



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.-

*Palma*  
*Suena*  
*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*  
Ab. Sergio Garnica Ortiz  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 17 SEP 2018 Hora 9:05

Nº. HOJAS *047*

Recibido por: *[Firma]*

## ACTA DE INSPECCIÓN

**REFERENTE:** PUAE Vedere Tectum

**LUGAR:** Parroquia de Cumbayà / Sector Santa Lucía

**ADMINISTRACION ZONAL:** Tumbaco

En Quito, a los seis días del mes de septiembre de 2018, siendo las cuatro de la tarde, día y hora señalados en la Convocatoria a Inspección de la Comisión de Uso de Suelo, nos constituimos las siguientes personas: Concejal Sergio Garnica; Concejal Jorge Albán; Arqs. Irene Vinueza y Pablo Macanchi por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Carlos Malo por Procuraduría Metropolitana; Arqs. Diego Meneses y Luis Andrade por parte de la Administración Zonal Tumbaco; Arqs. Alberto Obando y Marco Ashqui por la Agencia Metropolitana de Control; Arqs. Erika Morales por la Secretaría de Movilidad; Ings. Daysi Remache, Daniel Altamirano y Cristian Rivera por la Secretaría de Seguridad; Abg. Ana Zambrano, Lcda. Alejandra Morales; y, Ab. Jimena Maldonado por el despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión de Uso de Suelo. También se encuentran presentes los señores Pablo y Cristina Paredes promotores del Proyecto Vedere Tectum.

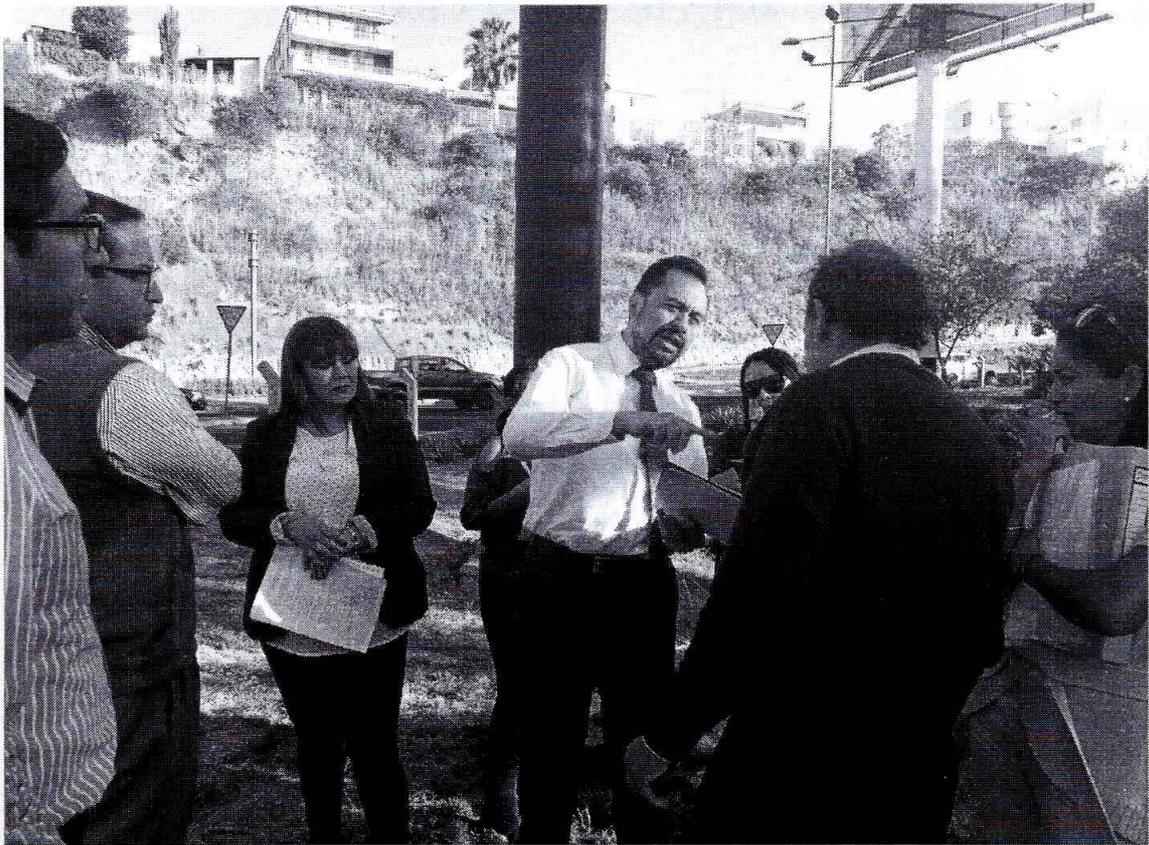
El Concejal Garnica da la bienvenida a los presentes y concede la palabra a la señorita Cristina Paredes Promotora del Proyecto, quien expresa: “ *como solución Técnica al problema del tráfico se realizará la ampliación de la Vía que sube desde el antiguo Redondel de Lumbisì, ya que la accesibilidad al Proyecto no es el problema, pero si un poco la salida*”.

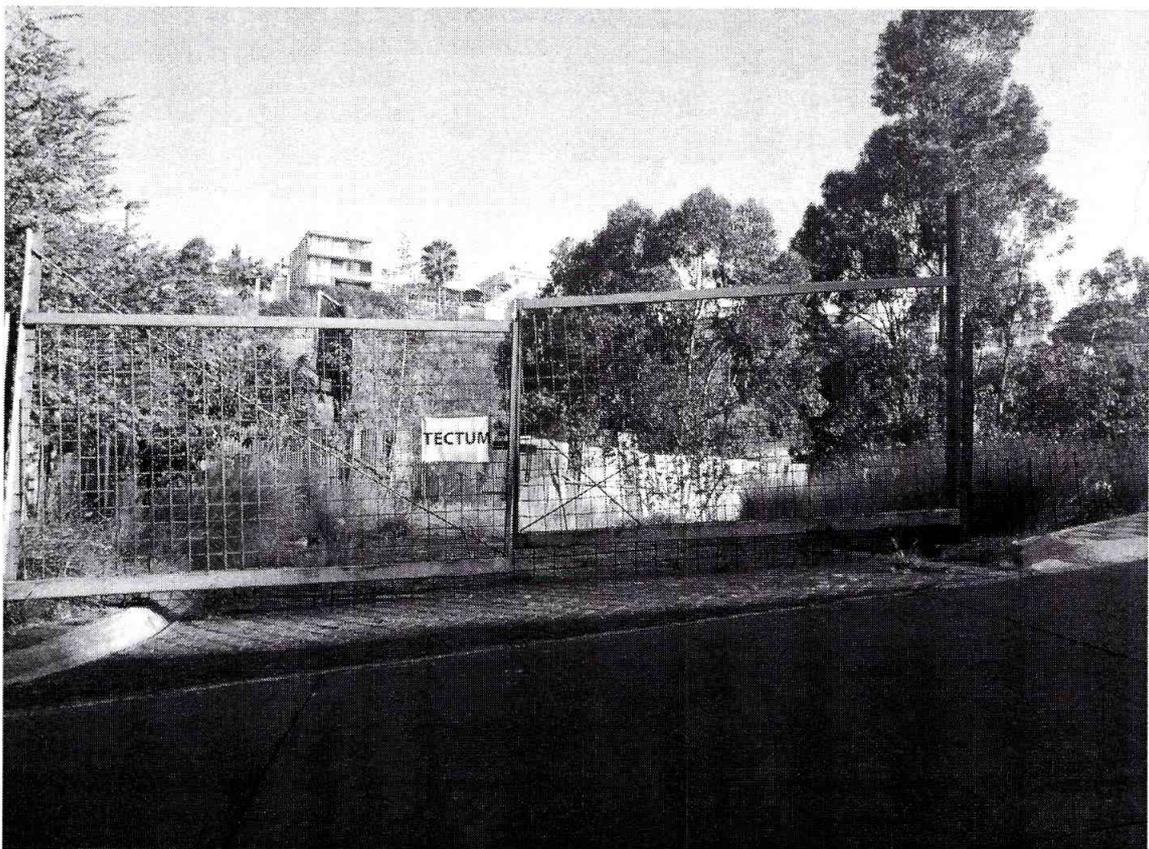
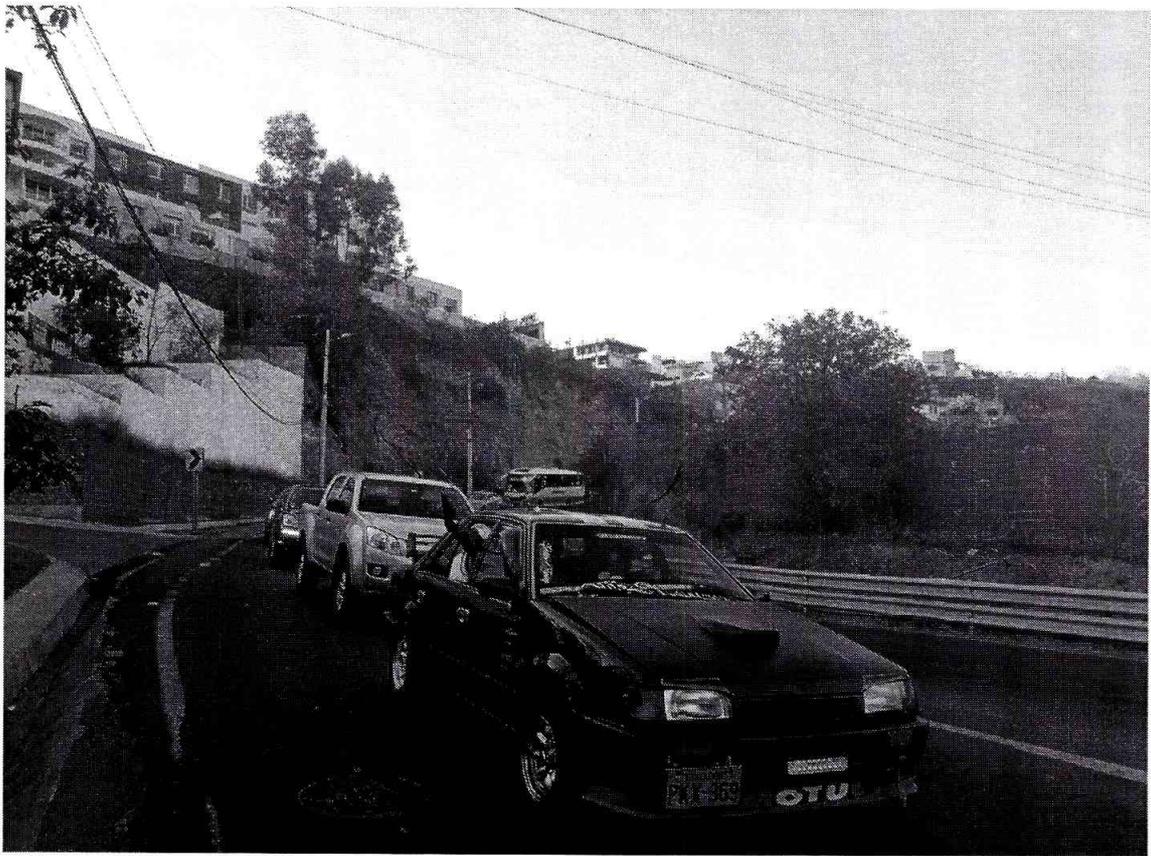
Posteriormente se concede la palabra al señor Carlos Paredes, quien señala: “*el Proyecto consta de 41 departamentos y 36 oficinas con 200 parqueaderos*”.

Toma la palabra el Concejal Albán quien manifiesta, que deben mejorar el concepto del Proyecto, ya que se está exigiendo a todos los proyectos se tome en cuenta el paisaje con áreas verdes accesibles.

El Concejal Sergio Garnica señala que en las Obras de Mitigación, deberían tomar en cuenta la implementación de señalética de Sur a Norte; prohibición de acceso vehicular de Oeste-Occidente; construcción de una Vía de desaceleración, etc. Además sugiere a los promotores que para la presentación del Proyecto en la próxima Comisión de Uso de Suelo, asistan con los suministros necesarios (ayuda memoria), con lo cual se da por terminada la presente diligencia.

  
**Ab. Jimena Maldonado Flores**  
**Secretaria Ad-Hoc**





Comisión de  
Uso de Suelo  
10/09/2018 f.

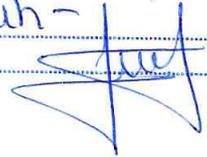
2015-122846

Quito, 10 de septiembre de 2018

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 10 SEP 2018 Hora 11:00

Nº. HOJAS 211-1

Recibido por: 

SEÑOR DOCTOR

SERGIO GARNICA

PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELOS

PRESENTE

Por medio de la presente y de acuerdo a su solicitud, hago la entrega a Usted de "AYUDA MEMORIA FACTIBILIDAD VIAL PROYECTO VEDERE TECTUM" para su respectiva información.

Por la atención que le dé a la misma, atentamente

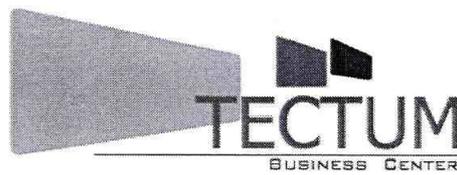


TATIANA PAREDES

APODERADA GENERAL NEWGLOBAL S.A

AYUDA DE MEMORIA INFORME TECNICO VIAL  
DEL PROYECTO VEDERE TECTUM

PROYECTO PUAE VEDERE TECTUM



SEPTIEMBRE 2018

### ANTECEDENTES:

El Proyecto Vedere – Tectum ha sido aprobado por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ mediante el informe:

1. La Secretaria de Movilidad de DMQ aprobó el informe técnico N°SMP 078-2014 con fecha 12/06/2014 en el cual se encuentra el análisis de circulación vial en el proyecto PUAE Vedere-Tectum y las medidas de mitigación a realizarse según el promotor del proyecto. ( **Ver Imagen 1**).
2. Adicionalmente la Secretaria de territorio añadió dos puntos de mitigación adicionales para el ingreso vehicular al edificio Tectum Business Center según oficio SM-002524 – ( **Ver Imagen 2**).
3. Informe Técnico Análisis Vial. ( **Ver imágenes 3-10**).
4. Medidas de mitigación ( **Ver imágenes 11, 11-A, 12**).
5. Medidas de mitigación adicionales ( **Ver imágenes 13 – 17**).

### AYUDA MEMORIA:

Nos permitimos adjuntar para mayor precisión de los antecedentes expuestos, una conclusión de los estudios aprobados por la Secretaria de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito. Resumiendo la propuesta de mitigación de tráfico, propuesta y aprobada, se refiere a la ejecución de las siguientes soluciones a realizarse:

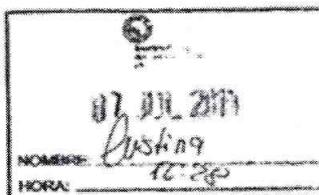
- a) A través del incremento de un carril vehicular desde Av. interoceánica al By pass de Cumbaya en sentido Este, con una longitud de 25 metros con ancho de dos carriles de ocho metros para lo cual se realizara una reforma geométrica, que permitirá ampliar la capacidad de esa intersección.
- b) Se incrementara una bahia de desaceleración vehicular desde la Av. Interoceánica hacia el ingreso de la vía del Proyecto Vedere Tectum, en el sentido Este, para lo cual se deberá pavimentar el carril que ya se encuentra habilitado a nivel de base y reubicación de señalética municipal que se encuentra en este carril.

Esta solución se la considero en función de los siguientes factores: el conteo vehicular realizado y de los parámetros de capacidad máxima vehicular de la vía y el comportamiento del tráfico vehicular en las edificaciones de oficinas y viviendas que se presentaran en la intersección de la vía interoceánica y el proyecto Vedere Tectum. Estos estudios constan en el anexo de “Medidas de Mitigación a implementar “ constantes en la página diez de este documento.

Para una mayor visualización grafica de lo afirmado enviamos un gráfico explicativo anexo.

2. Aprobación del informe técnico N°SMP 078-2014 – 07/07/2014:

Oficio No. SM 0001016  
 Quito, 07 JUL. 2014

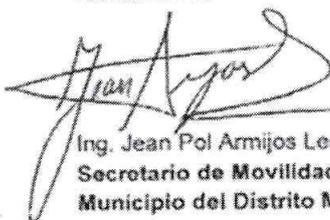


Arquitecto  
 Carlos Andrés Paredes Vivas  
 Gerente General NewGlobal S.A.  
 Pampite N° 185 y Padre Carlos - Cumbayá  
 Telef.: 2041991 / 2040532 / 2890 785 / 087777022  
 Presente

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.

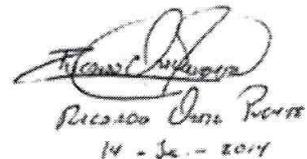
Atentamente,

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



SECRETARÍA DE MOVILIDAD  
 M.D.M.Q.  
 Emitido por: Lucía  
 Fecha: 09 JUL 2014 11:50

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

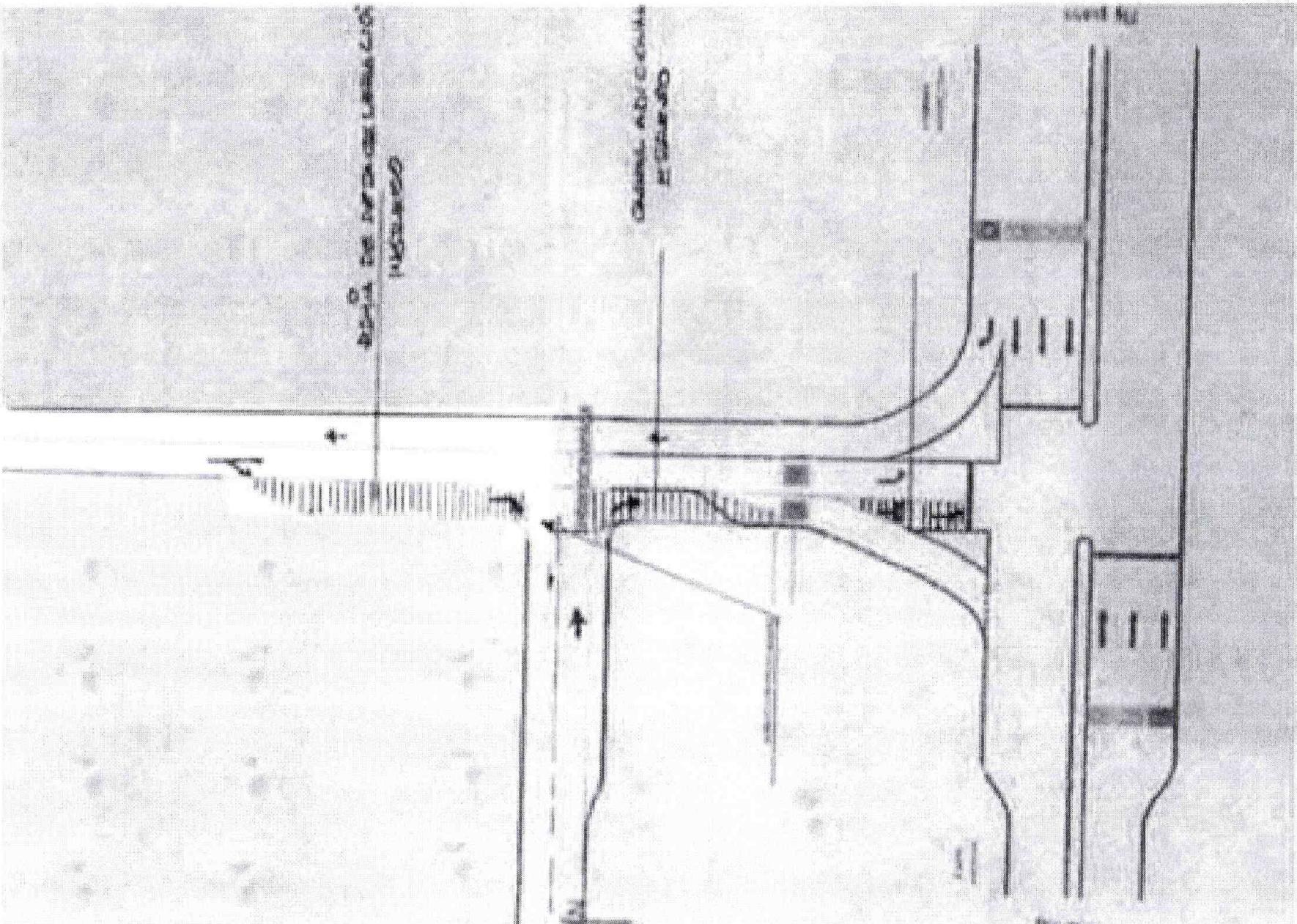
  
 Ricardo Juan Pérez  
 14 - Jun - 2014

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

Secretaría de Movilidad



Imagen 1



3. Oficio No. SM 2524 con fecha 19/12/2014 – Modificaciones a ser realizadas:



Oficio No. SM 0002524  
Quito, 19 DIC. 2014

Arquitecto  
Alberto Rosero  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda  
Presente

De mi consideración:

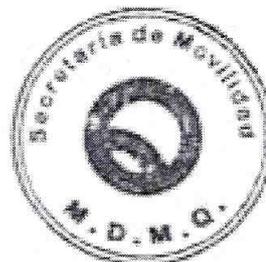
En relación al proyecto "Vedere Tectum", adjunto sirvase encontrar el Informe Técnico N° SMP-078/2014, que fue aprobado por esta Secretaría, el cual deberá ajustarse a las nuevas condiciones que se han establecido en la mesa de trabajo PUAES, respecto la operación del ingreso de vehículos al estacionamiento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

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

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

Atentamente,

Jean Paul Arango  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. lo indicado

Imagen 2

4. Informe SMP – 078/2014 12/06/2014 –Circulación de Trafico y Propuestas de Mitigación:



Secretaría de  
Movilidad

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

**LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN**

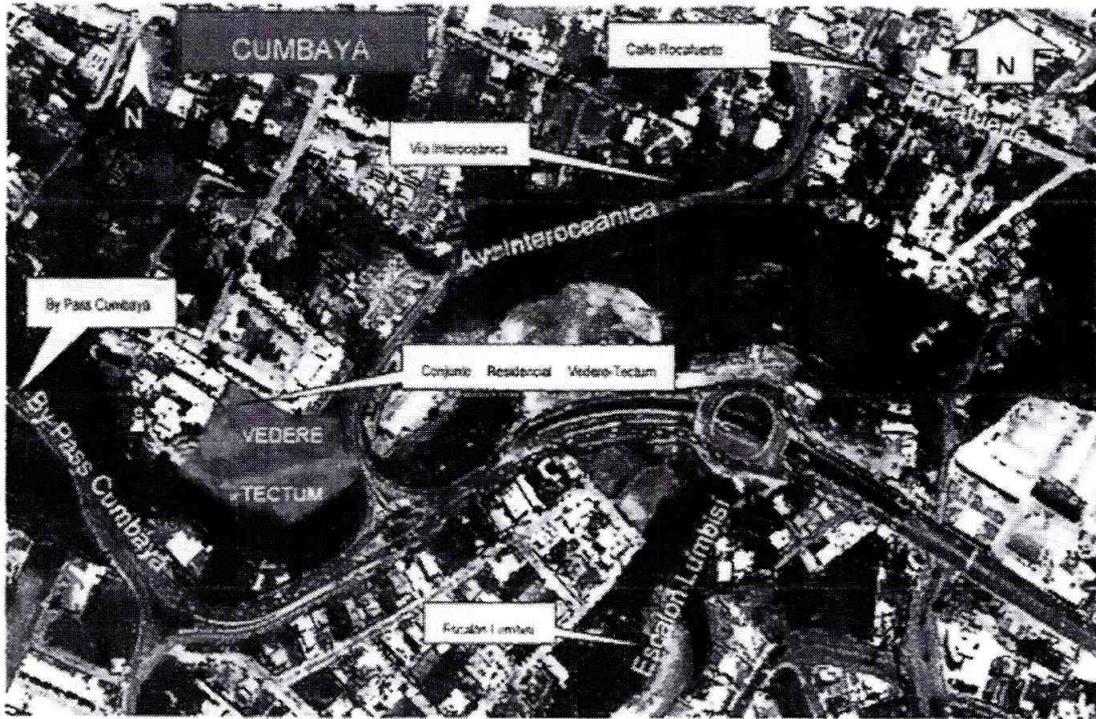
<b>Informe No:</b> SMP-078/2014	<b>Clave Catastral:</b> 10415 02 012
<b>Fecha ingreso:</b> 19/02/2014	<b>Predio:</b> 279523
<b>Fecha reingresos:</b> 09/04/2014	<b>Acciones a realizar:</b> Implementar medidas mitigación.
23/04/2014	<b>Resultado:</b> Aprobado.
07/05/2014	<b>Fecha de emisión:</b> 12/06/2014
30/05/2014	<b>Copia:</b>
<b>Proyecto:</b> Conjunto Residencial Vedere y Tectum Business Center.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unidad de Control de Construcciones.</li><li>• Administración Zonal Tumbaco.</li></ul>
<b>Solicitante:</b> Arq. Carlos Andrés Paredes Vivas	

**Datos Generales del Proyecto:**

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

Imagen 3

**Figura No. 1**  
Ubicación del Proyecto



**Características de las vías involucradas en el proyecto**

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

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

**Figura No. 2**  
Fotografías de la salida del Conjunto "Vedera/Tectum" a la Av. Interoceánica

Foto No. 1

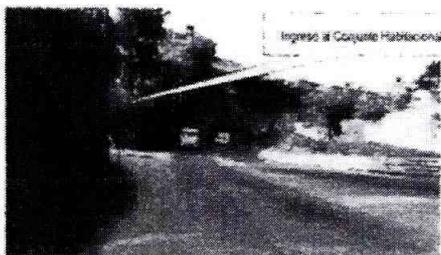


Foto No. 2

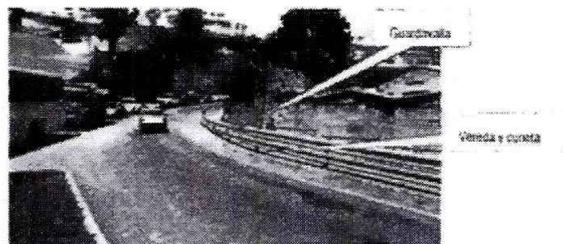


Imagen 4

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

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

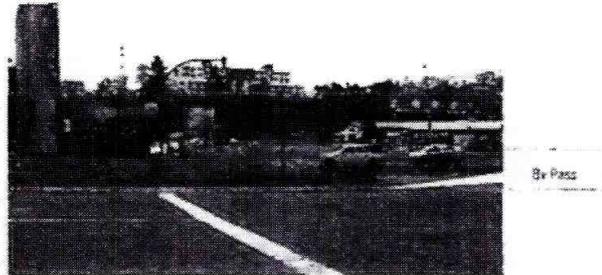
Figura No. 3

Fotografías del By Pass intersección con la Av. Interoceánica

Foto No 3



Foto No 4



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

Vía Interoceánica:

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

Figura No. 4

Fotografías intersección Av. Interoceánica calle Rocafuerte

Foto No. 5



Foto No. 6



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

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

Imagen 5

### Analisis:

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

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

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

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

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

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

Sentido / Horario	Circulación By Pass hacia el ESTE	Giro derecho desde Av. Interoceánica hacia el NORTE	Giro derecho hacia el By Pass desde Av. Interoceánica	Circulación Av. Interoceánica hacia el By Pass sentido Este-Oeste	Giro izquierdo hacia redonda desde Av. Interoceánica	TOTAL / H	%
7:00	3291	1092	23	3051	755	8212	6.80
8:00	4049	1218	28	3512	796	9603	7.96
9:00	3745	1095	23	3123	787	8873	7.35
10:00	4503	959	35	3254	716	9467	7.84
11:00	4469	1147	23	3480	756	9875	8.18
12:00	4918	1462	39	3142	773	10354	8.58
13:00	4958	1574	43	3209	781	10565	8.75
14:00	4875	1339	25	3273	797	10309	8.54
15:00	5543	1283	36	3494	753	11109	9.20
16:00	3742	1496	17	3583	840	11678	9.68
17:00	4774	1801	17	3380	821	10793	8.94
18:00	4168	1569	19	3282	824	9862	8.17
						120700	100.00

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

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

Imagen 6

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

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

Sentido / Horario	Circulación hacia el Escalón de Lumbisi desde el OESTE	Hacia Tumbaco desde el By Pass	Circunvalación al redondeal desde el OESTE	Circulación al redondeal desde el SUR	Escalón de Lumbisi hacia Cumbaya	Tumbaco hacia Cumbaya	Escalón de Lumbisi hacia Tumbaco	Desde Tumbaco Hacia Escalón de Lumbisi	TOTAL / H	%
7:00	267	283	242	112	1671	717	1644	1772	7159	8.24
8:00	319	1035	168	100	495	695	1890	1733	6235	8.11
9:00	296	824	110	80	397	794	1748	1451	5660	7.36
10:00	272	765	132	90	449	746	1754	1311	5519	7.18
11:00	280	932	151	87	436	998	1403	1326	5613	7.30
12:00	324	1474	141	95	474	1060	1355	1427	6350	8.28
13:00	317	1362	133	102	513	1171	1344	1500	6442	8.38
14:00	303	1255	139	105	529	880	1561	1536	6308	8.21
15:00	305	1566	142	82	408	1189	1533	1613	6838	8.89
16:00	391	1574	159	98	486	1238	1597	1662	7205	9.37
17:00	380	1315	134	97	486	1254	1590	1816	7072	9.20
18:00	347	1263	79	91	458	1192	1513	1532	6475	8.42
									76875	100.00

Imagen 7

### Análisis intersección Av. Interoceánica y calle Rocafuerte

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

**Tabla No. 3**

*Sentidos de circulación intersección Av. Interoceánica y Escalón de Lumbisí*

Sentido / Horario	Interoceánica hacia el Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte	Interoceánica hacia el Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte Este	TOTAL / H	%
7:00	592	517	867	474	186	230	2856	7.89
8:00	672	507	993	515	152	226	3065	8.47
9:00	643	480	930	443	164	165	2825	7.80
10:00	577	433	769	390	167	182	2518	6.95
11:00	616	419	799	402	159	273	2666	7.37
12:00	632	531	999	365	180	491	3198	8.83
13:00	595	495	1045	380	231	484	3230	8.92
14:00	624	503	903	383	201	366	3100	8.56
15:00	611	483	946	359	169	337	2905	8.02
16:00	630	531	992	449	225	524	3351	9.26
17:00	620	545	1342	477	224	461	3669	10.13
18:00	715	450	804	327	135	390	2821	7.79
							36206	100.00

### Impacto generado por el proyecto

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

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

Imagen 8

### **Encuestas Origen – Destino**

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

De las encuestas se recolecto los siguientes datos:

Todos los departamentos disponen de 2 vehículos.

Horario de salida:

7:00 a 8: 00 sale 25 %

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

9:00 a 10:00 sale 13 %

10:00 a 11:00 sale 9 %

10:00 en adelante sale 6 %

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

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

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

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

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

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

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

Imagen 9

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

151 autos 50% irán por el redondel = 75 autos

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

35 parqueos 100% = 35 vehículos.

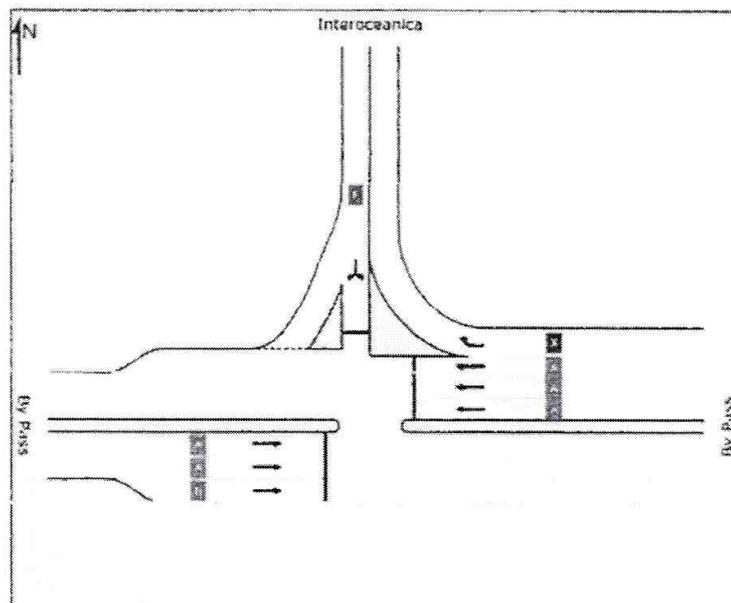
El 20% de los estacionamientos destinado a las viviendas van a llegar de 8:00 a 9:00.

307 parqueos 20% = 61 vehículos

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

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

#### **Av. Interoceánica – By Pass**



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

*Con proyecto y medidas de Mitigación*

Imagen 10

6. Medidas de mitigación a ser realizadas según informe N°SMP 078-2014 con fecha 12/06/2014. Ver imágenes:

**Medidas de Mitigación a implementar:**

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

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

**Imagen 11**

- Reforma geométrica para ampliar capacidad de intersección en la Av. Interoceánica a ser realizada por promotor:

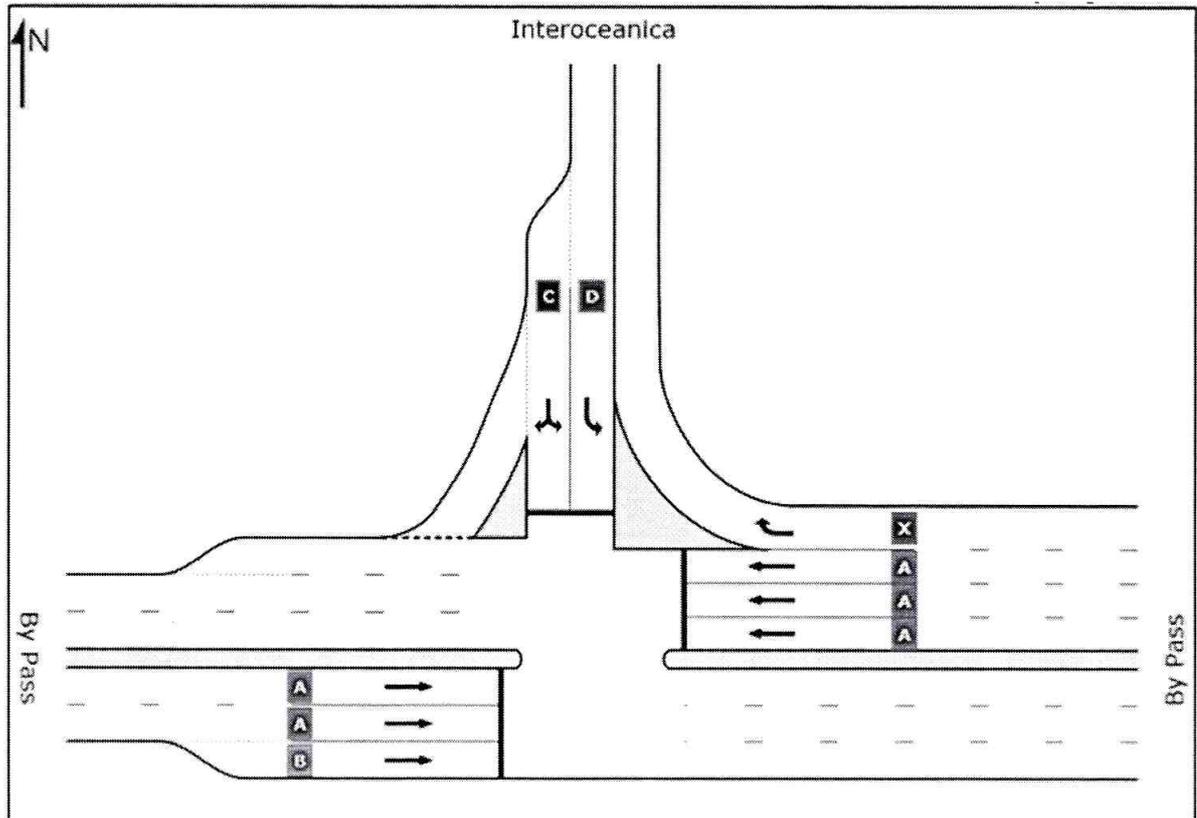


Imagen 11-A

- Se ubicará estacionamientos para vehículos menores (bicicletas y motocicletas) para visitas y personal regular del Conjunto.
- Se reparará las aceras correspondientes al frente del Conjunto, asegurando la fácil circulación de los peatones dando continuidad a los niveles de las aceras en los ingresos y salidas vehiculares para facilitar el desplazamiento de los peatones.

## Conclusiones y Recomendaciones:

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

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

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

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

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



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

Imagen 12

7. Medidas de mitigación a ser realizadas según Oficio SM-002524 con fecha 19/12/2014  
Ver imágenes:

A. Señalización para ingreso de vehículos hacia el proyecto Vedere Tectum:

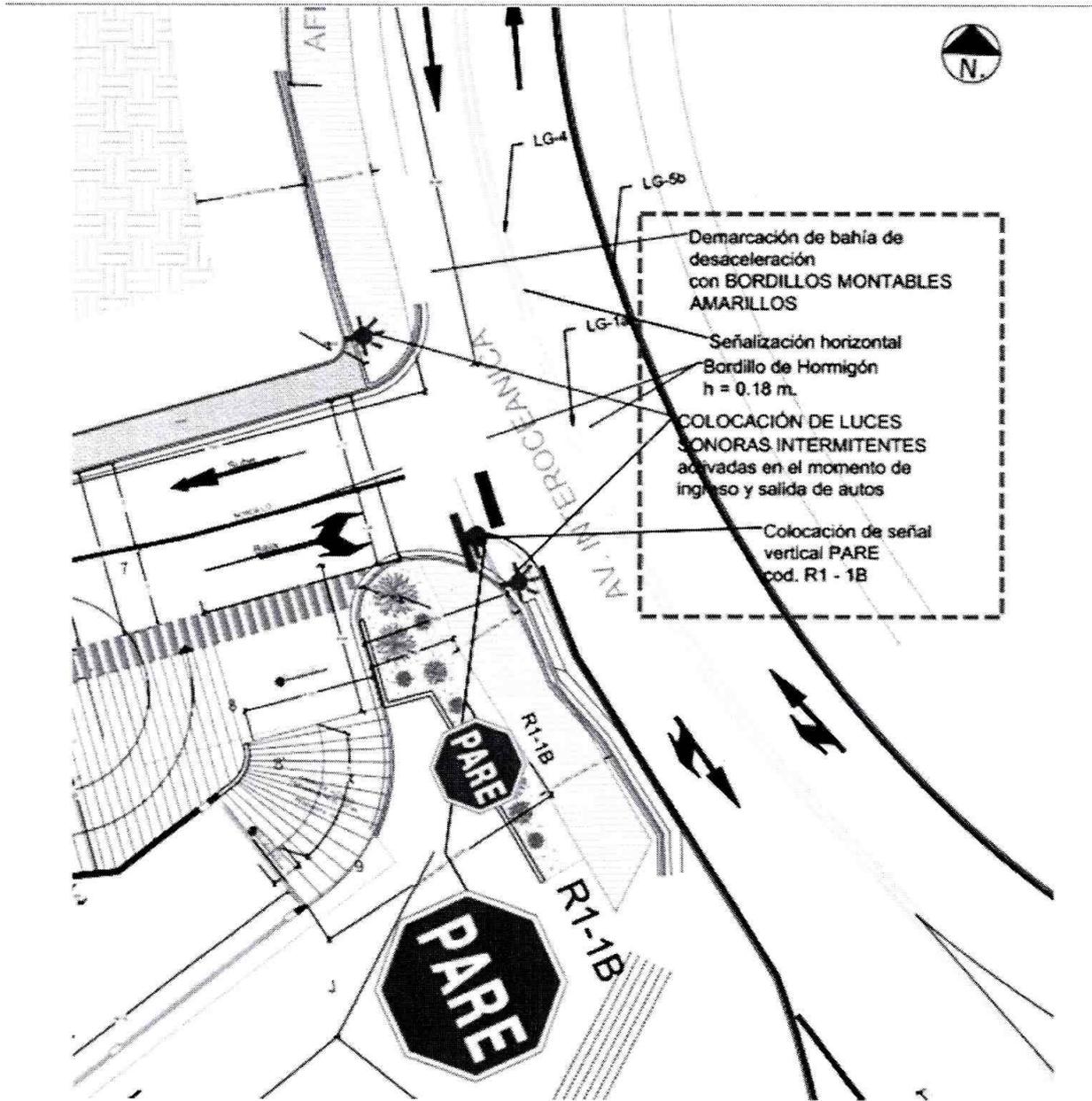
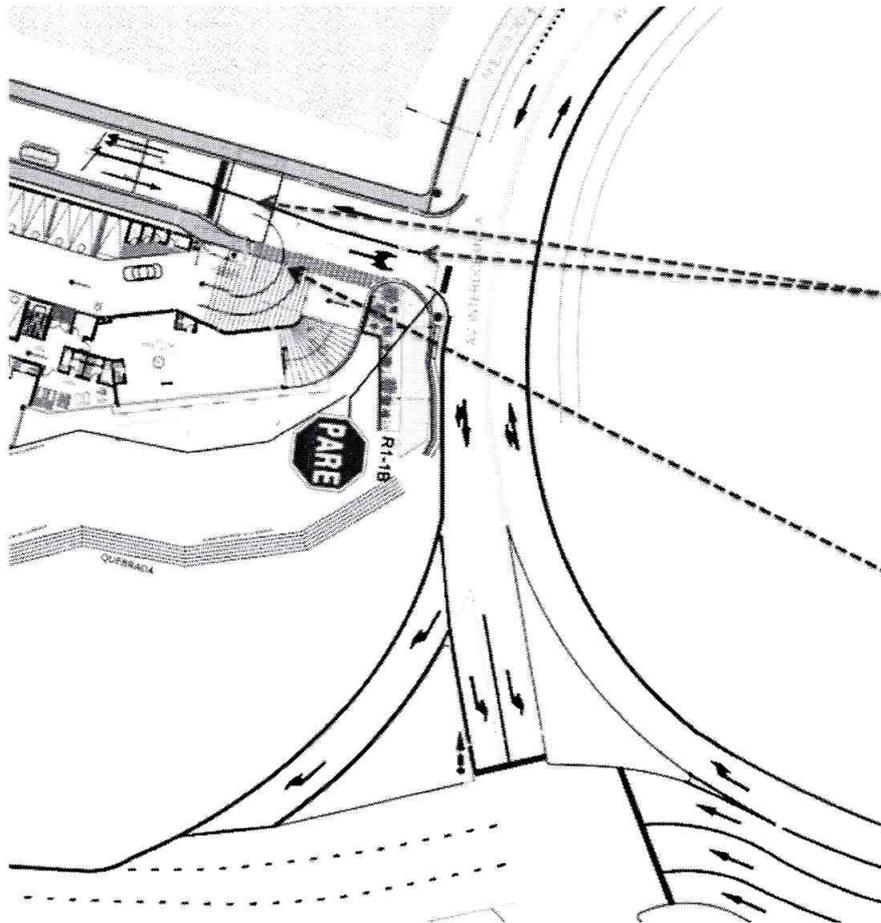


Imagen 13

- B. Creación de Bordillo con el fin de evitar el giro izquierdo para ingreso a edificio Tectum y Obligar a los Vehículos a realizar el retorno en "U".



1. SE DESARROLLA UN BORDILLO A LO LARGO DEL PRIMER TRAMO DE LA VIA CON EL FIN DE EVITAR EL GIRO IZQUIERDO EN LA ENTRADA DE LA EDIFICACION.
2. EL INGRESO AL ESTACIONAMIENTO SE DEBE REALIZAR POR EL CARRIL SUR DE LA CALLE S/N PARA LO CUAL SE DEBERA REALIZAR UN RETORNO EN "U".

Imagen 14

- C. Rediseño de recorrido vehicular para obligar a los vehículos a realizar el retorno en "U" para el ingreso al edificio Tectum Business Center.

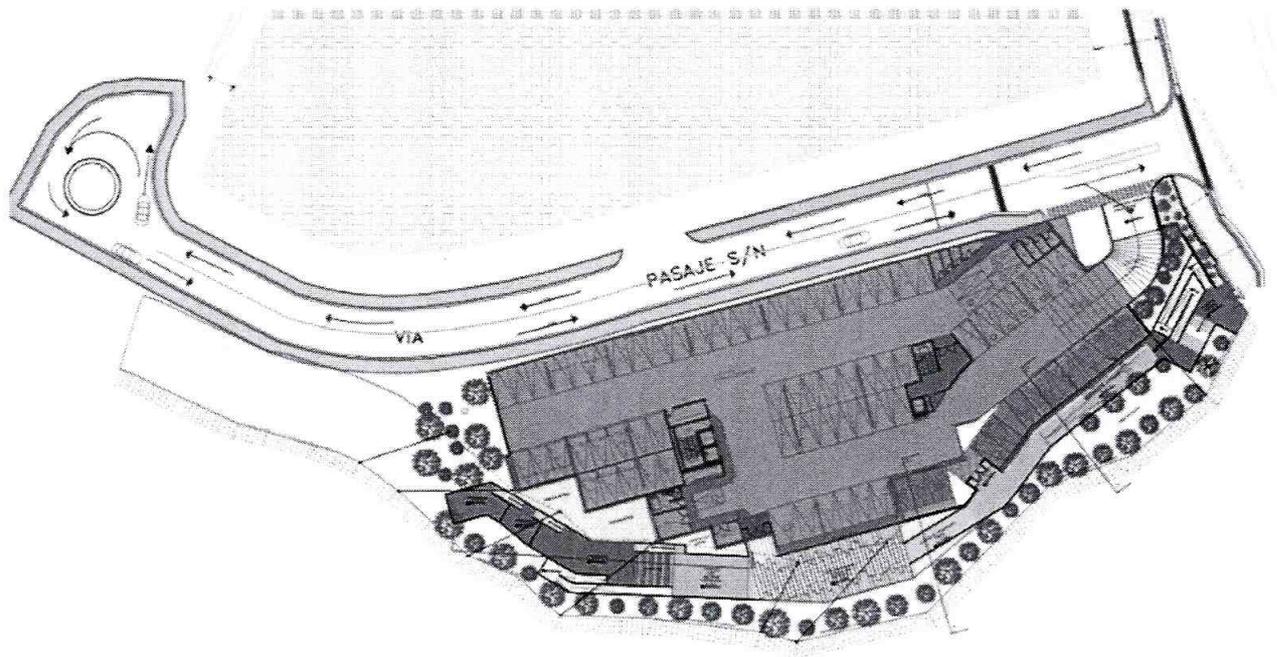


Imagen 15

D. Rediseño de ingreso hacia el Proyecto Vedere-Tectum y ampliación para ingreso:

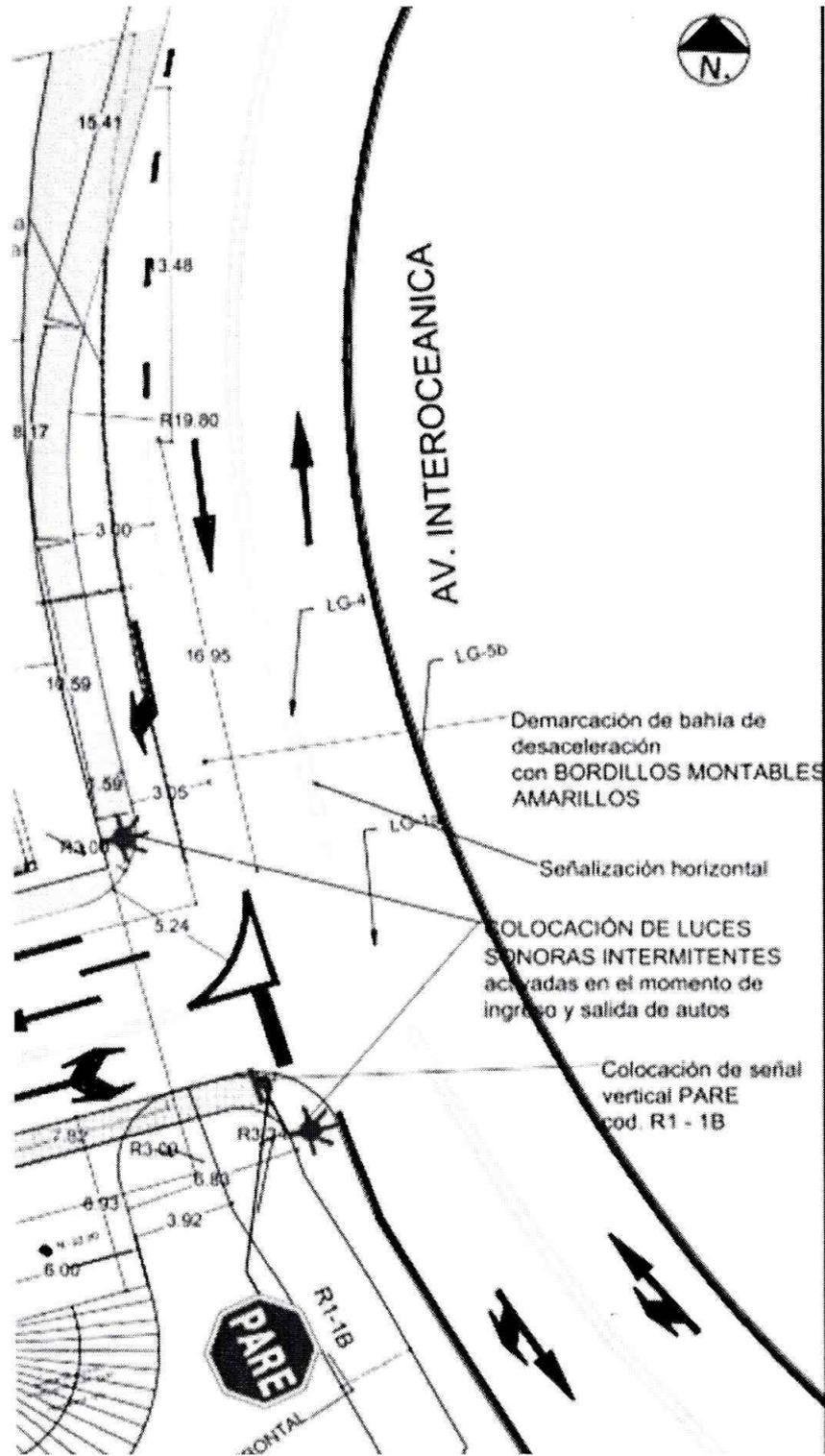


Imagen 16

- E. Ampliación de dos carriles para el ingreso al proyecto y en la intersección de la Av. Interoceánica en dirección hacia la Ruta Viva – Escalón Lumbisi.

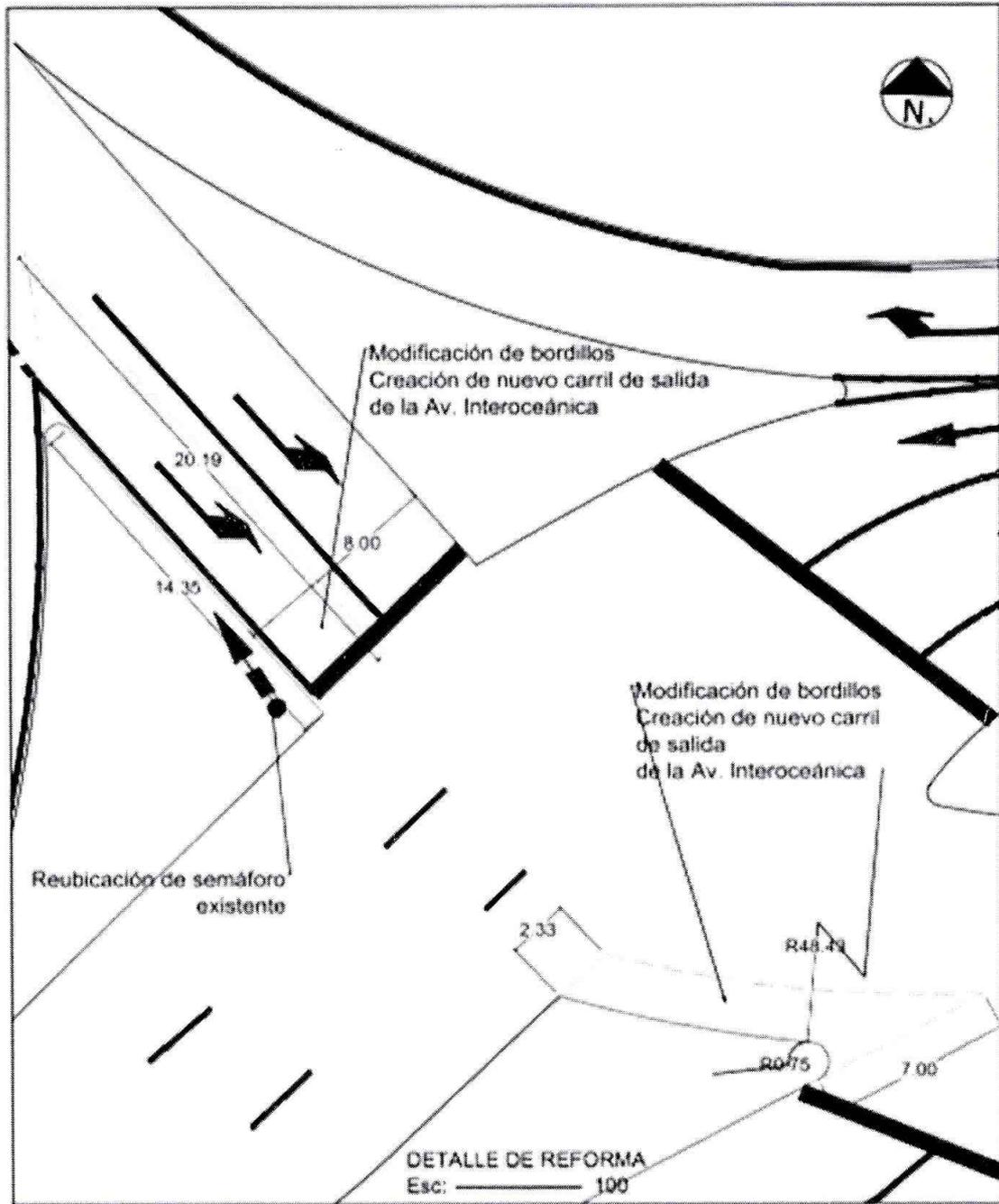


Imagen 17

**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 regirán 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 Vinueza, 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:*

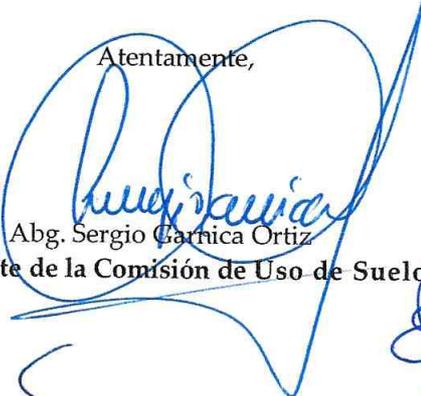
- 1. En el séptimo considerando debería suprimirse la letra w) del artículo 57; y, la letra u) del artículo 87, en razón de que no tienen relación con la materia que regula el proyecto de ordenanza.*
- 2. En el considerando décimo primero, en la primera línea se debería sustituir la palabra "aprobada" 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

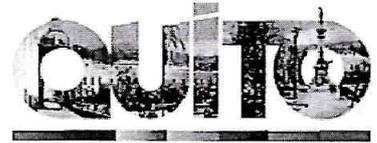
  
 Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

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	AV
Abg. Eduardo Del Pozo				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				

*Diego Cevallos Salgado*  
*Asesor*  
*Abogado*



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: P. Salgado

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. *P.*



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 [...]".

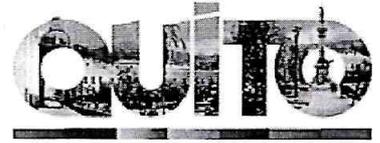
3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*"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 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*



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.*

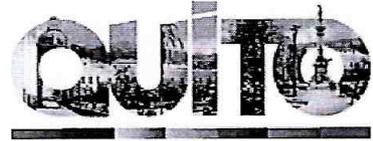
*4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."*

#### **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*



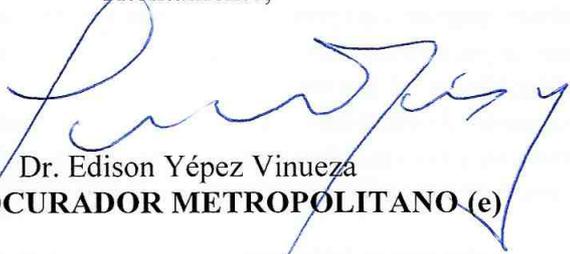
PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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 plausos 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

3206-15

3 normal

**Ticket#2015-122846 — 4220-T-VEDERE TECTUM PROYECTO PREDIO 279523****Ticket Information**

**Estado:** cerrado con éxito  
**Bloqueo:** bloqueado  
**Prioridad:** 3 normal  
**Cola:** PROCURADURIA METRO[...]

**Identificador del cliente:** 1704555000  
**Tiempo contabilizado:** 0  
**Propietario:** Gianni Frixone En[...]

**Información del cliente**

**Nombre:** cecilia  
**Apellido:** vivas  
**Nombre de usuario:** cecilia vivas  
**Correo:** ceciliavivas@hotmail.s[...]

Open Tickets (0)

**26 Artículo(s)**

Artículo(s) creado: 1064 d 17 h – Creado: 22/07/2015 - 10:58

**#26 – Actualización del propietario!**

Creado: 21/06/2018 - 04:03

**De:** Ivonne Rosero  
**Para:** Gianni Frixone Enriquez  
**Adjunto:** 2018-SGC-1893.pdf , 3.2 MBytes

VA PROCURADURIA 2018-SGC-1893

C.C. ABOGADO SERGIO GARNICA

143

QUITO GOBIERNO MUNICIPAL  
SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

**QUITO**

Oficio No. SGC-2018-

1893

ALCALDÍA

Quito D. M., 21 JUN. 2018

3206-15

TICKET GDOC: 2015-122846

Doctor  
Gianni Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**  
Presente.-

Asunto: Se remite solicita informe legal.

De mi consideración:

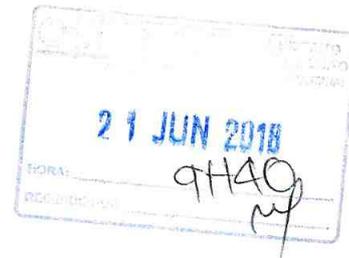
Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en el plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Vedere Tectum".

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 141 hojas útiles, incluido 34 planos y 1 CD.

Atentamente,

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

- Expediente No. 2015-122846 (141 hojas, incluido 34 planos y 1 CD).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-06-20	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-06-20	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Voto: favorable  
firma legal

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

**QUITO**  
ALCALDÍA

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

Nº. HOJAS: **-1406-**  
Recibido por: *[Firma]*

**28 MAY 2018**

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

**2417**

*[Firma]*  
*[Firma]*  
*[Firma]*  
*[Firma]*

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,

*[Firma]*  
Arq. Jacobo Herdoíza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

Oficio No. SGC-2017- 2761

Quito D. M., 29 SET. 2017

TICKET GDOC: 2015-144939 / 2015-122846.  
2014-127437 / 2016-079462 / 2017-078522

Arquitecto  
Hugo Chacón  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (S)**  
Presente.-

Asunto: Se remite expedientes.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y una vez que la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, ha sido sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 13 de septiembre de 2017, adjunto remito los expedientes de los PUAE que se encontraban en proceso de análisis a fin de que se dignen actualizar los informes de viabilidad conforme la normativa antes indicada, de conformidad al siguiente detalle:

1. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio". (1 carpeta con 52 hojas).
2. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum". (1 bibliorato con 192 hojas, incluido 33 planos).
3. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport" (1 bibliorato con 321 hojas).
4. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hacienda Nápoles". (1 carpeta con 7 hojas y 1 CD).

Adicionalmente y para su análisis, remito el expediente No. 2017-078522, relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" remitido por la Empresa Pública de Vivienda a esta Comisión. (1 anillado con 74 hojas)

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

- 5 expedientes (643 hojas, incluido 33 planos y 1 CD).

SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

**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 m<sup>2</sup>; y, desarrollará las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacios públicos y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de la quebrada El Tejar, aceras, retiros; y, red vial, además de un tratamiento arquitectónico urbanístico que permite consolidar el eje comercial y residencial a lo largo de la avenida Interoceánica en Cumbayá.

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

El proyecto Vedere Tectum se desarrollará en dos edificios, cada uno con un programa arquitectónico específico: el edificio Vedere, ubicado en la parte norte del predio, tiene un uso residencial en su totalidad; por otro lado, el edificio denominado Tectum, que se encuentra ubicado en la parte sur del predio, genera una oferta inmobiliaria de oficinas. Los dos programas desarrollados en un solo predio se complementan entre sí, creando un proyecto de uso mixto de oficinas, comercio y residencias; lo que diversificará las opciones de acceso a 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 m<sup>2</sup>, con el cual se consigue integrar al proyecto con su entorno, mediante la creación de espacios de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación; adicionalmente, su propuesta plantea la creación de un bulevar arborizado, a lo largo de la calle S/N, en el lado norte del proyecto Tectum, el mismo que permitirá la integración peatonal al espacio público, mediante la creación de aceras en el lindero hacia la avenida Interoceánica.

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

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

**ORDENANZA 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 regulara y controlara, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones",
- Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*,
- Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *"Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá *"(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)"*;
- 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 m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> que se emplazará en el borde superior de la quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá condiciones de acceso y uso, será de propiedad 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 m<sup>2</sup>, que se integrará a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, mediante el desarrollo de una plataforma única, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas, las cuales se acoplarán a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que lo conecte con el borde de la quebrada.
- c) Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en continuidad con la avenida Interoceánica.
- d) Áreas de servicios de uso exclusivo para el edificio residencial Vedere.
- e) Áreas de oficinas y comercios en planta baja, ubicadas en el edificio Tectum, que dinamizarán el bulevar.

**Artículo 7.- Áreas 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 garantizaran los derechos de paso para el proyecto Sironi de manera vitalicia e irrevocable, conforme el *Anexo 7*.

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

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

**Cuadro N° 1**

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

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

## Capítulo II

### De la infraestructura básica

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

- a) El proyecto cuenta con las factibilidades de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- b) Las redes de iluminación, eléctricas y de telecomunicaciones situadas en el espacio público se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- c) El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de 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 m<sup>2</sup>; estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía que se emplazará dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación endógena.

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

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

**Artículo 13.- Aceras.-** En el desarrollo del Proyecto, las aceras 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.

**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 EPMOP-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 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 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 (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.
  - 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 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Valor del terreno de partida =  $AIVA \times AUV$

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 (dos cientos diez dólares) por metro cuadrado de terreno, según Mapa 5 del Anexo 1 del Plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 196 del 22 de diciembre de 2017.

- v) AUV= Área útil vendible, correspondiendo un superficie de 8.367,00 m<sup>2</sup>, conforme el Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de uso de suelo operado mediante el PUAE.

#### 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

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.

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

**1. ANTECEDENTES.-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



	Avenida Interoceánica
	Predio 279523
	Quebrada el Tejar



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

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

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

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

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

#### 5. SISTEMA VIAL.-

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

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

- Garantizará el incremento de un carril vehicular desde la Avenida Interoceánica hacia el By Pass de Cumbayá en sentido este con una longitud de 25.00 m, con ancho total de 2 carriles de 8.00 metros.
- Dotará una bahía de desaceleración para el ingreso al proyecto en sentido norte – sur, separado de la avenida Interoceánica con bordillos montables amarillos.
- Implementará a su costo las reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014, contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico en coordinación con la 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 m<sup>2</sup>, que se emplazará en el borde superior de quebrada ubicado en la parte sur del predio, este parque mantendrá condiciones de acceso y uso restringido por motivos de seguridad, será de propiedad privada y de uso público; con horarios de acceso al público que se regirán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) La creación de un bulevar privado de acceso público, arborizado de un área aproximada de 400 m<sup>2</sup>, a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas con una dimensión mínima de 5 m de ancho, las cuales se acoplan a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que se conecta con el borde de la quebrada, y su construcción estará a cargo de los promotores del proyecto.
- c) Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en colindancia con la avenida Interoceánica
- d) Áreas de servicios de uso exclusivo para el edificio residencial Vedere.
- e) Áreas de oficinas y comercios en planta baja, ubicadas en el edificio Tectum, que dinamizarán el bulevar.

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



Fuente: New Global S.A

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

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

### **6.2. SERVICIOS PÚBLICOS.-**

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

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

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

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

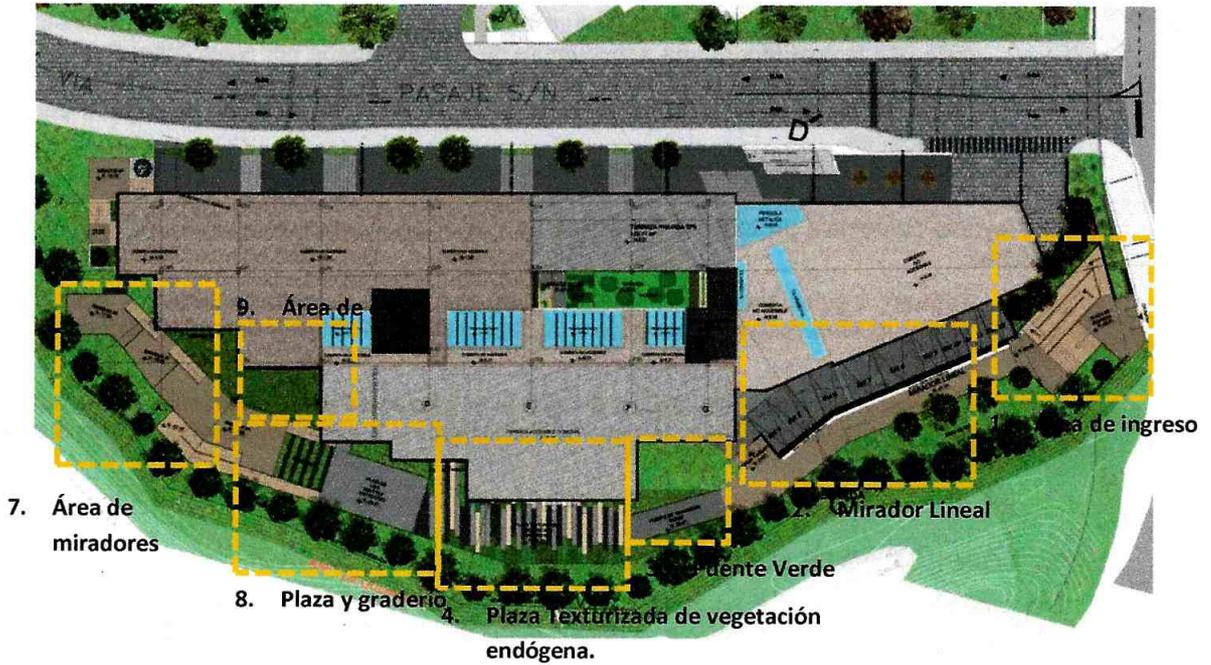
El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m<sup>2</sup>, y, estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía que se emplazarán dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute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

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

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

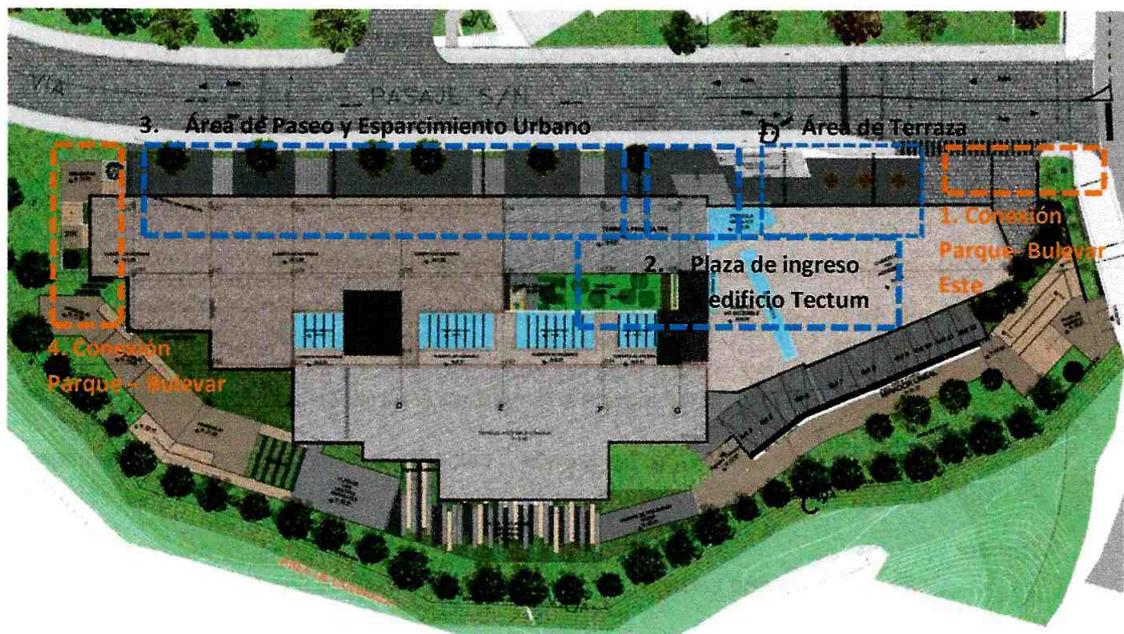
El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los futuros propietarios de las edificaciones.

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



Fuente: New Global S.A

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



Fuente: New Global S.A

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

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

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

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

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

#### 7. COMPROMISO DE LOS PROMOTORES

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

Donde:

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

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

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

**Aplicación de la fórmula:**

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

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

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

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

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

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

**9. REGISTRO DE PROYECTOS.-**

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

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

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

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoza.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

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

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

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

**Nombre del Proyecto**

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

**Identificación Predial**

101 Número Predial: 279523

102 Geo clave: 170109570237095111

103 Parroquia: Cumbaya

104 Barrio/ Sector: Santa Lucía

105 Calle/ intersección/ nomenclatura: María Angélica/ Hekoto sin

106 Administración zonal: Tumbaco

107 Superficie regularizada del terreno: 10400 m<sup>2</sup>

**Tipo de COD**

108 Cambio de clasificación o uso de suelo  (Rene los datos del numeral 200)

109 Venta de edificabilidad  (Rene los datos del numeral 300)

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

**Datos Vigentes**

201 Clasificación de suelo: Suelo Urbano

202 Uso de suelo: RU-1

203 Zonificación: AB(A603-S5)

**Datos Propuestos**

204 Clasificación de suelo: Suelo Urbano

205 Uso de suelo: RU-3

206 Zonificación: C803-40

207 Número total de lotes sujetos a COD: 1

208 Área Útil Total Vendible: 8367 m<sup>2</sup>

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

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

**Datos del propietario**

Nombre del propietario o Promotor: NewGlobal SA

Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 0992571837001

Dirección Actual: Pamonte 186, Cumbaya

Teléfono: 2041832

Celular: 0991460109

E-mail: taliparedes@hotmail.com

**Datos del profesional**

Nombre del profesional: Ing. Galo Paredes

Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1703124386

Dirección Actual: Cumbaya

Teléfono: 2892490

Celular: 0986417516

E-mail: carlosaparedesv@gmail.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

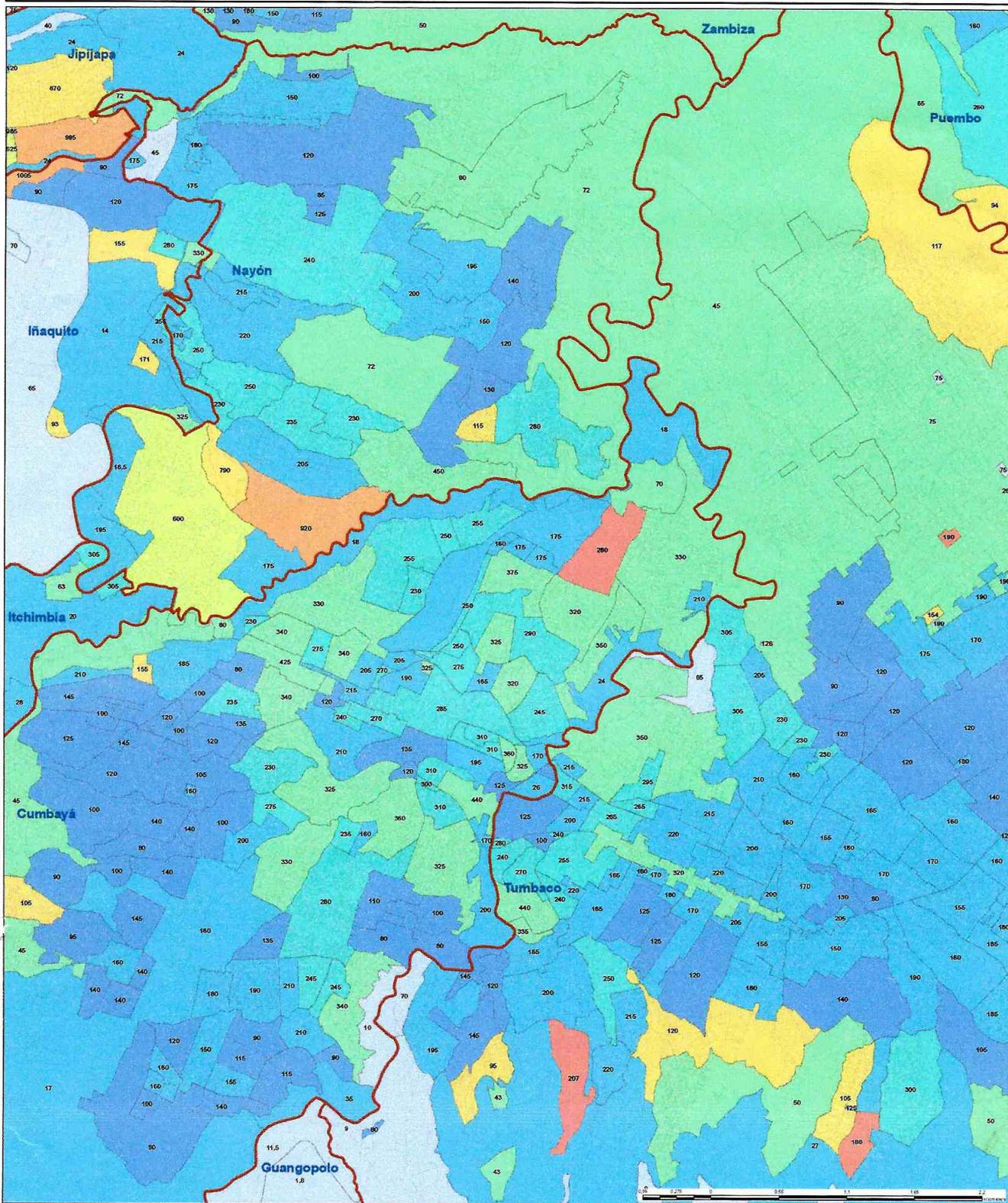
2102  
TZL



# Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## Plano de valor de suelo urbano y rural

Bienio 2018 - 2019



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

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

Coordinate System: SIRES-DMQ  
 Projection: Transverse Mercator  
 Datum: WGS 1984  
 False Easting: 500 000 000,00  
 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**

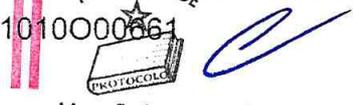
126



Factura: 003-001-000038756



20181701010000661



EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20181701010000661

Mgs. E. Santiago Álvarez A.

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

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

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

OBSERVACIONES:

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

Notaría 10  
 Mgs. E. Santiago Álvarez A.

125



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

Factura: 001-002-000000496

20151701010P00420

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

20151701010P00420

OBJETO: CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE  
FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE FEBRERO DEL 2015

OTORGADO POR

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

A FAVOR DE

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

INDETERMINADA

CONTENIDO:  
OBSERVACIONES

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTON QUITO

*[Handwritten signature]*  
ESCRITURA No. 2015-10-02-10-P

FACTURA



**SERVIDUMBRE DE PASO**  
**QUE OTORGAN:**  
**NEWGLOBAL S.A.**  
**A FAVOR DE:**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL SIRONI.**

**CUANTÍA: INTERMINADA**

**DI: 2 Copias**

**M.C**

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

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

## NOTARÍA 10

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

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



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

**NOTARÍA 10**

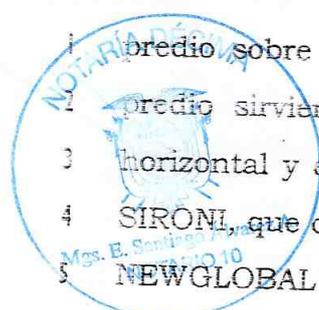
Quito - Ecuador

NIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

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



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

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

**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

NHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

Señor  
 Charles Hernan Bolick Cevallos  
 Presente.-

**ASUNTO:** Nombramiento Administrador

De mi consideración:

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

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

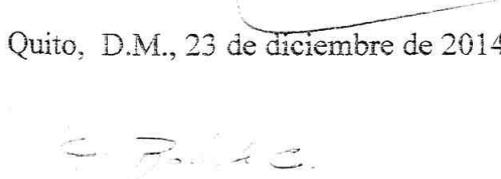
La Asamblea General de Copropietarios autorizó al suscrito para otorgar el presente nombramiento.

Atentamente,

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

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

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

  
 Sr. Charles Hernan Bolick Cevallos  
 CC. 1712934478

CIUDADANIA  
BOLICK CEVALLOS  
CHARLES HERNAN  
RUMPA  
SAN BLAS  
FECHA DE NACIMIENTO 1989-09-24  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
ESTADO CIVIL SOLTERO

293447-8

INSTRUMENTO  
NOTARIAL

INSTRUMENTO  
NOTARIAL

BOLICK CEVALLOS  
CHARLES HERNAN  
QUITO  
2012-05-24

# NOTARÍA 10

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

011

011 - 0085

1712934473

NÚMERO DE CERTIFICADO GÉDULA  
BOLICK CEVALLOS CHARLES HERNAN

PICHINCHA	DIRECCION	1
PROVINCIA	RUMPA	1
QUITO	SECCION	1
CANTON	SECCION	1

*[Handwritten signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

# NOTARÍA 10

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

NOTARÍA  
 PAREDES VIVAS  
 CECILIA VIVAS  
 18/11/1986  
 1678519

IDENTIFICACION  
 PAREDES VIVAS CARLOS ANDRES  
 PICHINCHA/QUITO/CUMBUAYA  
 10 ABRIL 1986  
 008 0390 05391 M  
 PICHINCHA QUITO  
 DONALD BARRERA



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CENTRO NACIONAL DE VOTACION  
 Y SERVICIOS ELECTORALES



030

030 - 0042

1714305032

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

PAREDES VIVAS CARLOS ANDRES

PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCIÓN

g

PROVINCIA

CUMBAYA

g

QUITO

CANTÓN

PARROQUIA

ZONA

(.) PRESIDENTE DE LA JUNTA

25 de noviembre del 2013

**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

Arquitecto

**ANDRES PAREDES VIVAS**

Ciudad -

mis consideraciones:

Se le comunico en comunicacion a usted que la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la compania anonima NEWGLOBAL S.A., en sesion celebrada el dia hoy 25 de noviembre del 2013, tuvo el acierto de reelegir a usted GERENTE GENERAL, por el periodo de CINCO AÑOS y con las atribuciones y deberes constantes de la escritura publica de constitucion autorizada por el Notario Vigésimo primero del Cantón Guayaquil Doctor Marcos Díaz Casquete, el 16 de junio del 2008, inscrita en Registro Mercantil de Guayaquil el 25 de junio del 2008

Se le pide dar su aceptacion a este nombramiento e inscribirlo en el Registro Mercantil, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley de Companias, en esta calidad, usted ejercera la representacion legal, judicial y extrajudicial de la Compania, conjunta o individualmente con el Presidente de la Compania.

Atentamente,

**DR. GALO ESTEBAN PAREDES VIVAS**

Presidente de la Junta

ACEPTO el Nombramiento de GERENTE GENERAL de la Compania anonima NEWGLOBAL S.A.

Quito, 25 de noviembre del 2013

**DR. CARLOS ANDRES PAREDES VIVAS**

C. N° 171430503-2

# Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 57.100  
FECHA DE REPERTORIO: 16/dic/2013  
HORA DE REPERTORIO: 09:18



En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciseis de Diciembre del dos mil trece queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía **NEWGLOBAL S.A.**, a favor de **CARLOS ANDRES PAREDES VIVAS**, de fojas 12.306 a 12.308, Registro de Nombramientos número 3.988.

ORDEN: 57100



Guayaquil, 18 de diciembre de 2013

REVISADO POR: *CS*

*[Signature]*  
Ab. César Moya Delgado  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADO

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

*[Signature]*

**REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD**  
DISTRITO METROPOLITANO

C- 0472669

**NOTARÍA 10**

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mgs. E. Santiago Álvarez A.

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

CERTIFICADO No.: C980900853001

FECHA DE INGRESO: 21/08/2014

**CERTIFICACION**

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

Folios: T00000500092;

Matriculas: 0

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

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

El inmueble situado en la parroquia CUMBAYA de este cantón.

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

COMPANIA NEWGLOBAL S.A.

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

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

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

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

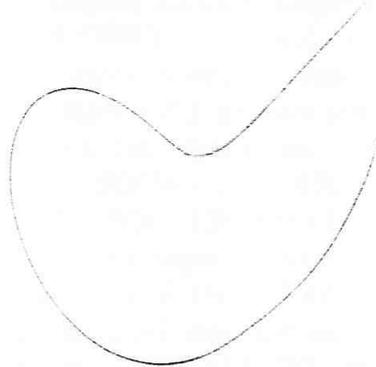
Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito,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

Responsable: JS.

REVISADO POR GAL.



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



NOTARÍA 10

Quito - Ecuador

NIHIL PRIUS FIDE



Mg. E. Santiago Alvarez A.

esta escritura serán pagados por la empresa **NEW GLOBAL S.A.**

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



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

*Carlos Paredes*

6 CARLOS ANDRÉS PAREDES VIVAS.

7 C.C 1714200032

*C. Bolick*

11 CHARLES HERNAN BOLICK CEVALLOS

12 C.C 1712980048

*Diego*

DOCTOR DIEGO ALMEIDA MONTERO  
NOTARIO DE LA NOTARIA DECIMA

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

*Diego*

MGS. E. SANTIAGO ALVAREZ ALTAMIRANO  
NOTARIO DECIMO QUITO



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



MAGISTER E. SANTIAGO ALVAREZ ALTAMIRANO  
NOTARIO DECIMO DEL CANTON QUITO



Notaria 10  
Mgs. E. Santiago Alvarez A.



# NEWGLOBAL S.A.

D.M de Quito 11 de abril de 2018

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

De mis consideraciones:

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

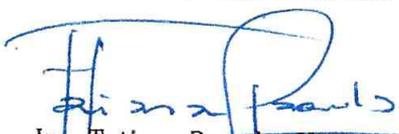
Como es de su conocimiento, mi representada la compañía NEWGLOBAL S.A. es promotora del proyecto VEDERE-TECTUM, el mismo calificado como PUAE (PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL).

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

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

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

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

  
Ing. Tatiana Paredes Vivas  
APODERADA  
NEWGLOBAL S.A.

UI  
CAMPESINO Y  
URDO - Y

Ticket#2014-17295

OFICIO 2524

impreso por Jean Pol Armijos Leray (jean.armijos@quito.gob.ec)

Ticket Imprim

Estado:	abierto	Antigüedad:	0 m
Prioridad:	3 normal	Creado:	29/12/2014 - 11:13:33
Cola:	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	Tiempo contabilizado:	0
Bloquear:	bloqueado	Pendiente hasta:	-
Identificador del cliente:	2286114		
Propietario:	arosero (Alberto Rosero Cueva)		

Información del cliente

Nombre: SECRETARIA  
 Apellido: MOVILIDAD  
 Nombre de usuario: SECRETARIA DE MOVILIDAD  
 Correo: secretariamov@quito.gov.ec

*Jacobo:  
 Para la  
 Juan com  
 guientes  
 06-01-2015*

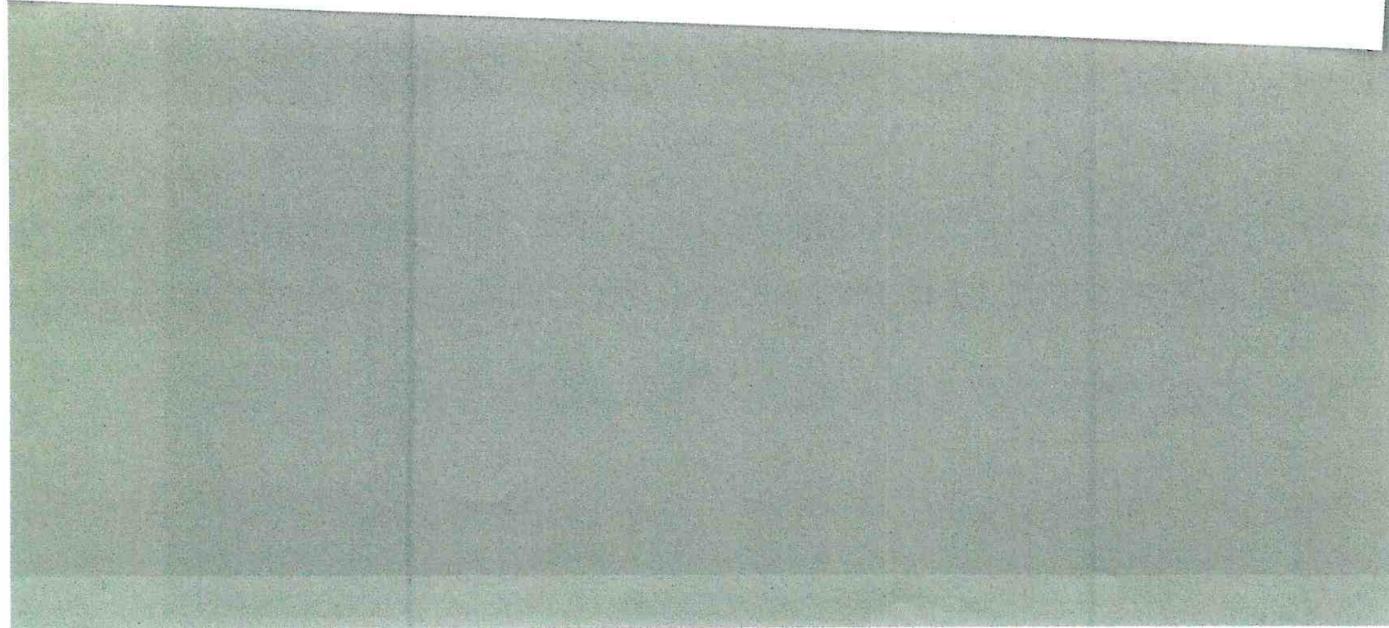
Archivos # 1

De: "SECRETARIA MOVILIDAD" <secretariamov@quito.gov.ec>  
 Para: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA  
 Asunto: OFICIO 2524  
 Creado: 29/12/2014- 11:13:34 por cliente  
 Tipo: teléfono  
 Adjunto: OFICIO 2524.pdf (242.7 KBytes)

RECIBIDO 05 ENE 2015

REA  
6 Enero 2015

PROYECTO VERDE TECTUM



112

NO  
COORDINADO

Oficio No. SM 0001016

Quito,

07 JUL. 2014

Arquitecto

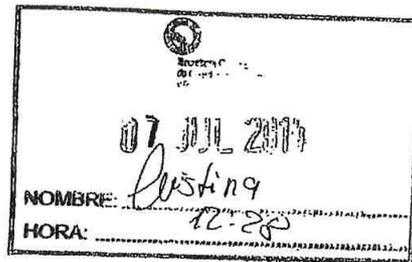
Carlos Andrés Paredes Vivas

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,

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



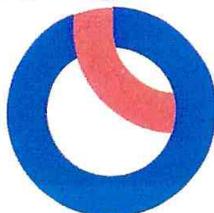
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
AGENCIA TÉCNICA DE CONTROL  
SECRETARÍA  
Recibido por: *Lucía*  
Trámite:  
Fecha: 09 JUL 2014 11:30

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

*Ricardo Ortiz Pacheco*  
RICARDO ORTIZ PACHECO  
14 - Jul - 2014

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Bolívar Díaz	01/07/2014	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	01/07/2014	<i>[Signature]</i>

Secretaría de Movilidad



111

39  
TRINIDAD  
RODRIGUEZ



Oficio No. SM 0002524  
Quito, 19 DIC. 2014

Arquitecto  
Alberto Rosero  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda  
Presente

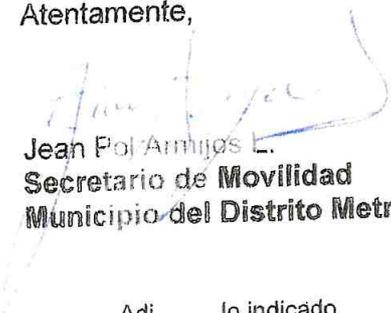
De mi consideración:

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

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

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

Atentamente,

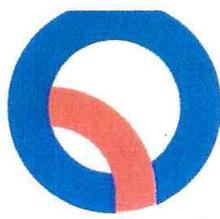
  
Jean Pol Amijos L.  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. lo indicado

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

110



Secretaría de  
**Movilidad**



Secretaría de  
**Movilidad**

38  
WESLEYA  
OCHO

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

## LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

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

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

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

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

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

**Clave Catastral:** 10415 02 012

**Predio:** 279523

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

**Resultado:** Aprobado.

**Fecha de emisión:** 12/06/2014

**Copia:**

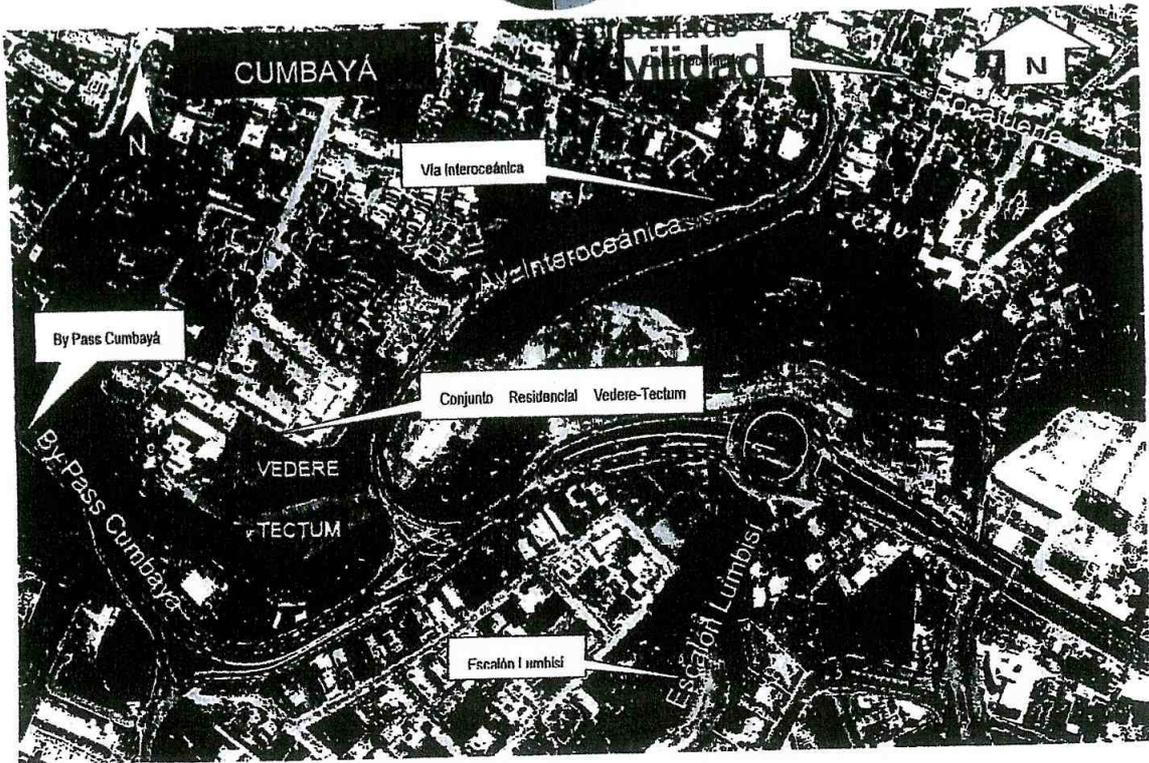
- Unidad de Control de Construcciones.
- Administración Zonal Tumbaco.

### Datos Generales del Proyecto:

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

Secretaría de  
**Movilidad**





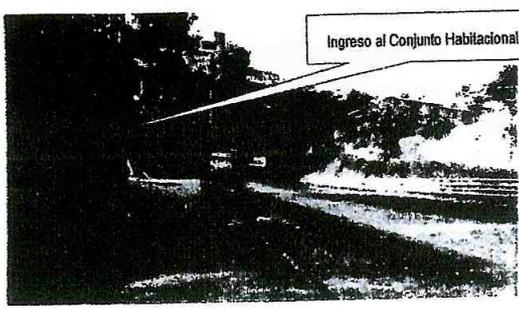
**Características de las vías involucradas en el proyecto**

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

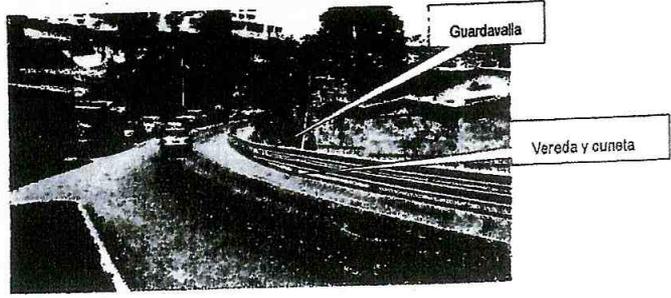
- Ancho total de vía: 12.80 m.; variable
- Calzada: 1 calzada de 9.80 m.; variable
- Parterre: no tiene
- Aceras: 2,20 m. (variable) en la vereda en frente del ingreso, con cuneta y guarda vía; variable
- Sentidos circulación: Doble vía, 1 carril de circulación en cada sentido.

**Figura No. 2**  
Fotografías de la salida del Conjunto "Vedere/Tectum" a la Av. Interoceánica

**Foto No. 1**



**Foto No. 2**



37  
TRAMO Y  
SISE

**By Pass:** vía semi-expresa, que va en sentido este-oeste (Ver Figura Nº 3)

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

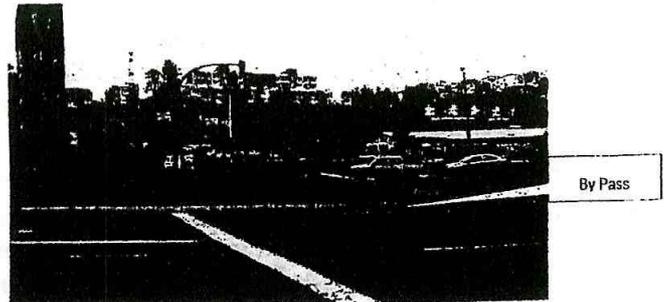
**Figura No. 3**

Fotografías del By Pass intersección con la Av. Interoceánica

Foto No. 3



Foto No. 4



**Intersección Vía Interoceánica con calle Rocafuerte:** son vías locales urbanas (Ver Figura Nº 3).

**Vía Interoceánica:**

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

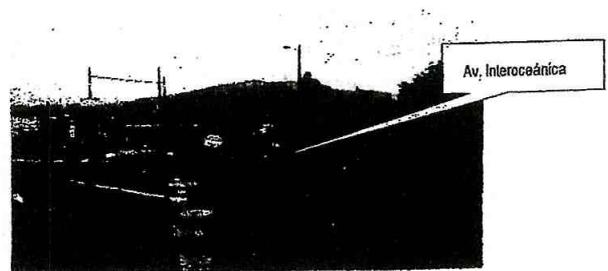
**Figura No. 4**

Fotografías intersección Av. Interoceánica calle Rocafuerte

Foto No. 5



Foto No. 6



**Calle Rocafuerte:** es una vía local urbana, que va en sentido este-oeste (Ver Figura Nº 4).

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

Secretaría de Movilidad





**Análisis:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36  
 100% y  
 55%.

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

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

Sentido / Horario	Circulación hacia el Escalón de Lumbisi desde el OESTE	Hacia Tumbaco desde el By Pass	Circunvalación al redondeel desde el OESTE	Circulación al redondeel desde el SUR	Escalón de Lumbisi hacia Cumbaya	Tumbaco hacia Cumbaya	Escalón de Lumbisi hacia Tumbaco	Desde Tumbaco Hacia Escalón de Lumbisi	TOTAL / H	%
7:00	367	781	243	113	1671	717	1544	1722	7158	9.31
8:00	319	1035	168	200	495	695	1690	1733	6235	8.11
9:00	296	824	110	80	397	754	1748	1451	5660	7.36
10:00	272	765	132	90	449	746	1754	1311	5519	7.18
11:00	280	932	151	87	436	998	1403	1326	5613	7.30
12:00	324	1474	141	95	474	1060	1355	1427	6350	8.26
13:00	317	1362	133	102	513	1171	1344	1500	6442	8.38
14:00	303	1255	139	105	529	880	1561	1536	6308	8.21
15:00	305	1566	142	82	408	1189	1533	1613	6838	8.89
16:00	391	1574	159	98	486	1238	1597	1662	7205	9.37
17:00	380	1315	134	97	486	1254	1590	1816	7072	9.20
18:00	347	1263	79	91	458	1192	1513	1532	6475	8.42
									76875	100.00

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

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

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

Sentido / Horario	Interoceánica hacia el Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte	Interoceánica hacia el Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Este	Rocafuerte hacia Interoceánica Sur	Interoceánica hacia Rocafuerte Este	TOTAL / H	%
7:00	592	512	862	474	186	230	2856	7.89
8:00	672	507	993	515	152	226	3065	8.47
9:00	643	480	930	443	164	165	2825	7.80
10:00	577	433	769	390	167	182	2518	6.95
11:00	616	419	799	402	159	273	2668	7.37
12:00	632	531	999	365	180	491	3198	8.83
13:00	595	495	1045	380	231	484	3230	8.92
14:00	624	553	953	383	201	386	3100	8.56
15:00	611	483	946	359	169	337	2905	8.02
16:00	630	531	992	449	225	524	3351	9.26
17:00	620	545	992	477	224	461	3669	10.13
18:00	715	450	804	327	135	390	2821	7.79
							36206	100.00





## Impacto generado por el proyecto

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

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

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

### Encuestas Origen – Destino

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

De las encuestas se recolecto los siguientes datos:

Todos los departamentos disponen de 2 vehículos.

Horario de salida:

7:00 a 8: 00 sale 25 %

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

9:00 a 10:00 sale 13 %

10:00 a 11:00 sale 9 %

10:00 en adelante sale 6 %

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

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

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

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

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

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

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

35  
trazaron y  
cinco.

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

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

35 parqueos 100% = 35 vehículos.

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

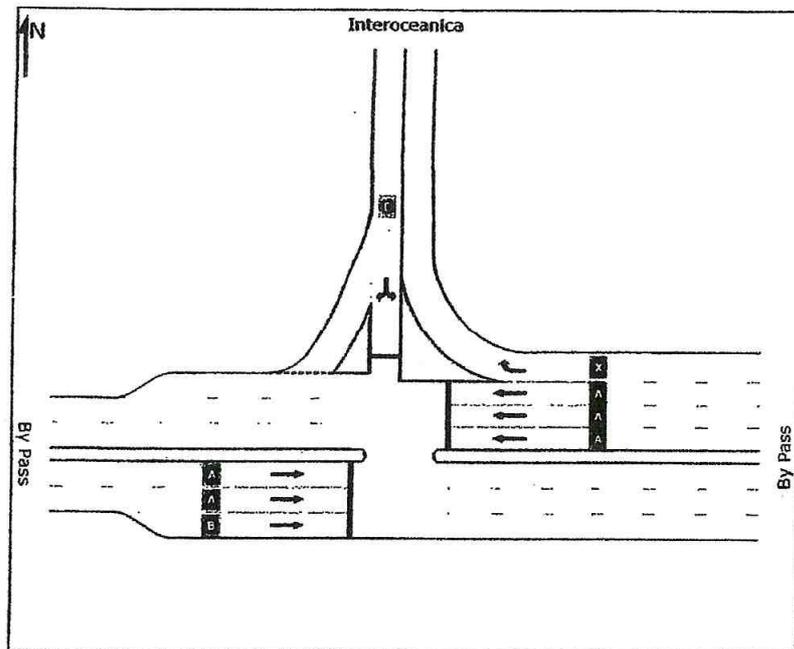
307 parqueos 20% = 61 vehículos

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

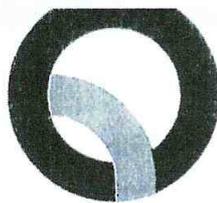
Con los datos antes descritos el consultor efectúa las modelaciones de tráfico de cada intersección con proyecto y sin proyecto, cuyas resultantes se muestran en las figuras siguientes:

### Av. Interoceánica – By Pass

Sin Proyecto de 8:00 a 9:00

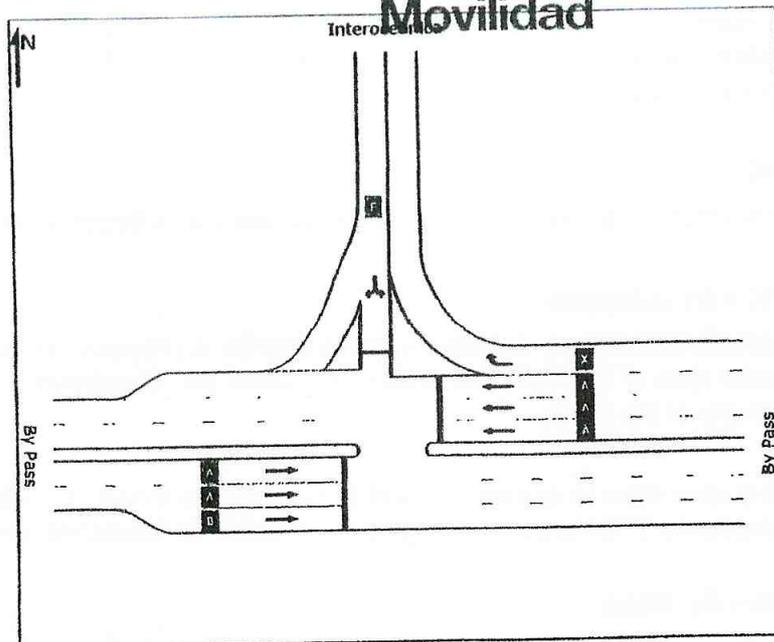


106 165



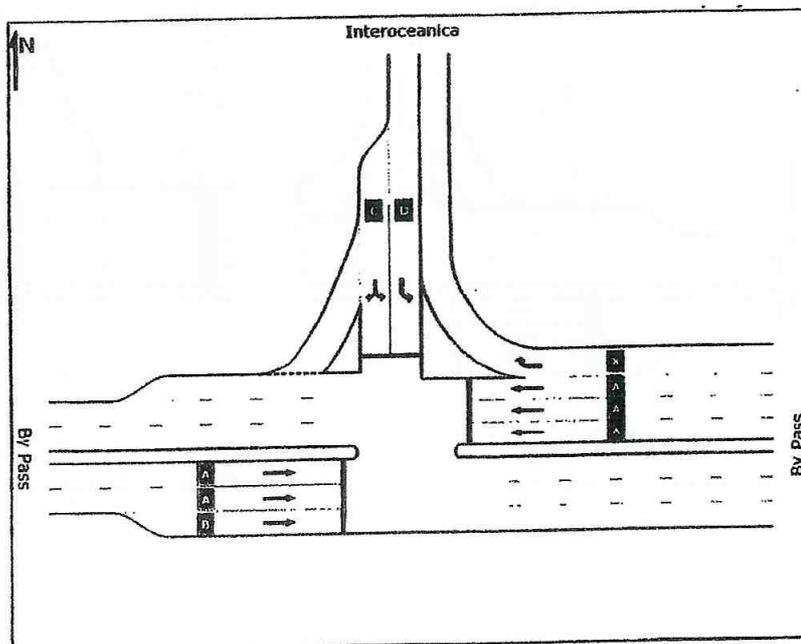
Con Proyecto de 8:00 a 9:00

Secretaría de  
**Movilidad**



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

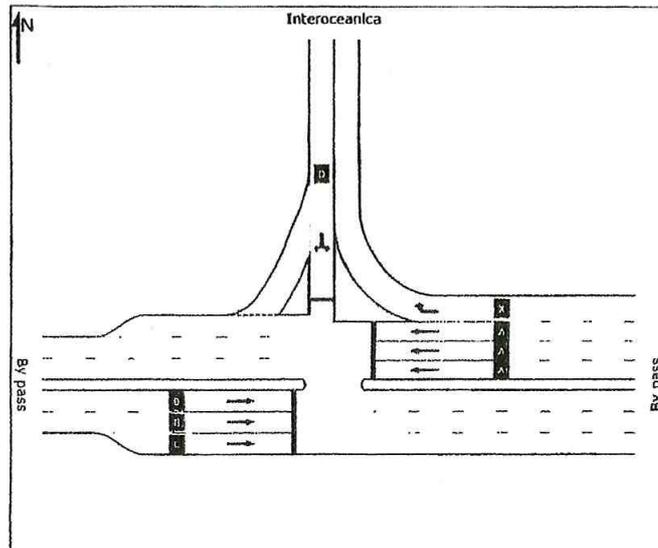
Con proyecto y medidas de Mitigación



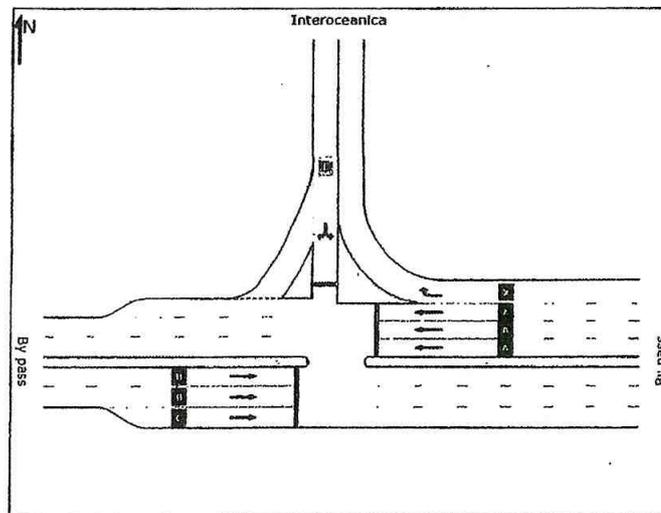
Para el análisis de la Hora Pico de la tarde (16:00 a 17:00) los resultados son los mismos.

34  
TRINIDAD Y  
CAMAÑO

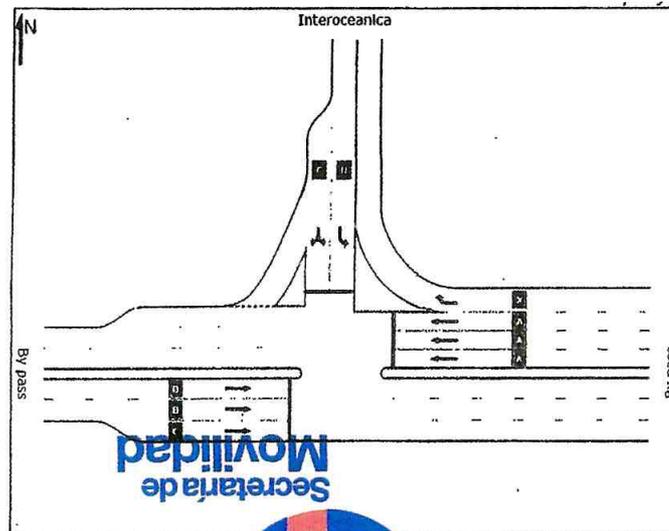
Sin Proyecto de 16:00 a 17:00



Con Proyecto de 16:00 a 17:00



Con proyecto y medidas de Mitigación





## Medidas de Mitigación a implementar

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

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

## Conclusiones y Recomendaciones:

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

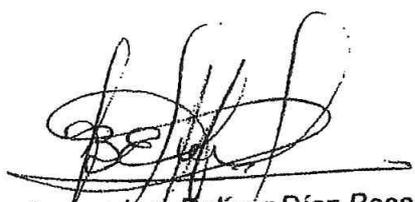
La fabricación de las señales de tránsito deberán estar sujetas a las especificaciones del Reglamento Técnico Ecuatoriano INEN 004, señalización vial 2012 y su implementación deberá ser coordinada con la Unidad de Señalización de la EMMOP-Q.

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

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

33  
TRES  
TRES.

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



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



Secretaría de  
Movilidad



104

D.M. de Quito de 20 de Julio de 2015

Señor Arquitecto  
**Jacobo Herdoiza**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
En su despacho.-

A continuación se identifican las normas generales para la conservación, el uso público y la utilización del parque lineal VEDERE-TECTUM:

**VISITANTES:**

- El parque tendrá un ACCESO UNIVERSAL AL PÚBLICO en general y está acondicionado para personas con capacidad reducida según la normativa actual del Distrito Metropolitano de Quito.
- El parque tiene un horario de uso, desde las 6:00 AM hasta las 21:00 PM horas.

**MANTENIMIENTO:**

- La recolección de desechos se realizara una vez al día y se gestionara conjuntamente con la empresa pública EMASEO, para la optimización de recursos en la recolección, evitar la contaminación, designar una zona para el manejo de desechos etc.
- La limpieza del parque se realizara dos veces a la semana, cuando el mismo se encuentre cerrado al publico, desde las 21:00 PM hasta las 6:00 AM horas. También se realizara una limpieza durante el fin de semana.
- Se provisionara en toda el área del parque, tachos de basura segmentados y clasificados por tipos de desechos para su eventual clasificación y reciclaje.

**SEÑALETICA:**

- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre la importancia de la recolección de desechos de mascotas.
- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre los senderos y diferentes espacios que comprende el parque.
- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre el tipo de flora que se utilizará para embellecer los diferentes espacios.
- Se implementara señalética para informar a los usuarios sobre la imposibilidad de fumar o beber en este espacio público.

**SEGURIDAD:**

- Se implementara medidas de seguridad preventivas tales como puertas, que se cerraran en horas de no uso del parque, con el fin de evitar el mal uso del mismo y brindar mayor seguridad al público y a los vecinos en general.
- Se dispondrá de dos puntos telefónicos de emergencia y socorro en las inmediaciones del parque, claramente identificadas.

Atentamente,



Sra. Cecilia Vivas  
REPRESENTANTE LEGAL  
NEWGLOBAL S.A.

Cc: Arq. Irene Vinueza  
Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

26  
SEI/SEY  
SEIS

2  
405

101

## REUNIÓN DE DIFUSIÓN CIUDADANA Y DISPONIBILIDAD DE LA FICHA AMBIENTAL

### PROYECTO: *VEDERE - TECTUM*

La Empresa *NEWGLOBAL SA*, como proponente, en cumplimiento al Instructivo al Reglamento de Aplicación de los Mecanismos de Participación Social establecidos, invitan al público en general a participar del Proceso de Participación Social del *Proyecto VEDERE-TECTUM*, ubicado en *KM.10 Via Interoceánica*. El cronograma de actividades del Proceso de Participación Social es el siguiente:

Fecha y hora de la Reunión Informativa	Dirección de la convocatoria	Recepción de comentarios
19/08/2014	oficinas de Padko (Pampite 185 y Padre Carlos entre Adriana Hoyos y Coehlo)	Desde el [1/08/2014] hasta el [19/08/2014]

#### **Breve descripción del [proyecto o actividad en funcionamiento]:**

*La empresa NewGlobal S.A. tiene planificado construir un proyecto habitacional mixto con dos torres, denominadas VEDERE-TECTUM, en una de ellas toda la torre será habitacional y en la otra de oficinas; el predio para la construcción está ubicado en la interoceánica y Simon Bolivar, frente a la entrada a Lumbisi, con el afán de cumplir adecuadamente con la normativa vigente y dar a conocer a la comunidad del proyecto realizo la ficha ambiental y su plan de manejo, los cuales tienen que ser expuestos a la comunidad.*

Las observaciones por parte de la comunidad se receptorán en el mismo correo referido anteriormente y en la mesa informativa. Esperamos contar con su valiosa presencia, y a la vez solicitamos de la manera más comedida difundir esta información dentro de su comunidad.

#### **Croquis de ubicación del sitio donde se realizará la Reunión Informativa:**

## CERTIFICADO DE REGISTRO AMBIENTAL

### DIRECCION PROVINCIAL DE PICHINCHA

La DIRECCION PROVINCIAL DE PICHINCHA, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, la normativa ambiental aplicable y los requerimientos previstos para esta categoría.

CERTIFICA QUE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL MIXTO VEDERE-TECTUM

Se encuentra registrada con el No. MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2015-05815, debiendo aplicar durante todas las fases de su actividad la guía de buenas prácticas ambientales emitidas por el Ministerio del Ambiente del Ecuador, la misma que debe ser descargada de la página del SUIA de forma obligatoria.

DETALLE DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

DATOS TÉCNICOS:

Categoría: CATEGORÍA I.

Código (en base a CCAN): 23.3.2.1

Nombre de la actividad (en base a CCAN): Construcción y operación de conjuntos residenciales y/o urbanizaciones edificios menor o igual a 20000 m2 de área bruta

Ubicación Geográfica: camino viejo que une el pueblo de cumbaya con la interoceánica / PICHINCHA / QUITO / CUMBAYA

DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: NEWGLOBAL S.A. -(GERENTE) - PAREDES CARLOS.

Dirección: av. pampite 158 y padre carlos , las chuquiraguas n45-81 y los naranjos , .

Teléfono: 022262469.

E-mail: padko.const@gmail.com , adolfo.callejas@gmail.com , .

Código del Proyecto:MAE-RA-2015-118653

El presente certificado de registro ambiental tiene validez por 2 años desde la fecha de su emisión, siendo de manera obligatoria la aplicación de las buenas prácticas ambientales.

Atentamente,



Mgs.PAOLA CARRERA  
SUBSECRETARIA DE CALIDAD AMBIENTAL  
MINISTERIO DEL AMBIENTE

Yo, CARLOS PAREDES con cédula de identidad 1714305032 declaro bajo juramento que la información constante en el presente certificado es de mi absoluta responsabilidad. En caso de forzar, falsificar, modificar, alterar o introducir cualquier corrección al presente documento, asumo tácitamente la responsabilidades y sanciones determinados por la ley.

Atentamente,  
CARLOS PAREDES

Dado en QUITO, el 03 de febrero del 2015



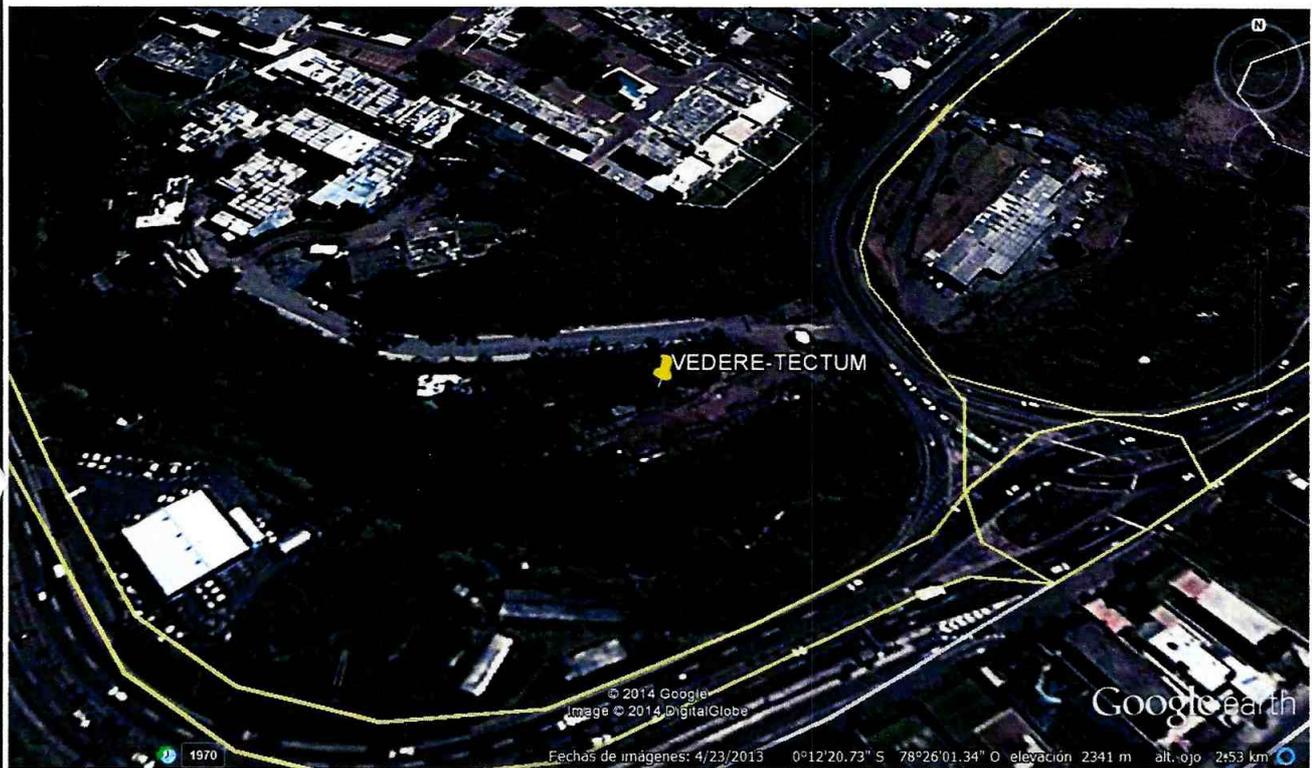
# **FICHA AMBIENTAL Y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL**

○ Proyecto construcción departamentos y oficinas.

**VEDERE-TECTUM**

## FICHA AMBIENTAL Y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

<b>1. PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.</b>		<b>2. ACTIVIDAD ECONÓMICA.</b>	
Construcción del conjunto habitacional mixto VEDERE-TECTUM		Código CCAN: 23.3.2.1	
<b>3. DATOS GENERALES.</b>			
Sistema de coordenadas UTM WGS84, Zona (correspondiente al Uso Horario) Centroides del proyecto, obra o actividad:			
X: ESTE	Y: NORTE	Altitud: msnm	
Estado del proyecto, obra o actividad:	Construcción: <input checked="" type="checkbox"/>	Operación: <input type="checkbox"/>	Cierre: <input type="checkbox"/> Abandono: <input type="checkbox"/>
Dirección del proyecto, obra o actividad:			
Cantón: QUITO	Ciudad: QUITO	Provincia: Pichincha	
Parroquia: Cumbaya	Zona no delimitada:	Periférico: x	
Urbana:			
Rural: x			
Datos del Promotor:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Razón social: New global S.A.</li> <li>• Actividades económicas: Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles</li> <li>• Representante legal: Arq. Carlos Andrés Paredes Vivas</li> </ul>			
Domicilio del promotor: Pampite 185 y Padre Carlos			
Correo electrónico del promotor: <a href="mailto:padko.const@gmail.com">padko.const@gmail.com</a>		Teléfono: 022895500	
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA.</b>			
Área del proyecto (ha o m2):	Infraestructura: residencial		
Mapa de ubicación : Hoja Topográfica (IGM), SIG (Arcgis), Google Earth.			



**EQUIPOS Y ACCESORIOS PRINCIPALES.**

1.- Mescladoras	3.-Retroescavadora	5.-
2.-Volqueta	4.- Grua	6.-

Observaciones:

**REQUERIMIENTO DE PERSONAL.:** Albañiles, maestro de obra, obrero, chofer, chofer de maquinaria pesada, pintor, trabajadores con experiencia en (no mano de obra capacitada) en instalación de tubería, sistema eléctrico, varios.

**ESPACIO FÍSICO DEL PROYECTO.**

Área Total: 19 339, 37 m2, :	Área de Implantación: 9 738, 64 m2 (área útil)
Agua Potable: SI ( X ) NO ( )	Consumo de agua (m3):
Energía Eléctrica: SI ( x ) NO ( )	Consumo de energía eléctrica (Kv):
Acceso Vehicular: SI ( x ) NO ( )	Facilidades de transporte para acceso:
Topografía del terreno:	Tipo de Vía: Segundo orden
Alcantarillado: SI ( X ) NO ( )	Telefonía: Móvil( X ) Fija ( X ) Otra ( )

Observaciones: Todos estos servicios son los que existen en la zona del proyecto, para el caso de consumo de agua y energía eléctrica, no se coloca por inexistencia de datos

**SITUACIÓN DEL PREDIO**

Alquiler:	Compra: Promotor (NEWGLOBAL)
-----------	------------------------------

Comunitarias:	Zonas restringidas:	
Otros (Detallar):		
Observaciones:		
<b>UBICACIÓN COORDENADAS DE LA ZONA DEL PROYECTO.</b>		
Sistema de coordenadas UTM WGS84 Zona 17 S, para la creación de un polígono de implantación. (mínimo cuatro puntos)		
785699 E	9977262 N	Altitud (msnm): 2400
785704 E	9977248 N	Altitud (msnm): 2400
785653 E	9977214 N	Altitud (msnm) 2405
785653 E	9977240 N	Altitud (msnm)2410
785554 E	9977266 N	Altitud (msnm) 2420
785584 E	9977272 N	Altitud (msnm):2415
785810 E	9977314 N	Altitud (msnm):2400
785699E	9977262 N	Altitud (msnm): 2400

#### 4. MARCO LEGAL REFERENCIAL.

MARCO LEGAL REFERENCIAL Y SECTORIAL	
1	Constitución de la República del Ecuador
2	Texto Unificado de Legislación del Ministerio del Ambiente
3	Ley de la Gestión ambiental
4	Decreto ejecutivo 1040
5	Norma calidad de aire
6	Norma de calidad ambiental para el manejo y disposición final de desechos sólidos no peligrosos
7	NORMA USO DE SUELO
8	BOMBEROS

#### 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

DESCRIPCION DEL PROYECTO
<p>➤ Construcción</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desbroce del terreno, es el primer paso, el cual se refiere a retirar toda la vegetación del área de trabajo, actividad que servirá para meter maquinaria</li> <li>2. Primer movimiento de tierra necesario para poder empezar a marcar niveles de plataformas</li> <li>3. Muros de contención y de cerramiento, este paso es importante debido al tipo de proyecto, por lo que realizar armado de estructura de contención y muros de cerramiento, son importantes en</li> </ol>

*96*

terrenos con fuerte pendiente. Subsecuentemente los muros de cerramiento ayudan al control de ruido y a encapsular el polvo que se genera en la plataforma donde la construcción se realiza. Los muros de cerramiento también ofrecen protección a los eventuales peatones y transeúntes en los alrededores del proyecto.

4. La excavación. Con la ayuda de potentes máquinas excavadoras, este proceso se lo realiza con los fines de eliminar todos los residuos sólidos presentes hasta lograr una estabilidad en el terreno para la colocación y fundición de plintos donde se apoyara la estructura metálica.
5. Armado de estructura.- metálica columnas y vigas principales, además en esta fase se hacen actividades como el tendido de tubería, armado de cajas de revisión y conexión a alcantarillado y armado y fundición de contrapiso, el armado de estructura de losas de entrepiso: vigas secundarias, deck metálico y fundir loseta de aproximadamente 10cm de espesor es de las últimas actividades de esta fase.

#### Componentes de la estructura del edificio

- Forjados: son los planos horizontales que separan verticalmente los pisos. Generalmente están formados por bovedillas y viguetas.
- Pilares: son los elementos verticales que mantienen los forjados.
- Vigas: son los elementos horizontales que reciben el peso de los forjados y lo transmiten a los pilares.
- Muros de carga: son paredes resistentes, diferentes a las de compartimentación y cerramiento

Normalmente es preciso tener la ayuda de una grúa torre, para desplazar hasta cada punto las barras de acero, los cubilotes de hormigón y los bloques aislantes. Cada losa necesita permanecer apuntalada aproximadamente siete días, hasta que alcanzar la resistencia suficiente.

Todos los materiales que necesitan ser transportados se lo hace por medio de diferentes maquinarias, las cuales tienen que dar la facilidad para llevarlos de un sitio a otro con facilidad, para disminuir riesgos, para el transporte se uso grúas.

6. Los cerramientos definitivos. En esta fase los equipos de albañilería levantan las paredes definitivas de las fachadas, generalmente con ladrillos cerámicos huecos y mortero de cemento. Pueden ser ladrillos para quedar a la vista exteriormente, o para revestir con materiales de acabados.
7. Levantamiento de mampostería, se refiere a la construcción de muros de cada departamento u oficina, con los materiales adecuados para la obra y considerando los sitios donde se va a colocar las mangueras para las instalaciones eléctricas e hidro sanitarias, como complemento de esta fase se comienza con tendido de tubería de cobre para agua fría y caliente y colocación de tubería de PVC para bajantes de agua y desagües y cortar corches de instalaciones.
8. La cimentación. Es el primer paso de la elaboración de la obra civil, esta se la realiza en la parte inferior de toda la obra, El sistema más común es efectuar zapatas superficiales, que son pequeños pozos de menos de un metro de profundidad, que se rellenan de hormigón armado.
9. El hormigón armado se compone de cemento, arena, grava, agua, y barras de acero. En este punto de la construcción se comienza con las fundiciones de losa. La cimentación se la realiza en

todos las plantas de la construcción.

10. Obra civil menor, se refiere a actividades como: Enlucido de paredes, sacar filos, fajas y alfeizers si es del caso , Estucado y primera mano de pintura, Colocación de ventanas y perfilaría, Instalación de tubería y accesorio contra incendios, Colocación de pisos de cerámica, Colocación de muebles cocina, baños, Colocación de puertas en baños y demás áreas, Realización de acabados en gypsum, Realizar dos últimas capas de pintura, Colocación de piso flotante, Pasar cables en instalaciones eléctricas con accesorios eléctricos, colocación de piezas sanitarias.

11. Limpieza final de la obra y colocación de áreas verdes.

➤ Operación y mantenimiento

Este proyecto es realizado en un área urbana además de ser considerado de bajo impacto, por lo que esas dos fases pueden ser unificadas, se debe considerar que es un conjunto mixto entre departamentos y oficinas, además que tiene subsuelos para estacionamientos, en la planta baja oficinas y el resto departamentos.

La operación adecuada del departamento va a depender del mantenimiento, debido a que va a existir generadores, áreas verdes, vías, todas estas deben ser mantenidas permanentemente, haciendo esto se lograría que el edificio por medio de si administrador opere de maneja adecuada.

Debe existir un sistemas contra incendios, el cual debe ser revisado periódicamente.

6. **DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:** (utilizar el espacio necesario).

INTERACCIÓN EN EL PROCESO		
MATERIALES, INSUMOS, EQUIPOS	FASE DEL PROCESO	IMPACTOS POTENCIALES
CORTADORA DE MALEZA, FUNDAS DE BASURA, PAPEL DE LIMPIEZA, GASOLINA	DESBROCE	RUIDO, ALTERACION A LA VEGETACIÓN, DESECHOS SÓLIDIO
MAQUINARÍA PESADA, PALAS, VOLQUETAS, EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL, ACEITE, QUIMICOS	MOVIMIENTO DE TIERRA	RUIDO, POLVO, ACCIDENTES, TIERRA CONTAMINADA
CEMENTO, MESCLADORAS, PALAS, MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN EN GENERAL, EPP., ACEITE, QUIMICOS	CONSTRUCCION DE DIFERENTES ESTRUCTURAS COMO VIGAS, PILARES, PISO, ETC.	POLVO, ACCIDENTES, RUIDO, TIERA
BALDOSAS, CEMENTO, BALDES, ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR	OBRA CIVIL MENOR Y ACABADOS	POLVO, AGUA CONTAMINADA
ESCOBAS, BALDES, AGUA, CEMENTO, TIERRA, PLANTAS	LIMPIEZA, AREAS VERDES Y ENTREGA DE OBRA	AGUA, TIERRA

## 7. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN.

### Componente Socio ambiental

#### 7.1 Físico

- Recurso agua

El territorio parroquial pertenece a la sub-cuenca del río Guayllabamba y posee 2 micros cuencas, la de la Quebrada El Tejar y del Río San Pedro, siendo esta última una micro cuenca compartida con la Parroquia de Tumbaco y que distribuyen de la siguiente manera:

#### Microcuencas

Los ríos Machángara y San Pedro son los principales cuerpos hídricos que limitan a la parroquia, mientras que al interior, su sistema hidrográfico está conformado por:

Quebrada Pillagua.- que desemboca sus aguas al río Machángara.

Río San Pedro.- receptor de las aguas provenientes de la Quebrada Tajamar, Quebrada El Tejar, Quebrada Chacanahuaycu, Quebrada Auqui Huasi, Quebrada Jatico, Quebrada Cayugo, Quebrada del Auqui, Quebrada Jaticopamba, Quebrada Ayaico, Quebrada Cushquiwaycu, Quebrada Pircachupa y Quebrada de Rojas.

En lo que se refiere a vertientes de aguas, en su mayoría se encuentran localizadas en el sector de Lumbisí, en el área de influencia del Río San Pedro (sector alto y límite de la Parroquia) y zona alta de la Quebrada del Auqui.

Adicionalmente en la zona de San Patricio Alto se evidencia la existencia de tanques de agua para el abastecimiento de la población.

El avance urbanístico del sector ha influenciado en el sistema hidrográfico del territorio, el mismo que en su mayoría se encuentra afectado por las descargas directas del sistema de alcantarillado

- Recurso aire

En Cumbaya los alrededores de la parroquia no existe una estación meteorológica que arrojen valores precisos sobre la situación de la contaminación del recurso aire, sin embargo las características del sitio, como la ausencia de montañas que eviten la movilización del viento, la ausencia de fábricas, entre otras,

hacer que el aire de Cumbaya sea relativamente limpio, pero siempre se debe tomar en cuenta la cercanía a la ciudad de Quito.

- Geología

La geología de Cumbaya es formada por siete formaciones, las cuales están enlistadas a continuación:

SIMBOLO	LITOLOGIA	AREA (Km <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Dc	Depósito coluvial	1,25	4,75
De	Derrumbe	3,58	13,57
Lh	Depósitos laharíticos	8,69	32,92
Pch	Sedimentos Chichi	0,79	2,98
Qc/Dc	Cangahua sobre depósitos coluviales	7,42	28,14
Qc/Pch	Cangahua sobre sedimentos Chichi	3,13	11,86
Tg	Terraza, grava	1,06	4,02
<b>TOTAL</b>		<b>26,38</b>	<b>100</b>

- Climatología y altitud

Cumbaya cuenta con 24.12 km<sup>2</sup> con alturas promedio de 2.433 msnm, está situado al este de Quito, noroeste del volcán de Ilaló, en el valle del río del San Pedro, un tributario del Río de Guayllabamba, las zonas de vida son: Bosque Húmedo Montano Bajo y Bosque Seco Montano Bajo.

La parroquia posee un clima subtropical que llega hasta 32° C en verano y las noches más frías de invierno baja hasta 6° C. En base a los registros meteorológicos.

Las precipitaciones en Cumbaya están bien marcadas y esto se puede comprobar con los valores de precipitación y tendencia dadas en todos los meses, es así que de promedio en época invernal que oscila entre los meses octubre a abril se tiene valores 110 mm para el mes de octubre, 100 para noviembre, 80 para diciembre, 70 para enero, 65 mm, febrero 70 mm, marzo 115, mm, abril 115, existiendo un pico de precipitaciones en los meses de marzo y abril. Para el caso de la época seca, la cual va desde mayo hasta septiembre se tiene que los valores de precipitaciones son de 70 en el mes de mayo, 25 mm de precipitación en el mes de junio, 10 mm de precipitación en el mes de julio, 15 en el mes de agosto y 50 mm en el mes de septiembre. Todos estos datos son aproximados y en un año típico.

## 7.2 Biótico

- Flora

La ciudad de Quito ecológicamente se halla localizada en un Bosque Húmedo Montano Bajo el mismo, que se caracteriza por encontrarse entre los 2000 y 3000 m.s.n.m. La cobertura vegetal se encuentra totalmente destruida y fue reemplazada hace muchos años, en algunos casos por eucaliptos (*Eucalyptus globulus*). En algunos sitios donde aún no ha llegado el desarrollo urbano podemos

encontrar remanentes de vegetación secundaria lo que serían quebradas y algunos barrancos.

- Fauna

En cuanto a la fauna local solo se pudieron observar algunas aves tales como: gorrión *Zonotrichia capensis*, tórtola *Zenaida auriculata* y el mirlo *Turdus fuscater* y algunas especies de colibríes *Archilochus colubris* sp,

En lo que se refiere a peces y anfibios no hay presencia de estos debido a que las fuentes de agua cercanas están contaminadas y la vida no es posible.

En la zona se encuentran reptiles como lagartijas *Podarcis* sp. Gran variedad de insectos coleópteros, dípteros, lepidópteros y arácnidos.

- Ecosistemas

Los ecosistemas de la zona donde se implementara el proyecto son mínimos, solo se encuentra remanentes de vegetación en la quebrada adyacente, el resto es construcciones y urbanizado.

- Medio perceptual

El actual medio perceptual son terrenos baldíos, urbanizaciones, calles y una quebrada adyacente. Con la construcción de este proyecto el medio perceptual no se va a ver alterado.

### **7.3 Medio social**

- Población económicamente activa

La agricultura y ganadería han sido por tradición las principales fuentes de ingreso y subsistencia para los pobladores, entre otras fuentes de ingreso para los ciudadanos es sector comercial y de prestación de servicios. Las principales actividades de la parroquia está dirigido hacia la agricultura, ganadera y pecuaria como rama primaria de la actividad económica de la población y a su vez son las fuentes principales sobre las que se mueve y se dinamiza la economía propia de la población. Pero factores como la falta de transporte público, el mal estado de las vías o accesos de conexión a los barrios, el bajo crecimiento parroquial, ha provocado que la fuerza productiva o mano de obra de la parroquia emigre hacia Quito dejando abandonado el progreso y crecimiento parroquial. Para mencionar un sector secundario en actividad económica podemos tomar en cuenta las microempresas y pequeñas Asociaciones y personas que laboran en el sector servicios, como podemos notar, en esta rama secundaria no existe mucha población involucrada sobre todo en producción ya que no existen industrias en la zona.

**Población económicamente activa por rama de actividad, grupo de ocupación y por categoría de ocupación**

La población económicamente activa de la parroquia Cumbayá se encuentra ocupada predominantemente en actividades de Comercio al por mayor y menor con 15,51%, Industrias manufactureras con 10,20%, actividades profesionales, científicas y técnicas con un 7,69% y en construcción el 7,20%.

#### Ocupación laboral

GRUPO DE OCUPACIÓN	CASOS	%
Directores y gerentes	2346	14,21
Profesionales científicos e intelectuales	3236	19,60
Técnicos y profesionales del nivel medio	1286	7,79
Personal de apoyo administrativo	1362	8,25
Trabajadores de los servicios y vendedores	2295	13,90
Agricultores y trabajadores calificados	307	1,86
Oficiales, operarios y artesanos	1536	9,31
Operadores de instalaciones y maquinaria	793	4,80
Ocupaciones elementales	2015	12,21
Ocupaciones militares	24	0,15
No declarado	993	6,02
Trabajador nuevo	314	1,90
<b>Total</b>	<b>16507</b>	<b>100,00</b>

CATEGORIA DE OCUPACIÓN	CASOS	%
Empleado/a u obrero/a del Estado, Gobierno, Municipio, Consejo Provincial, Juntas Parroquiales	1583	9,78
Empleado/a u obrero/a privado	8409	51,93
Jornalero/a o peón	527	3,25