

Patrono/a	1108	6,84
Socio/a	587	3,63
Cuenta propia	2150	13,28
Trabajador/a no remunerado	175	1,08
Empleado/a doméstico/a	1123	6,94
Se ignora	531	3,28
Total	16193	100,0

- Turismo

En lo que se refiere a los atractivos turísticos la parroquia de Cumbayá comprende dos centros turísticos ecológicos que son Chaquiñán y Reservorio Cumbayá, en los cuales ingresan un gran porcentaje de gente del sector y de extranjeros en el primer centro turístico, en cambio el segundo centro turístico existe mayor afluencia de gente del sector.

Además, la Parroquia de Cumbayá cuenta con un potencial de varios atractivos turísticos ecológicos como: Parque Ecológico, Cascadas y vertientes, Nuevo Parque Parroquial y atractivos turísticos históricos como: Centro Históricos con su Iglesia Renovada y La Antigua Vía Férrea.

- Grupos étnicos

En Cumbayá existe la comuna de Lumbisí en la que se conserva un importante número de tradiciones culturales y organizativas del Mundo Andino. La problemática fundamental de este sector tiene que ver con la pérdida paulatina de estos usos y valores; esto se produce por la inevitable influencia que el mundo occidental representa especialmente para las nuevas generaciones. Desde la óptica de la comunidad es necesario que existan mecanismos de intermediación cultural que a la vez que permitan desarrollar las ventajas del mundo occidental, garanticen el fortalecimiento de la cultura tradicional de la población

Los grupos étnicos presentes son los siguientes mestizos con el 74, 21% de la población, blancos con el 17,07%, indígenas el 3,38 % de la población, afro-ecuatorianos el 1,63% y entre negro, mulatos y montubios, no llegan al 3,5% de un total de 31463 para el censo del 2010. Considerando un crecimiento anual del 2,9 %

- Servicios básicos.

Cumbaya es una parroquia que tiene un movimiento comercial importante y teniendo la peculiaridad de que mucha gente que trabaja en Cumbaya tiene su vivienda allá, además de mucha gente que trabaja o tiene sus negocios en Quito, han preferido ir a vivir en ese valle.

Esta parroquia está bien abastecida en lo que se refiere a servicios básicos adecuados para el año 2010 se contaba se tenía la procedencia del agua era de un 98,59 % procedentes de la red pública y apenas el 1,5% de otras fuentes, valores entre 8950 casos.

Para la eliminación de excretas el 90,09% era enviado al alcantarillado, pozo séptico el 5,94%, 2,7% descarga directa a un cuerpo de agua y el resto de casos a pozos ciegos o letrinas

- Salud

Cumbaya cuenta con centros de salud privados y públicos, tiene 1 sub centro de salud públicos y 6 privados, esto en el centro parroquial, en la comuna Lumbisi se encuentra encuentra 1 subcentro público y 2 privados.

- Educación

Cumbaya cuenta con 20 instituciones educativas, además de la Universidad San Francisco de Quito, en lo que a colegio se refiere resaltan el Colegio Spellman, Colegio Menor, Colegio SEK los Valles, Colegio Nacional Cumbaya, entre otros.

INDICADORES DE EDUCACIÓN		
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
Analfabetismo	%	1,77
Nivel de escolaridad	Años	14,26
Tasa de asistencia neta básica	%	94,80
Tasa de asistencia neta bachillerato	%	73,83
Tasa de asistencia neta superior	%	46,76
Educación básica completa	%	81,35
Educación básica completa (16 años y más)	%	82,55
Secundaria completa	%	77,46
Secundaria completa (19 años)	%	74,35
Madres jóvenes con secundaria completa	%	61,96

Datos Sacados del pplot de la parroquia de Cumbaya

- Vialidad

Vía Principal



A la parroquia se realiza el ingreso y salida por medio de la vía Interoceánica que es de primer orden, debiendo hacer señalamientos importantes que deben ser considerados: como el alto grado de transporte liviano y pesado, que al encontrarse geográficamente en un sitio cercano a la capital sirve tanto en el sentido este-oeste para el presente caso. Tomándose en cuenta que en el sentido oriental sirve en igual condición de entrada y salida de la parroquia desde y hacia el valle y la zona oriental del país.

Vías Secundarias

Por otro lado existen también vías de orden secundario que unen y sirven de entrada y salida a la parroquia, que son las siguientes:

“Láctea” que conecta con la parroquia de Nayón; “Francisco de Orellana”, que permite el ingreso y salida de Cumbayá hacia Tumbaco y Quito; “Lumbisí-Guangopolo”, que conecta con la parroquia de Guangopolo; “24 de Junio”, que conecta desde el barrio San Juan Bautista hacia la Av. Simón Bolívar; Santa Rosa, que conecta desde el barrio Santa Rosa hacia la Av. Simón Bolívar; y la vía “Lumbisí-Av. Simón Bolívar”, que conecta a Lumbisí con la Av. Simón Bolívar.

Vías Colectoras

La parroquia de Cumbayá cuenta con un colector principal, que es la vía Interoceánica. Y otras vías colectoras como son: vía Francisco de Orellana, vía 24 de Junio, vía Santa Rosa, vía El Chaco (Lumbisí-Av. Simón Bolívar), Calle Pampite, Calle Tito Rodríguez, Calle Los Rosales, Calle Juan Montalvo (San Juan), Calle Febres Cordero, vía Láctea, Calle Venezuela, Gral. Eloy Alfaro, vía a Lumbisí desde la Interoceánica

8. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES

PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES.			
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	POSITIVO / NEGATIVO	ETAPA DEL PROYECTO
AIRE	Incremento de polvo	negativo	Excavación
SUELO	Compactación y eliminación de propiedades iniciales	negativo	Excavación
FLORA	Eliminación de plantas	negativo	Excavación
FAUNA	Perdida o alejamiento	negativo	Excavación
EMPLEO	aumento	Positivo	Excavación
SERVICIOS BÁSICOS	Mejora	Positivo	Excavación
SALUD	Accidentes	negativo	Excavación
VIALIDAD			Excavación
AGUA	Uso de recurso	Negativo	Cimentación

AIRE Y RUIDO	Aumento de ruido y aumento temporal de decibeles	Negativo	Cimentación
SUELO	Compactación por maquinaria y construcción	Negativo	Cimentación
EMPLEO	Aumento	Positivo	Cimentación
AGUA	Pérdida de calidad	Negativo	Estructura
AIRE Y RUIDO	Pérdida temporal de calidad	Negativo	Estructura
FLORA	Pérdida	Negativo	Estructura
EMPLEO	Aumento	Positivo	Estructura
SALUD	Incremento de accidentes	Negativo	Estructura
VIALIDAD			Estructura
RUIDO Y AIRE	Con cerramiento previene aumento de ruido y presencia de polvo	Positivo	Colocación de acabados
SALUD	Mejora y evita posibles accidentes	Positivo	Colocación de acabados
VIALIDAD	Mejora de vías de acceso	Positivo	Colocación de acabados

9. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

El Plan de Manejo Ambiental comprende los siguientes planes:

- Plan de Prevención y Mitigación de Impactos, PPM

PLAN DE PREVENCIÓN.					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Agua	Disminución de la calidad	Tener conocimiento sobre la ubicación de los cuerpos de agua.	Cantidad de residuos sólidos presentes	Medio fotográfico	90 días

86

Ruido	Incremento de decibeles	Mantenimiento de maquinarias	Valores de db	Monitoreo de decibeles en obra	Cada 3 meses
Polvo	Incremento de partículas	Irrigar sitio de construcción	Cantidad de polvo acumulado en alrededores,	Medio fotográfico fechado (considerar polvo o tierra acumulado en hojas)	Permanente
Seguridad y salud	Afecación a los trabajadores y población	Compra de Equipo de protección	Equipo en stock	Facturas	2 meses

- Plan de Manejo de Desechos, PMD

PLAN DE MANEJO DE DESECHOS.					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Suelo	Disminución de calidad	Determinación de sitios de almacenamiento de escombros	Volumen de escombros estimado	Medio fotografico	3 meses
		Acuerdo con municipio, para arrojar escombros definitivamente		Documento de acuerdo con municipio	2 meses
Vegetación	Corte de vegetación cercana a la obra	Implementar un sitio exclusivo para colocar plantas cortadas	Volumen	Acuerdo de sitio asignado	1 mes
Desechos orgánicos humanos	Contaminación del agua y suelo	Colocar una letrina por cada 50 trabajadores, según código del	Cantidad de trabajadores	Factura de alquiler y o compra de letrinas	15 días

		trabajo			
Agua	Incremento en factores contaminantes	Monitoreo inicial, monitoreo durante obra	Número de ríos afectados	Informe de resultados de cada monitoreo	1 semana , cada cada 6 semanas
		Colocación de sitio control de calidad (tratamiento de ser necesario)	Calidad de agua a la descarga		
Todos	Contaminación por aceites	Identificar sitios posibles de contaminación por grasas y hacer mantenimiento adecuado en sitios determinados	Cantidad de lugares contaminados	Medio fotografico	1 mes
		Envío de factores contaminados como vegetación, suelo con un gestor calificado para este trabajo.			2 meses

- Plan de Comunicación y Capacitación PCC

PLAN DE CAPACITACION					
Fase de construcción					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO (positivos)	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Trabajadores	Mejor conocimiento en uso de EPP	Capacitaciones	Uso adecuado de todos los EPP	Facturas y fotografía fechadas	3 meses
	Trato a compañeros y vecinos	Charlas y colocación de informe de	Datos existentes en el informe de	Informe	1 mes

		sugerencia y quejas	quejas		
	Afectación a la salud de trabajadores	Charlas sobre manejo de maquinaria	Ausencia de incidentes o accidentes	Informe de accidente o accidente	3 meses
	Conocimientos emergentes	Charlas sobre primeros auxilios	Informe de cruz roja o entidad capacitadora	Certificados de capacitación	3 meses
		Charlas sobre enfermedades			
Suelo	Contaminación del suelo por aceites	Charlas de impactos por contaminación con aceites	Número de incidentes	Hoja de capacitación	3 meses
		Capacitación de uso de materiales absorbentes	Metros cúbicos recolectados	Informe	6 meses
	Afectación por escombros	Seleccionar adecuadamente sitio de almacenamiento de escombros	Sitios de almacenamiento de escombros	Fotografía	6 meses
		Contactar con gestor calificado	Metros cúbicos entregados a gestor	Informe del gestor y entrega del certificado del MAE	3 meses
Flora	Afectación por escombros	En última etapa capa vegetal en quebrada	Siembra de vegetación similar	Archivo fotográfico	6 meses

- Plan de Relaciones Comunitarias, PRC

PLAN DE RELACIONES COMUNITARIAS.					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Comunidad	Afectación eventual a la población por construcción	Charlas a los trabajadores de posibles conflictos	Número de líos, número de eventos compartidos	Medio fotográfico e invitaciones a eventos y registro de capacitaciones	Durante toda la obra
		Difusión del EIA	Número de charlas	Hojas de registro	6 meses
	Beneficios considerados por la realización del proyecto	Difusión de los impactos positivos	Número de trabajadores de la zona	Beneficios como IESS	2 meses

- Plan de Contingencias, PDC

PLAN DE CONTINGENCIAS. PROGRAMA DE--					
Fase de construcción					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Social	Deslave	Colocación de muros	Cantidad de material caído	Facturas del material de construcción de los muros y medio fotografico	6 meses
		Revegetación	Cantidad de plantas sembradas en sitios adecuados	Medio fotográfico	Al final de la obra
	Accidentes	Entrega de EPP	Uso por parte de los indicadores	Facturas del EPP	3 meses

82

Agua	Perdida de calidad	Control de escombros, colocación en un sitio de almacenamiento temporal	Sitio establecido para colocación de escombros	Medio fotográfico fechado	6 meses
Ruido	Aumento de decibeles	Medición de decibeles en maquinaria	Cantidad de decibeles y comparación con normativa	Informe	3, 6, 9, 12 y 15 mes 5

- Plan de Seguridad y Salud ocupacional, PSS

PLAN DE SEGURIDAD INDUSTRIAL					
Fase de construcción					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Trabajadores	Resbalones, caída, construcción	Comprar letreros de peligro	Disminución de accidentes o incidentes	Facturas	1 mes
		Cinta de peligro		Facturas	
	Daños por electricidad	Revisar cableado	Menor metraje de cable pelado ni arreglado manualmente	Medio fotográfico	6 meses
		Colocar fuentes de electricidad aisladas y con señalización	Sitios seleccionados técnicamente		
Daños generados por mal manejo de	Capacitación a trabajadores	Disminución de incidentes y de situaciones	Hojas de capacitación	3 meses	

	maquinaria	seleccionados en el uso de cada maquinaria	de riesgo	firmadas y fechadas	
		Uso adecuado de equipo de protección personal		Facturas de compra del EPP	1 mes
	Daños a diferentes partes del cuerpo	Uso de equipo de seguridad	Disminución de accidentes o incidentes	Informe	4 meses
	Daños a vías respiratorias	Uso de mascarilla anti polvo	No afectación a las vías respiratorias, no presencia de tos seca y similares	Exámenes	Cada tres meses
		Colocación permanente de agua en suelo seco			Permanete

- Plan de Monitoreo y Seguimiento, PMS

PLAN DE MONITOREO.					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
AIRE	Aumento de concentración de polvo	Colocación de membranas en los límites del proyecto	Número de metros colocados	Medio fotográfico fechado	3 meses
	Afectación a trabajadores y vecinos por contaminación de humos	Mantenimiento recomendado por proveedor de maquinaria	Número de maquinaria con mantenimiento	Facturas e informe de mantenimiento	Periódico

	Afectación vías respiratorias	Monitoreo semestral	Resultados de los parámetros seleccionados	Informe de laboratorio	6 meses
--	-------------------------------	---------------------	--	------------------------	---------

- Plan de Rehabilitación,

PLAN DE REHABILITACION DE AREAS AFECTADAS					
FASE DE CONSTRUCCION					
ASPECTO AMBIENTAL	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS PROPUESTAS	INDICADORES	MEDIO DE VERIFICACION	PLAZO
Flora	Perdida de flora en quebrada	Sembrar plantas similares a las que se encontró al principio de la obra	Número de plantas sembradas	Medio fotográfico	5 meses
Perceptual	Alteración al paisaje	Realizar jardines internos	Calidad (belleza acorde a la estructura) del jardín	Facturas del proveedor de jardín	2 meses

- Plan de Cierre, Abandono y Entrega del Área, PCA

Este plan no se detalla en este estudio debido a que el abandono de una edificación como esta es mínimo 20 años y en este tipo muchas características sociales, ambientales y económicas pueden cambiar. Sin embargo se puede tomar en cuenta en las posteriores auditorias que deben ser realizadas.

10. PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL.

Se adjuntará el informe del proceso desarrollado de acuerdo a lo indicado en Acuerdo Ministerial No. 066 publicado en el Registro Oficial 036 del 15 de julio de 2013 o normativa vigente. Documento colocado como anexo

11. CRONOGRAMA DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO (utilizar el espacio necesario)

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
CONSTRUCCIÓN	Valores estimados y dependientes de otros factores																							
Excavación	█	█	█	█																				
Cimentación					█	█																		
Estructura						█	█	█	█	█	█	█	█	█										
Cerramientos															█									
Interiores (pintura, etc.)																█								
Instalaciones																		█	█	█				
Acabados																					█	█		
Limpieza fin de obra																							█	
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	Tiempos anuales a partir de entrega de obra (continuo)																							
Mantenimiento de instalaciones			█				█				█				█				█				█	
Mantenimiento periódico de generadores						█						█							█					█
Revisión de sistema contra incendios	█						█					█							█					█
Limpieza área verde		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█

CRONOGRAMA VALORADO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.

CRONOGRAMA VALORADO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL													
	MESES												Presupuesto
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1 Plan de Mitigación y Prevención	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	2400
2 Plan de Manejo de Desechos			10000	50000	50000	50000	50000	10000	50000	50000	10000	10000	16000
3 Plan de Comunicación			5000			5000			5000			500	2000
4 Plan de Relaciones Comunitarias			15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	150	1500
5 Plan de Contingencias						20000				50000			2500
6 Plan de Seguridad y Salud		50000	50000	50000	20000			20000			25000		22500
7 Plan de Monitoreo y Seguimiento						10000						1500	2500
8 Plan de Rehabilitación de Áreas												3000	3000
9 Plan de Cierre, Abandono y Entrega del área	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	100	1200
TOTAL 53 600	EN LETRAS					CINCUENTA Y TRES MIL SEICIENTOS						\$ USD 53 600	

12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal_k/ppot/dmq/ppdot_cumbaya.pdf
-

13. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

14. ANEXOS DE LA FICHA

- Referencia del certificado de intersección
- Archivo fotográfico
- Medios de verificación del proceso de participación social: registros documentales y fotográficos, entre otros.

Comisión

9 07/09/15

Quito, 02 SEP 2015

Oficio STHV-DMPPS- -2015
4220

Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Referencia: Gdoc.
Gdoc. No.2015-122846
Gdoc.
Gdoc.

De mi consideración:

En atención al requerimiento formulado por los promotores New Global – Padko, que solicitan la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado “VEDERE TECTUM” desarrollado en el predio número 279523, adjunto para los fines pertinentes el informe técnico emitido por esta Secretaria, proyecto de Ordenanza y demás documentación referente al proyecto en mención.

Atentamente,

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

C.c. Dr. Mauricio Bustamante – Secretario General de Concejo

Realizado por: Arq. Irene Vinueza 17/08/2015 *Irene*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	HORA: 15:40
ALCALDÍA	07 SEP 2015
	FIRMA RECEPCIÓN: IR
	NÚMERO DE HOJA: 131h.

**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.

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

El objetivo de la ordenanza que regula al presente PUAE consiste en establecer las regulaciones aplicables al predio donde se implantará el proyecto, cuyo fin es atender un programa de carácter residencial 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 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 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 en un predio esquinero sobre la avenida Interoceánica se constituye en una pieza visual notoria que dará frente urbano a un paisaje frecuentado por usuarios y pasantes cotidianos. Adicionalmente generará un parque lineal con una superficie aproximada de 1.200,00 m² con el cual se consigue integrar al proyecto con su entorno, mediante la creación de espacios de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación.

El proyecto genera, por concepto de contribución especial un monto de ciento sesenta y ocho mil ciento cincuenta y dos con 40/100 dólares americanos a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, producto de la aplicación de la fórmula económica que sustenta el cálculo de la contribución especial resultante de generar la compatibilidad de oficinas con el uso de suelo de residencial de baja densidad en el área del proyecto destinado a esta función, recursos que serán consignados para financiar obra pública a favor del Distrito.

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.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	Técnica STHV/DMPPS	11/08/2015
Revisado por:	Arq. María Gonzalez	Directora DMPPS	11/08/2015



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

1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

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

- a. Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y 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, en 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.

El día miércoles 17 de diciembre de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y No. 011 de 11 de julio de 2014, 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.

1.1 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 de propiedad de la empresa NEWGLOBAL, el cual cuenta con una superficie de 10.400,00 m² (1.04 Ha) según escrituras y levantamiento topográfico realizado por los promotores.

Gráfico No. 01
Ubicación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Vedere Tectum



-  Avenida Interoceánica
-  Predio 279523
-  Quebrada el Tejar

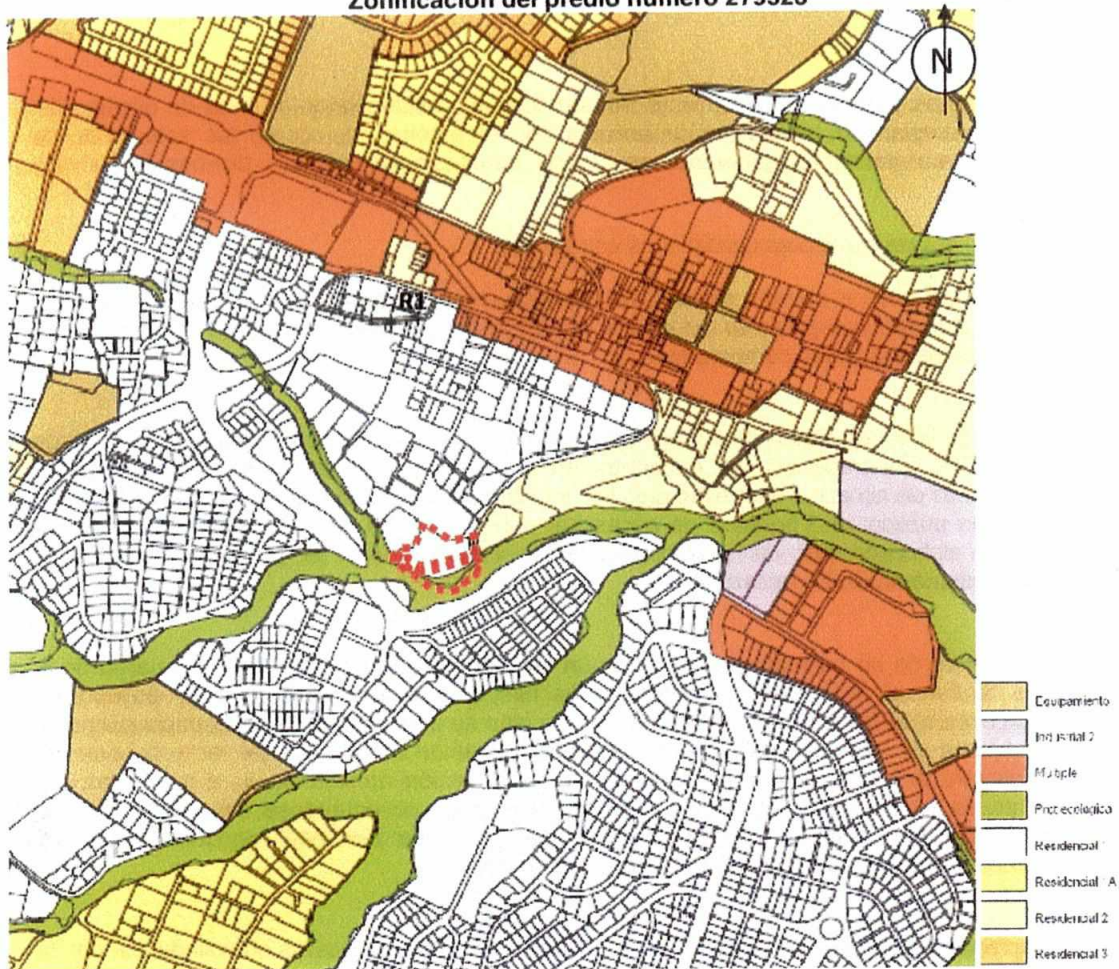
1.2. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) asigna para el predio número 279523 los siguientes datos: clasificación de suelo urbano y uso principal de Residencial baja densidad (R1) y Protección de quebradas A31 (PQ).

Cuadro No.1
Edificabilidad Actual

Zona	Uso de suelo	EDIFICACIÓN								SUELO	
		Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	metros
A8 (A603-35)	(R1) Residencial baja densidad	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15

Gráfico No. 02
Zonificación del predio número 279523



1.3. 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 estas y a todas 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.

2. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

Las dos edificaciones propuestas en el proyecto Vedere con uso residencial y la oferta de oficinas del edificio Tectum contemplan su integración urbanística con el entorno, así como las soluciones de integración a la red vial existente, generando un aporte arquitectónico por sus diseños formales y espaciales.

El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

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

- a) Un parque lineal equipado de aproximadamente 1. 200,00 m² que se emplazará en el borde superior de quebrada que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá 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 registrarán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; *Anexo 04*.
- b) La creación de un bulevar arborizado de un área aproximada de 400 m², a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas con una dimensión mínima de 5 m de ancho, las cuales se acoplan a la topografía natural del terreno, conectándose con la acera y su pendiente. El bulevar se integrará directamente con el parque lineal formando un circuito perimetral que lo conecte con el borde de la quebrada.
- 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.

El Proyecto y su tratamiento arquitectónico contribuyen por lo tanto a la consolidación de este dinámico sector caracterizado por una vocación comercial, residencial y de servicios.

Por tanto, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum contribuye a consolidar el sistema de centralidades del DMQ y particularmente a la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en **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.

Gráfico No. 03
Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Vedere Tectum



2.1 USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

La edificabilidad del proyecto Vedere Tectum se regirá de acuerdo con los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficie útil de construcción en planta baja y total.

Cuadro No. 2
EDIFICABILIDAD

DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	SUPERFICIE DEL PREDIO m2	COS PB %	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN PB m2	COS TOTAL %	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m2
Edificio Vedere (Residencial)	R1 Residencial Baja Densidad	Vivienda Comercio Oficinas Cs6	3 Pisos*	10.400,00	29	1.807,40	96	5.687,16
Edificio Tectum (Oficinas)						1.187,77		4.203,81
TOTAL				10.400,00	29	2.995,17	97	9.890,97

* Altura de 4,00 metros de piso a piso. La altura total del edificio no incluye volúmenes correspondientes a cuartos de máquinas de ascensores.

2.2 FORMA DE OCUPACIÓN.-

El Proyecto Vedere Tectum contará con dos edificaciones implantadas en forma aislada, la edificación correspondiente al edificio Vedere y la otra al edificio Tectum, según el anexo N° 1 que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

- a) Forma de ocupación: aislada
- b) Retiros: Deberá mantener un retiro de construcción frontal de 5 metros, laterales y posteriores de 3 metros.
- c) Retiro entre bloques: 6 metros.
- d) Altura de edificación: 3 pisos, con una altura de entrepisos de máximo 4 metros, la altura total no considera el sobre-recorrido de los ascensores, caja de escaleras y salidas de ductos.
- e) COS PB: 29%
- f) COS TOTAL: 96%

2.3 COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.-

La construcción del Proyecto contempla los usos de suelo de servicios compatibles con Residencial Baja Densidad (R1) de acuerdo con lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, Anexo 11 de la Ordenanza No. 447 -171.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en la normativa vigente, para el edificio Tectum exclusivamente, será compatible el uso Comercio Zonal de Oficinas Administrativas (2) CS6 en el uso R1.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

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

El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m²; estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía y se emplazará dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación endógena.

El bulevar con un área aproximada de 400 m² contará con diversos usos espaciales, tanto de circulación peatonal, estancia, y espacios de uso contiguo a las áreas comerciales, además de ofrecer vistas privilegiadas del paisaje y su entorno.

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

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

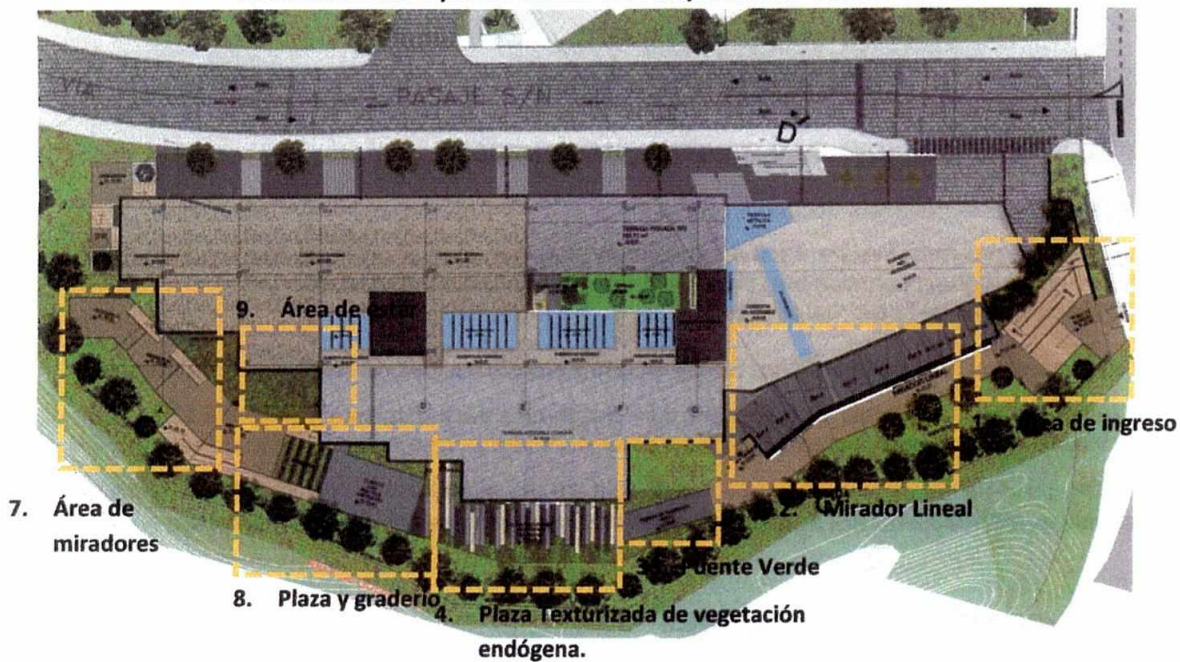
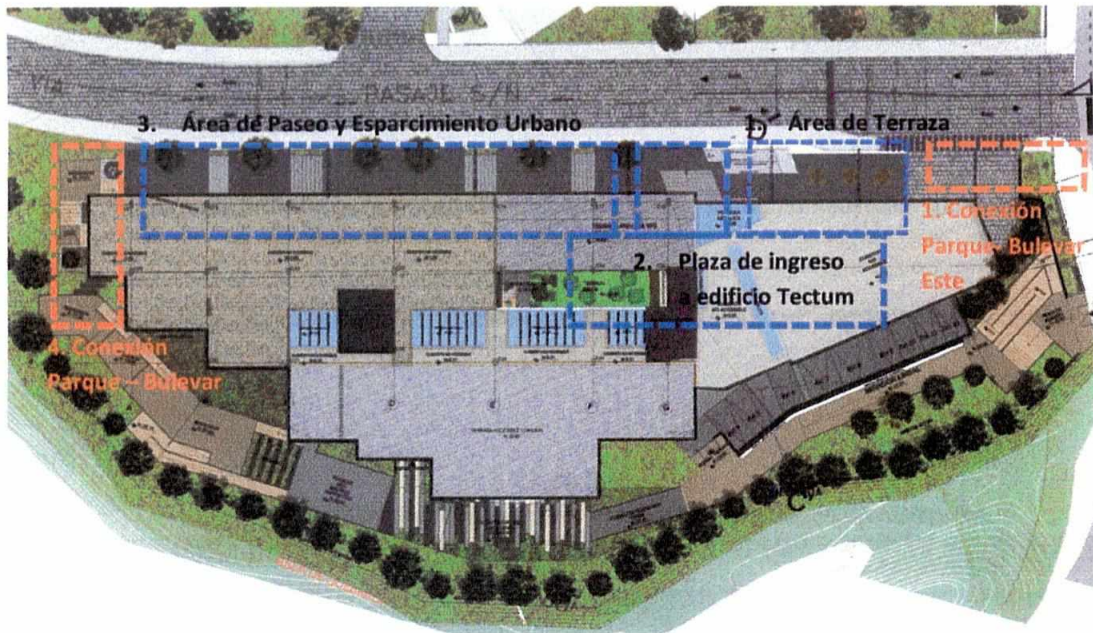


Gráfico No. 05
Zonificación de Espacios dentro del Bulevar "Vedere-Tectum"



2.7 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 de manera vitalicia e irrevocable.
- 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.

3. 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 equipados a costo del promotor.
- Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

- Desarrollar a su costo y riesgo, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) cuya superficie sea de al menos al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Vederé Tectum (568,71 m²), mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Vederé Tectum y se implantará en la zona de influencia del proyecto, es decir en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco, conforme a la carta de compromiso por parte de los promotores de fecha 20 de julio de 2015 suscrita por el promotor, documento adjunto.

3.1 CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA LA CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO CREADO A FAVOR DE LA CIUDAD.-

En base al artículo No.15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante la Ordenanza Metropolitana No. 432 el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y al artículo No. 23 "Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales", de la sección "Determinación de Contribuciones Especiales", de la resolución No. STHV-RT-008, del 27 de diciembre de 2013, que establece el Reglamento Técnico que fija los parámetros objetivos para la aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el cálculo de Contribuciones Especiales por cambios normativos se fundamenta en las fórmulas desarrolladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda según lo siguiente:

Por concepto de contribución especial por la **Compatibilidad en uso de suelo** Residencial Baja Densidad (R1) en 4.203,81 m² requerido por el proyecto para la construcción del edificio de oficinas denominado Tectum, en función a los coeficientes de ocupación señalados en el *Cuadro No 2*, el promotor cancelará el monto de **\$ 168.152,40** (ciento sesenta y ocho mil ciento cincuenta y dos con 40/100 dólares americanos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; monto que ha sido calculado de la siguiente manera:

- **Compatibilidad en uso de suelo urbano.-** La cuantía de la contribución económica se determinará, para cada m² de área útil requerido por el PUAE, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE= AUT * [V2(AIVA)- V1(AIVA)]$$

Donde:

CE= contribución económica por el cambio de uso de suelo

AUT= Área Útil Total (COS Total) determinada para el PUAE para la compatibilidad solicitada de oficinas SC6.

V2 (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno más cercano que posea la compatibilidad de suelo requerido por el PUAE, con características de zonificación similares a los requeridos por el proyecto, según lo indica el **Gráfico No. 05**.

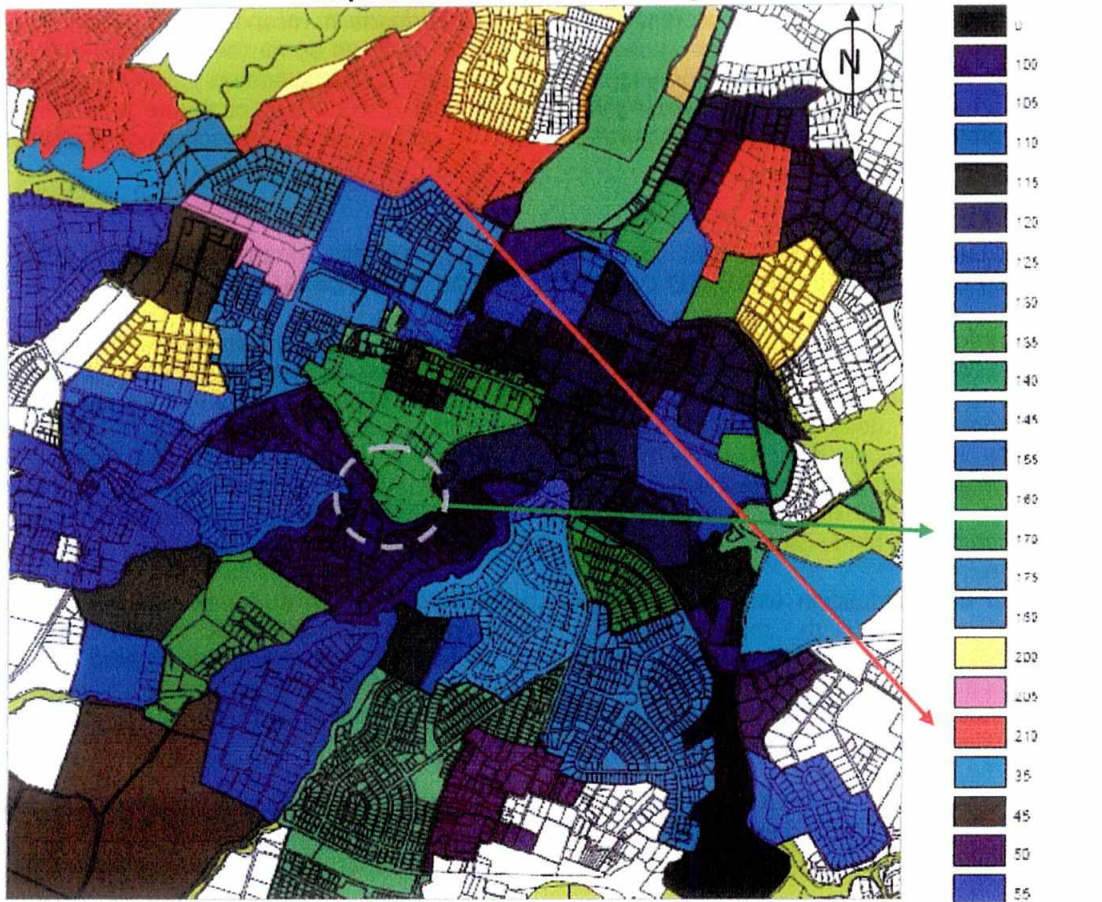
V1 (AIVA)= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno según lo indica el **Gráfico No. 05**.

$$CE= 4.203,81 * [210- 170] = 168.152,40$$

Por tanto el monto de la contribución especial resultante de la generación de **Compatibilidad en uso de suelo urbano** para el proyecto Vedere Tectum es de USD. **168.152,40** (ciento sesenta y ocho mil ciento cincuenta y dos con 40/100 dólares americanos) y el pago correspondiente por parte de los promotores podrá realizarse de las siguientes formas:

- a) A través del pago de la contribución económica siguiendo los procedimientos existentes para tal efecto.
- b) A través de la contribución social en infraestructura aprobada por la Municipalidad.
- c) A través de la contribución social en suelo aprobada por la Municipalidad.

Gráfico No. 05
Mapa de AIVAS – Sector Cumbayá



Fuente: Dirección Metropolitana de Catastros
Fecha: julio 2015

3.2 REGISTRO DE PROYECTOS.-

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

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, el promotor deberá cumplir lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ordenanza 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, reformados por los artículos reenumerados 77 y 78, Parágrafo Cuarto "Del Control a las Intervenciones Constructivas Mayores" de la Ordenanza No. 433. De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

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

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por: Arq. Irene Vinuesa Técnica STHV/DMPPS 11/08/2015

Revisado por: Arq. María González Directora DMPPS 1/08/2015

Handwritten signature

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

Visto el Informe N °..... de de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

- 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, 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, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, 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, la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizarán los criterios y consideraciones señalados en dicha norma.
- Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 23.- Fases del proceso de aprobación de los proyectos especiales, señala que este proceso incluye la determinación de contribuciones especiales.
- Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 24 y artículo 25 señala como responsabilidades del promotor el pago de las contribuciones especiales.
- 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.

125
Cortes Mejoras
y anexos
68

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.

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, espacio de uso público y estacionamientos.

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

Los linderos 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 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 desarrollado en 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 Baja Densidad (R1) y usos complementarios de servicios de oficinas y comercio.
- b) **Entorno:** la generación de áreas verdes y espacio público comprende:
 - i. Un parque lineal que se emplazará en el borde superior de quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio.
 - ii. La creación de un bulevar arborizado, a lo largo de la calle S/N, en el lado norte del proyecto Tectum.
 - iii. Integración peatonal al espacio público mediante la creación de aceras en el lindero hacia la avenida Interoceánica.

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

- a) Un parque lineal equipado de aproximadamente 1. 200,00 m² que se emplazará en el borde superior de quebrada que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá 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; *Anexo 04*.
- b) La creación de un bulevar arborizado de un área aproximada de 400 m², a lo largo de la calle S/N en el lado norte del proyecto Tectum, permitirá el acceso y uso público sin restricciones, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público y garantizará el acceso universal; el recorrido peatonal a lo largo de este bulevar se desplegará en diferentes plataformas con una dimensión mínima de 5 m de ancho, las cuales se 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 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.

Artículo 7.- Áreas Comunes de uso público.- Estas áreas deberán garantizar el uso público de manera vitalicia e irrevocable.

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 baja densidad (R1)**.

Serán compatibles los usos de suelo correspondientes a servicios y comercio así como los otros establecidos en la normativa vigente, según lo establecido en el proyecto arquitectónico que sustenta la presente ordenanza.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en la normativa vigente, para el proyecto Vedere Tectum, edificio Tectum exclusivamente, se incluye como compatible el uso Comercio Zonal de Oficinas Administrativas (2) CS6 en el uso R1.

Artículo 9.- Forma de Ocupación del Suelo.- El Proyecto Vedere Tectum contará con dos edificaciones implantadas de forma aislada, la edificación correspondiente al edificio Vedere y la otra al edificio Tectum, según el *Anexo 01* que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

R1
Usos Vedere
y Tectum

- a) Forma de ocupación: aislada
- b) Retiros: Deberá mantener un retiro de construcción frontal de 5 metros, laterales y posteriores de 3 metros.
- c) Retiro entre bloques: 6 metros.
- d) Altura de edificación: 3 pisos, con una altura de entrepisos de máximo 4 metros, la altura total no considera el sobre-recorrido de los ascensores, caja de escaleras y salidas de ductos.
- e) COS PB: 29%
- f) COS TOTAL: 96%

Artículo 10.- Edificabilidad: La edificabilidad del Proyecto **Vedere Tectum** se regirá a los datos constantes en el cuadro N° 1 en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles en planta baja y total.

Cuadro N° 1

EDIFICABILIDAD								
DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	SUPERFICIE DEL PREDIO m2	COS PB %	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN PB m2	COS TOTAL %	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m2
Edificio Vedere (Residencial)	R1 Residencial Baja Densidad	Vivienda Comercio Oficinas CS6	3 Pisos*	10.400,00	29	1.807,40	96	5.687,16
Edificio Tectum (Oficinas)						1.187,77		4.203,81
TOTAL				10.400,00	29	2.995,17	97	9.890,97

* Altura de 4,00 metros de piso a piso. La altura total del edificio no incluye volúmenes correspondientes a cuartos de máquinas de ascensores.

Artículo 11.- 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.12.- 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.

Capítulo III

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto Vedere Tectum generará espacios de uso público, un parque lineal y un bulevar arborizado que se incorporarán al espacio público de la ciudad.

El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m²; estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía y se emplazará dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación endógena.

El bulevar con un área aproximada de 400 m² contará con diversos usos espaciales, tanto de circulación peatonal, estancia y espacios de uso contiguo a las áreas comerciales, además de ofrecer vistas hacia el paisaje y su entorno.

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

Artículo 14.- 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 15.- 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 16.- 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 de manera vitalicia e irrevocable a favor de este proyecto.
- b) **Peatonal:** a través de la red vial pública.

123
CISTERO USÓLTER
Y TRÉS

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

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

Capítulo IV

Compromiso de los promotores

Artículo 18.- Aportes urbanísticos y contribución especial a favor de la ciudad para la captación del incremento del valor del inmueble por Compatibilidad de uso de suelo.- 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 equipados a costo del promotor.
- Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- Desarrollar a su costo y riesgo, un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) cuya superficie sea de al menos al 10% del área total destinada a vivienda del proyecto Vederé Tectum (568,71 m²), mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Vederé Tectum y se implantará en la zona de influencia del proyecto, es decir en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco, conforme a la carta de compromiso por parte de los promotores de fecha 20 de julio de 2015 suscrita por el promotor, *Anexo 06*.
- Por concepto de contribución especial por la generación de **Compatibilidad en uso de suelo** Residencial Baja Densidad (R1) en 4.203,81 m² requerido por el proyecto para la

construcción del edificio de oficinas denominado Tectum, en función a los coeficientes de ocupación señalados en el *cuadro N° 1*, el promotor cancelará el monto de **\$ 168.152,40** (ciento sesenta y ocho mil ciento cincuenta y dos con 40/100 dólares americanos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito según consta en la carta de compromiso (*Anexo 05*); monto que ha sido calculado de la siguiente manera:

Compatibilidad en uso de suelo urbano.- La cuantía de la contribución económica se determinará, para cada m² de área útil requerido por el PUAE, con la aplicación de la siguiente fórmula presentada por la Secretaría de territorio, hábitat y vivienda en el ámbito de sus competencias:

$$CE= AUT * [V2(AIVA)- V1(AIVA)]$$

Donde:

CE= contribución económica por el cambio de uso de suelo.

AUT= Área Útil Total (COS Total) determinada para el PUAE para la compatibilidad solicitada.

V2 (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno más cercano que posea la compatibilidad de suelo requerido por el PUAE, con características de zonificación similares a los requeridos por el proyecto.

V1 (AIVA)= Valor del AIVA actual.

$$CE= 4.203,81 * [210- 170] = 168.152,40$$

Disposiciones Generales.-

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

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ordenanza 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, reformados por los artículos reenumerados 77 y 78, Parágrafo Cuarto "Del Control a las Intervenciones Constructivas Mayores" de la Ordenanza No. 433.

De igual forma observará lo dispuesto en la ordenanza especial que regulará al presente PUAE.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la entidad competente del territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Disposición final.-

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el de septiembre de 2015.

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 11 de agosto de 2015 con 10 hojas útiles contenido en oficio No. STHV-DMPPS-4220-2015, de fecha 02 de septiembre de 2015 con 10 hojas útiles.
4. Plan de Manejo del Parque Lineal.
5. Carta de compromiso de contribución económica por parte de los promotores de fecha 20 de julio de 2015.
6. Carta de compromiso para el proyecto de VIS por parte de los promotores de fecha 20 de julio de 2015.

122
Cristo Venoz
7 005.
65

D.M. de Quito de 28 de abril de 2015

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

De mis consideraciones:

En respuesta a atento oficio emitido por la Secretaría de Territorio, signado con el número STHV-DMPPS-1664-2015 de fecha 20 de abril de 2015 y por el cual se nos notifica la aceptación de la compensación económica por parte de la empresa NEWGLOBAL S.A. a favor del DMQ por el cambio de zonificación propuesta por el proyecto PUAE Vedere-Tectum nos permitimos adjuntar:

1. Planos arquitectónicos del proyecto Vedere-Tectum,
2. Certificación ambiental otorgada el 03 de febrero del 2015 por parte del Ministerio de Ambiente,
3. Documento del proceso de socialización por parte del promotor a la comunidad,

Hago propicia la ocasión para reiterarle mis más altos sentimientos de estima y consideración,

Atentamente,



Arq. Carlos A. Paredes V
REPRESENTANTE LEGAL
NEWGLOBAL S.A.

CC:

Arq. Irene Vinueza

OFICIO 2524

impreso por Jean Pol Armijos Leray (jean.armijos@quito.gob.[]

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:	aroserero (Alberto Rosero Cueva)		

Información del cliente

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

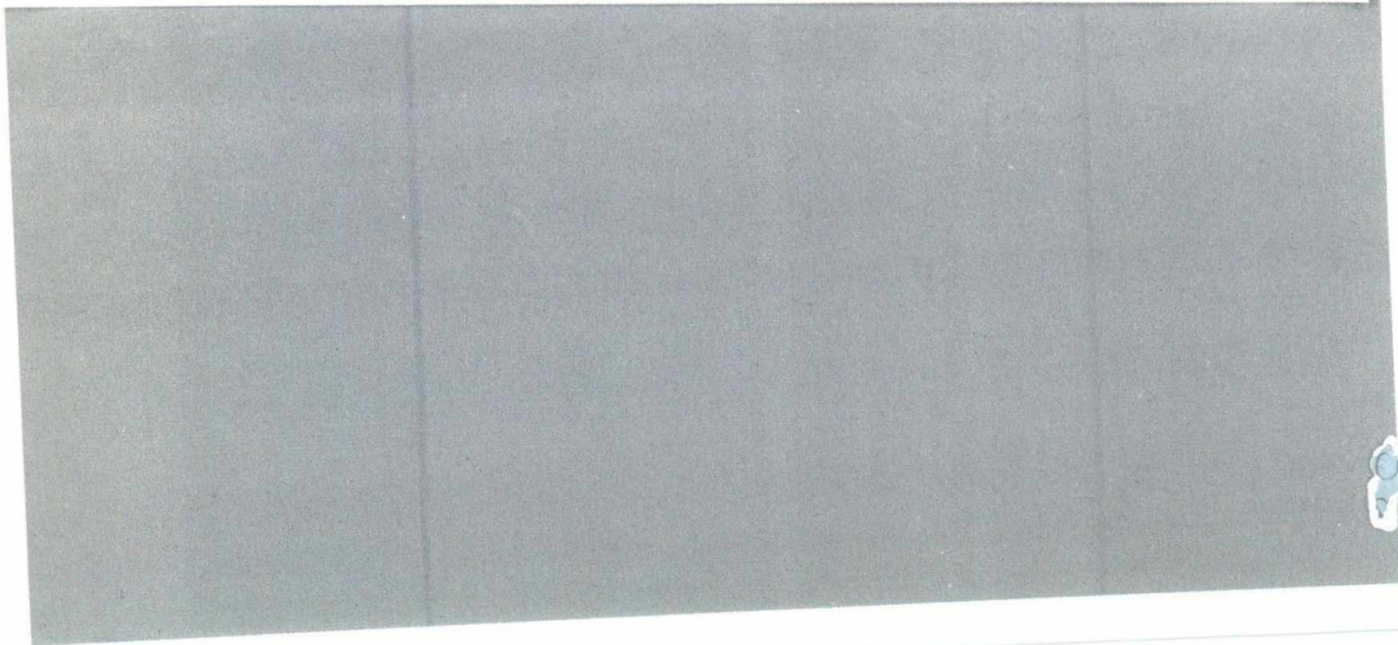
*Jacobo:
 Para los
 juan. com
 Fuentes
 06.01.2015*

Artículos

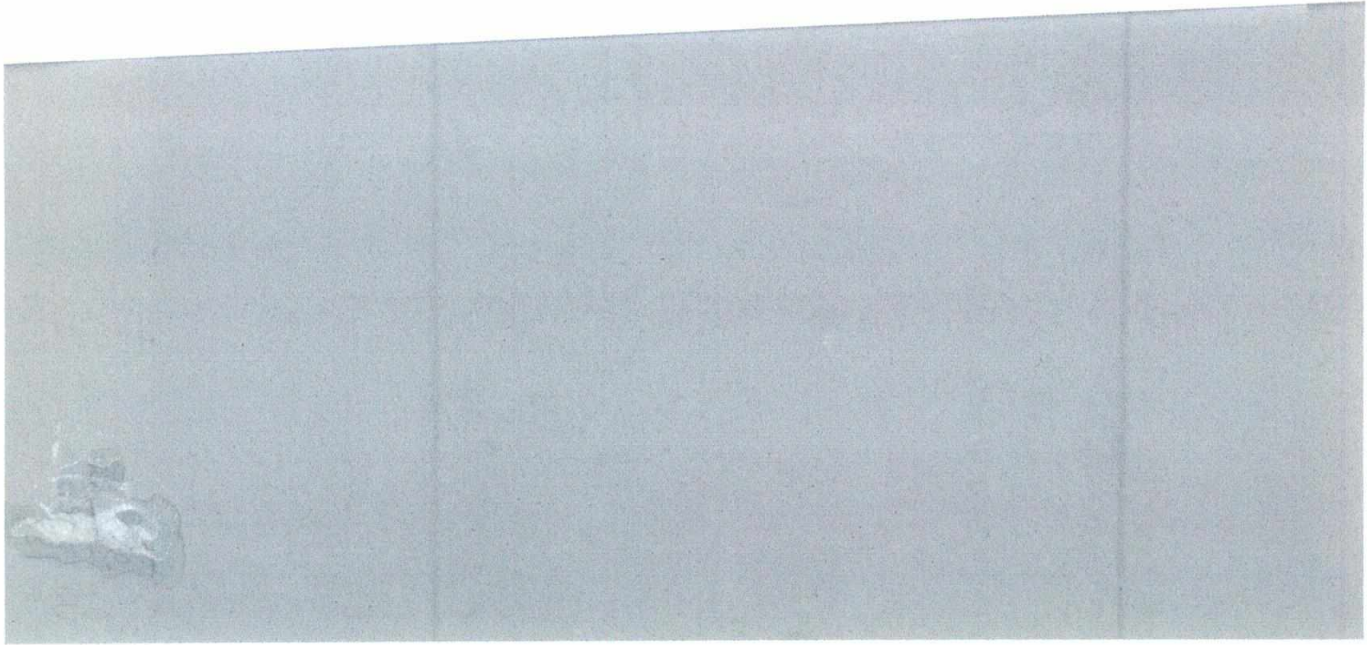
1
 De: "SECRETARIA MOVILIDAD " <secretariamov@quito.gov.ec>
 Para: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
 Asunto: OFICIO 2524 ...
 Creado: 29/12/2014 - 11:13:34 por cliente
 Tipo: teléfono
 Adjunto: OFICIO 2524.pdf (242.7 KBytes)

RECIBIDO 05 ENE 2015

REA
6 Enero 2015



*19
 2015
 PRESIDENTE
 63*



D.M. de Quito 20 de julio de 2015

Arquitecto
Jacobó Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presente.-

De mis consideraciones:

En relación al proyecto VEDERE-TECTUM, por medio de la presente reiteramos nuestro compromiso de que en el caso de que mencionado proyecto sea aprobado por el Consejo del Distrito Metropolitano de Quito, el 10% del área total designada a vivienda residencial del proyecto VEDERE-TECTUM se destinaría a vivienda de interés social, desarrollando a nuestro coste y riesgo un proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés público en la zona de influencia del proyecto Vedere-Tectum, es decir en las parroquias de Cumbayá o Tumbaco. Dicho proyecto se ejecutaría en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de la construcción del proyecto Vedere-Tectum.

Reitero nuestro compromiso de cumplir con todas las normas y ordenanzas vigentes,

Agradezco por la atención brindada a la presente,



Sra. Cecilia L. Vivas Benalcazar
NEWGLOBAL S.A.

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.

JCS
SECRETARIO
00110
61

Atentamente,



Sra. Cecilia Vivas
REPRESENTANTE LEGAL
NEWGLOBAL S.A.

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

INFORME TÉCNICO

EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

VEDERE TECTUM

1. ANTECEDENTES

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

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

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

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

[Handwritten signature and stamp]
C. 2017-106
300

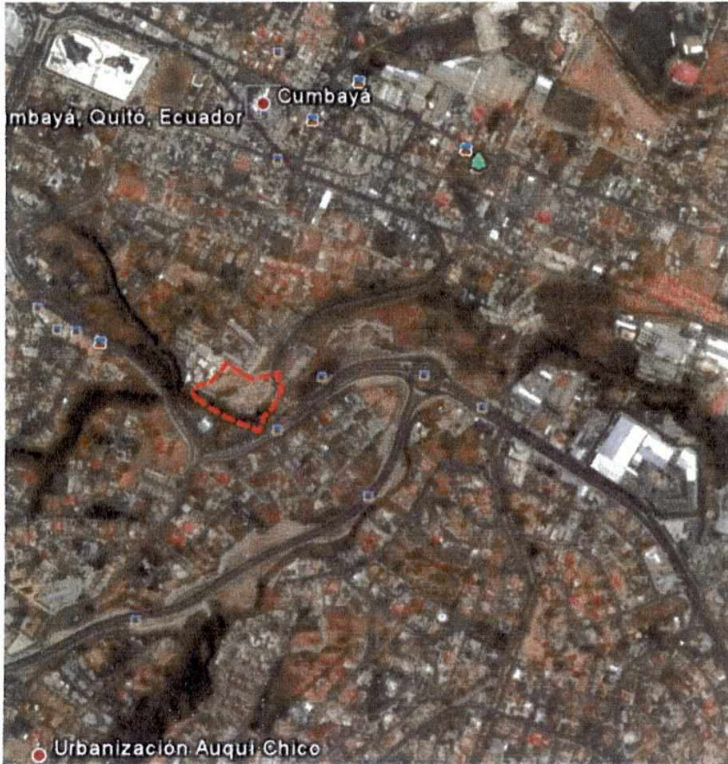
recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.

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

3. EVALUACIÓN

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

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



4. Calificación

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

5. Conclusiones

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

Verónica Arias
Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

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

Verónica Arias
2013

Nombre del PUAE: VEDERE TECTUM

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

[Handwritten signature]

22	Cálculo de emisiones CO2 (ton eq/año)	No contempla	-	
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO2	No contempla	-	

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

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

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

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

H. Mecanismos de Compensación

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

I. Riesgos

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

G. Síntesis

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

SUMILLA

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

**Proyecto Arquitectónico Especial Vedere-Tectum
Proceso de socialización con la comunidad
Quito, 2015.**

201
2015

2015

Proyecto Arquitectónico Especial Vedere-Tectum Proceso de socialización con la comunidad

Descripción del proceso:

El día 19 de Agosto del 2014, se realizó una exposición con una invitación abierta a moradores de la parroquia de Cumbayá, vecinos que habitan en proyectos colindantes al predio 279523 donde se pretende desarrollar el proyecto arquitectónico especial VEDERE-TECTUM, transeúntes que se desplazan en zonas aledañas al terreno del proyecto, al público en general y a técnicos y profesionales participes dentro del proyecto arquitectónico especial.

El motivo principal de esta presentación fue la de explicar a los moradores de la zona la intención del proyecto arquitectónico especial Vedere-Tectum y su intervención constructiva y de infraestructura que desarrolla la empresa NEWGLOBAL S.A. en el predio 279523 en la zona de Cumbayá. Aquí se explico a detalle el proyecto arquitectónico, tanto su parte residencial Vedere como su parte comercial Tectum, así como las áreas que se desarrollarían para los copropietarios de los proyectos y los beneficios a los moradores de la zona.

Los temas claves en la presentación fueron la introducción y ubicación del proyecto, el programa arquitectónico a desarrollarse, la envergadura del proyecto en metrajes cuadrados, las implicaciones que tomara en cuenta la constructora para el desarrollo del proyecto, así como los beneficios y aportaciones que beneficiaran a la comunidad aledaña y a la gente que vive o habitan temporalmente en la zona de Cumbayá, sector del proyecto especial a desarrollarse.

A continuación se respalda mediante archivo fotográfico, las actividades que se realizaron para la convocatoria descrita:

- a) La postulación de invitaciones y rótulos para la convocatoria publica en diferentes zonas del sector
- b) La recepción y entrega de la invitación física a los participantes para la exposición
- c) La presentación del proyecto ante los participantes realizada el día 19 de agosto de 2014
- d) La asistencia de los partícipes y expositores

La presentación estuvo a cargo de:

1. **Presentación del proyecto arquitectónico especial:**
Arq. Carlos Paredes
2. **Presentación de las implicaciones y beneficios del proyecto a la comunidad:**

[Firma]

- Arq. Galo Paredes.
3. **Presentación plan de contingencia ambiental:**
Ing. Adolfo Callejas

Los participantes o invitados:

1. Habitantes de la zona.
2. Moradores y usuarios eventuales que desarrollan actividades en la zona.
3. Técnicos, Arquitectos, Ingenieros, Financieros , profesionales y artesanos.
4. Publico en general.

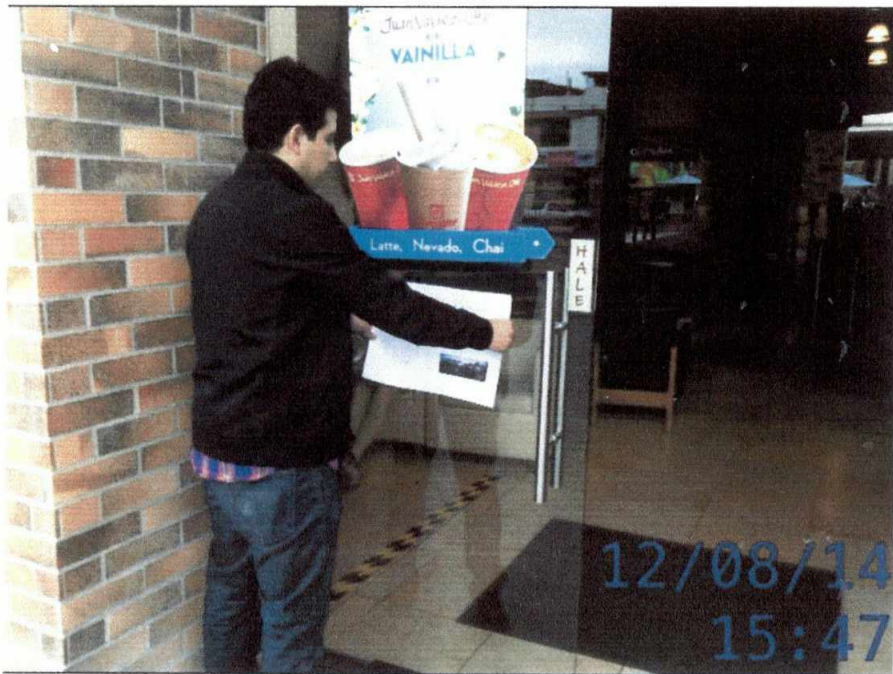
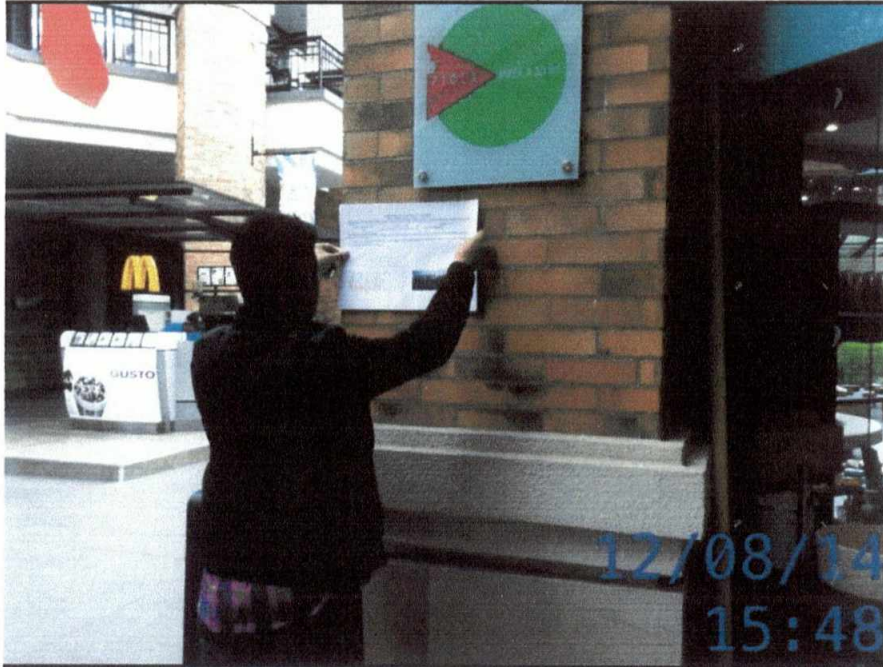
Archivos Adjuntos:

- Acta de invitación Colectivas distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM
- Acta de invitación individuales distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM
- Registro de firmas confirmando la asistencia a la presentación.

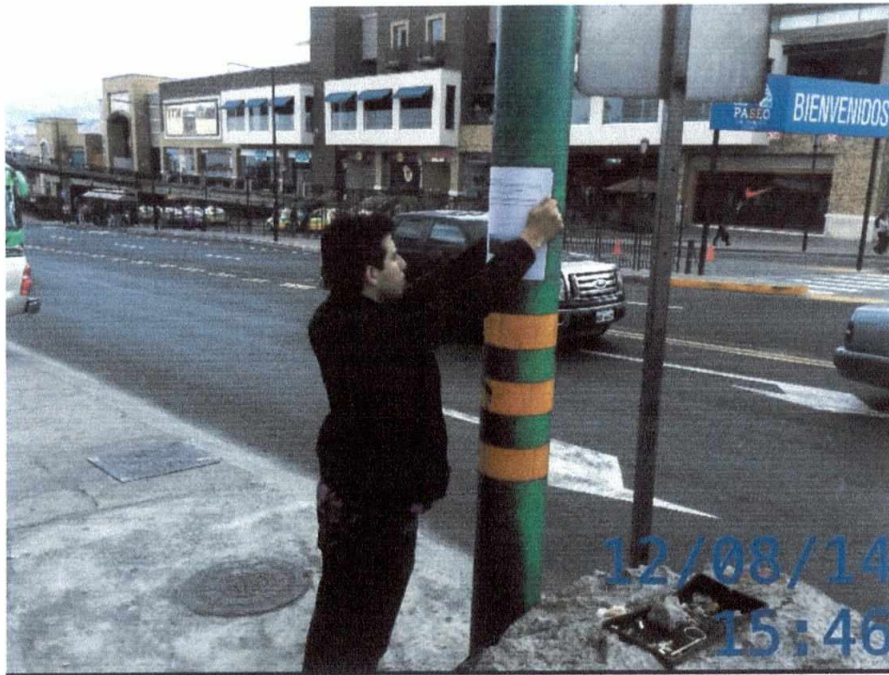
[Handwritten signature]

Registro Fotográfico de la presentación del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM de acuerdo al proceso de socialización:

a) Registro Fotográfico de Invitaciones Colectivas distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERE-TECTUM:



a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector del CC. PASEO SAN FRANCISCO.



a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector EN LA VIA INTEROCEANICA Y VIA AL PUEBLO DE CUMBAYA.

ver
50

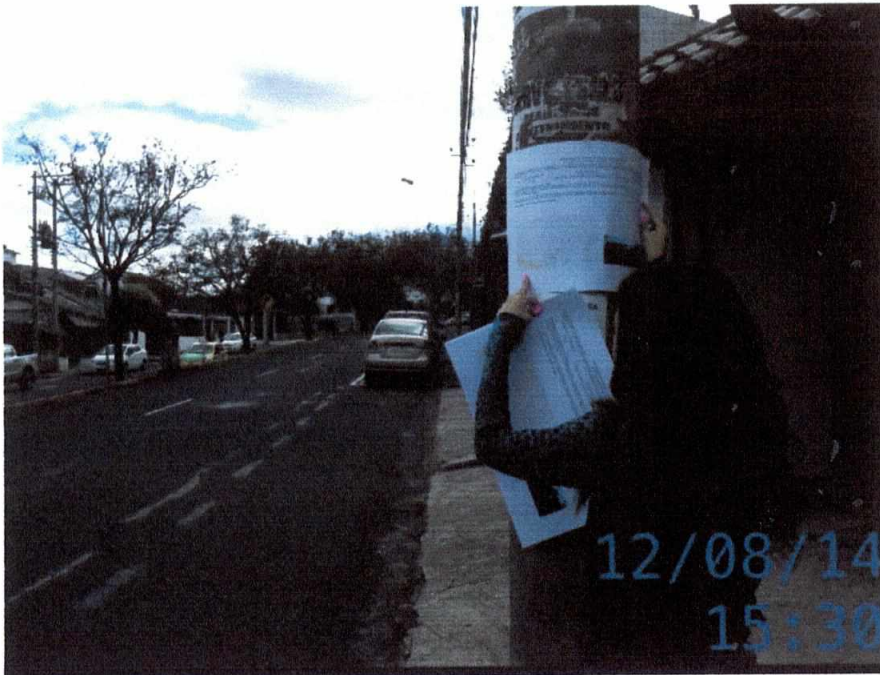
Ver de un sector.

50



a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector de la UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO.

[Handwritten notes and signature]
49



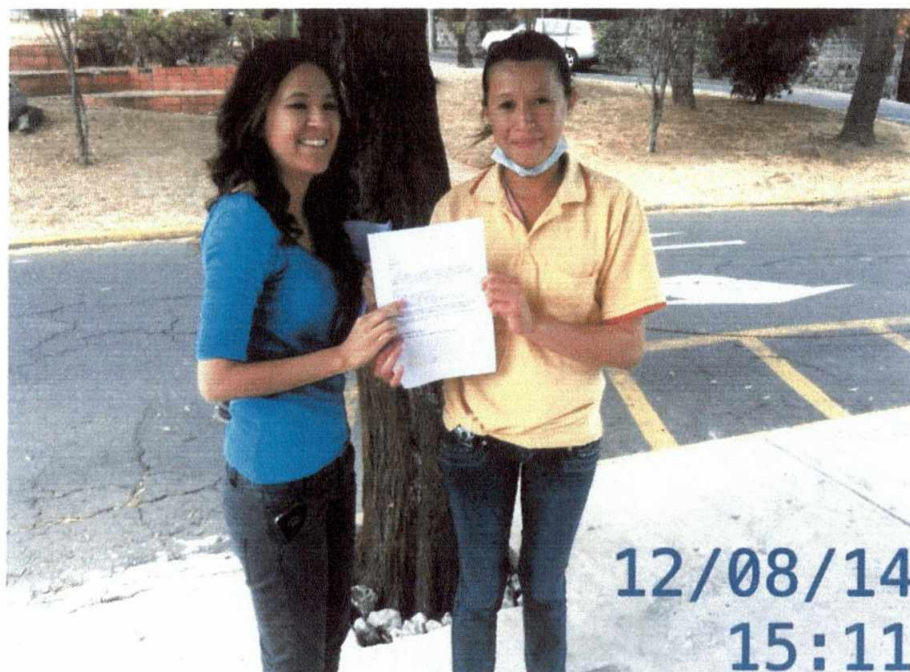
a) Colocación de anuncios y pancartas en el sector aledaño al CENTRO DE CUMBAYA Y RESERVORIO.



c) Colocación de anuncios y pancartas en el sector aledaño al CENTRO DE CUMBAYA Y RESERVORIO.

12/08/14
15:17
15:31

b) Registro Fotográfico de Invitaciones personales distribuidas a la comunidad de acuerdo al proceso de socialización del Proyecto Arquitectónico Especial VEDERECTUM:



b) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.



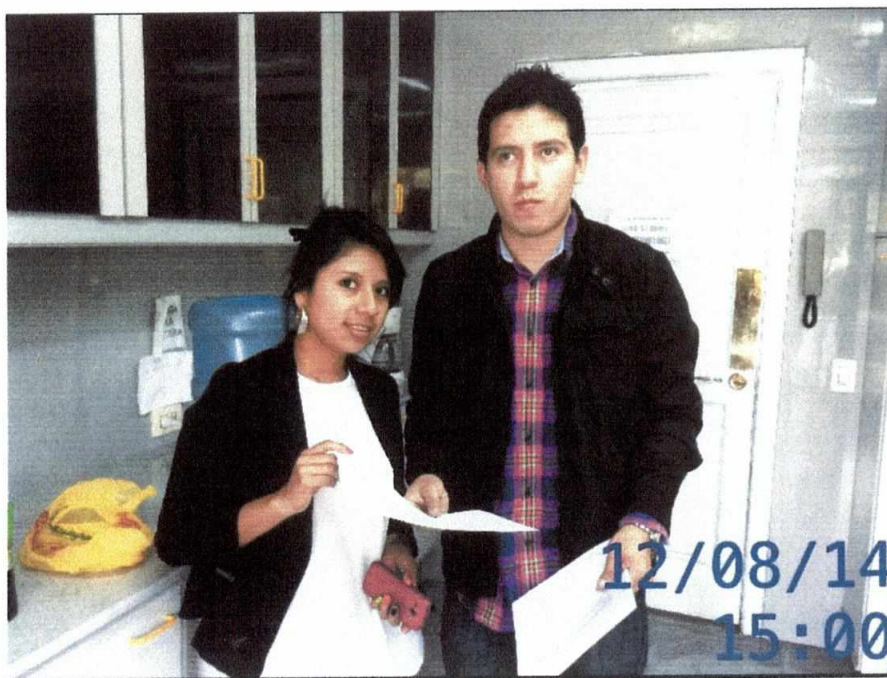
- c) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.
d)



b) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.



b) Recepción de invitaciones a diferentes transeúntes del sector.



b) Recepción de invitaciones personales a diferentes moradores del sector.



b) Recepción de invitaciones personales a diferentes moradores del sector.



b) Recepción de invitaciones personales a diferentes moradores del sector.

c) Presentación del proyecto ante los participantes realizada el día 19 de agosto de 2014



c) Fotografía de la presentación del Proyecto Especial VEDERE-TECTUM, por parte del Arq. Carlos Paredes.



d) Participantes en la exposición del Proyecto Especial VEDERE-TECTUM, en las oficinas de la constructora



d) Fotografía de la presentación del Proyecto Especial VEDERE-TECTUM

DMQ, 12/08/2014

Ingeniero,

Galo Paredes

Presente

De mi consideración:

La empresa **New Global S.A.**, como proponente, en cumplimiento al: Reglamento de Aplicación de los Mecanismos de Participación Social establecidos en la Ley de Gestión Ambiental y al Anexo IV de la Ordenanza Metropolitana N° 404, invitan a usted o/a su delegado y al público en general a la **Reunión Informativa** en la que se informará a la comunidad sobre el construcción cojunto habitacional mixto VEDERE-TECTUM, ubicado en vía interoceánica y Simon Bolívar, que se realizará en:

LUGAR: oficinas de Padko (Pampite 185 y Padre Carlos entre Adriana Hoyos y Coehlo

FECHA: [19/08/2014]

HORA: 17:00

La reunión se desarrollará con el siguiente orden del día:

- Apertura de Reunión Informativa.
- Intervención del representante del proponente.
- Intervención del Consultor ambiental responsable de la Ficha Ambiental.
- Foro de diálogo entre los asistentes, recepción de inquietudes, observaciones y comentarios.
- Firma del acta y cierre de la Reunión de Difusión.

Para su conocimiento, la Ficha Ambiental y Plan de manejo Ambiental se podrá revisar en: en la mesa informativa, ubicadaoficinas de Padko (Pampite 185 y Padre Carlos entre Adriana Hoyos y Coehlo . Las observaciones por parte de la comunidad se receptorán en el mismo sitio de 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.

Atentamente,



Firma responsable de la Empresa

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

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:

