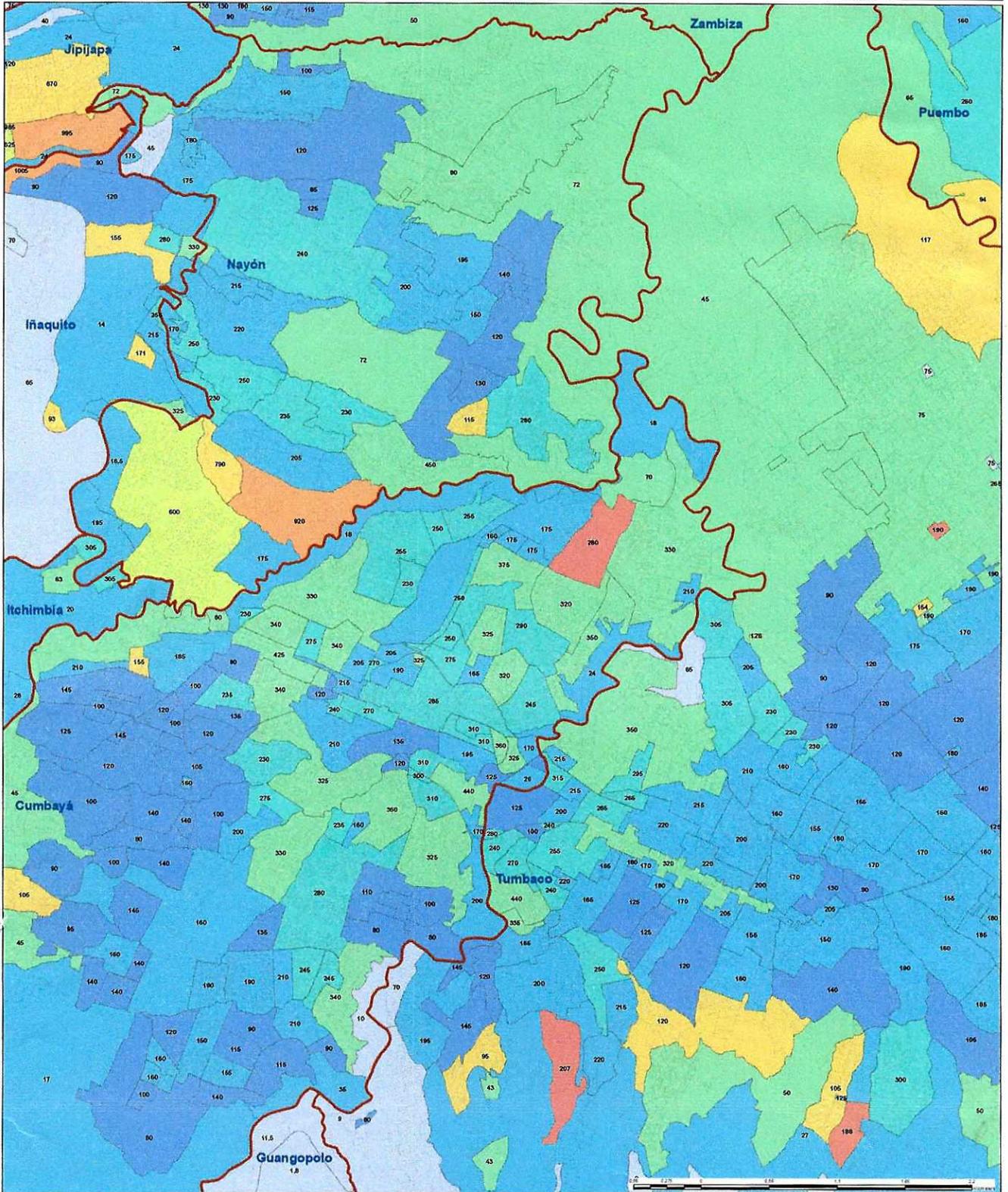
[Firma manuscrita]
Firma del profesional



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Plano de valor de suelo urbano y rural

Bienio 2018 - 2019



Simbología

Límite Parroquial	Rangos de valores Urbanos	315,01 - 450,00
Límite lotes	Valor USD/m²	450,01 - 630,00
	2,00 - 75,00	630,01 - 855,00
	75,01 - 145,00	855,01 - 1135,00
	145,01 - 220,00	1135,01 - 2210,00
	220,01 - 315,00	171,01 - 390,00

Rangos de valores Rurales

0,33 - 13,50
13,501 - 35,00
35,01 - 80,00
80,01 - 171,00
171,01 - 390,00

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

Coordinate System: SIRGAS-CMG
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: WGS 1984
 False Easting: 500.000.000,00
 False Northing: 10.000.000.000,00
 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

Recepción
As. Leg. /
06/08/2018



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

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

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

06 AGO. 2018

Nº. HOJAS 103
Recibido por: Belov

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

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

I. SOLICITUD:

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

II. INFORMES TÉCNICOS:

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

III. BASE LEGAL:

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

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

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

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

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

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

a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000

m²



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

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

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

IV. INFORME LEGAL:

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

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

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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

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

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

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

Nota: Incluidos 34 planos y 1 CD.

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

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

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo

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

Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo