

**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. En sesión ordinaria de 29 de noviembre de 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en primer debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”.
- 1.2. Mediante oficio No. SG-3857 de 29 de noviembre de 2018, que consta a fojas 213 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remitió las observaciones formuladas dentro de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano en el caso del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”, efectuada la misma fecha al Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.
- 1.3. Mediante oficio No. SGC-2018-3924 de 10 de diciembre de 2018, a fojas 214 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz, remitió el expediente al Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019 y reinstalada el 14 de marzo de 2019, conoció el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”, remitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, emitió dictamen favorable para conocimiento en segundo debate del Concejo Metropolitano.

## 2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0699-2019, de 11 de febrero de 2019, a fojas 226 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”; y además, adjunta el informe técnico No. SM-DMPPM-012/9 de Tráfico Peatonal del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”, que consta a fojas 215 -217 del expediente, del cual se desprende:

*“• El desarrollo del proyecto Vedere Tectum, si bien tiene que implementar medidas de mitigación a los impactos del tráfico, sea vehicular y peatonal, mismas que fueron identificadas y aprobadas mediante el Informe Técnico correspondiente por parte de la Secretaría de Movilidad, y la incorporación de medidas adicionales como es el caso del cruce peatonal a nivel en las inmediaciones del acceso al proyecto, en las condiciones señaladas, en el punto anterior, se consideran viables con relación a los impactos generados por dicho proyecto.*

*• Debido a las características del proyecto “Vedere Tectum”, se ha determinado que no se producirá un incremento de peatones considerable para que el proyecto tenga que aportar dentro de las medidas de mitigación a más de las establecidas anteriormente.*

*• Un aspecto adicional, no previsto de manera total y que se puede asociar al proyecto Vedere Tectum como medias de mitigación, es el diseño complementario e implementación de la señalética horizontal para el cruce de peatones en la intersección de las avenidas María Angélica Idrovo e Interoceánica, en la cual se deberán realizar las reformas geométricas aprobadas. Estos diseños de señalización deberán complementarse con la incorporación de elementos semaforicos como son: semáforos peatonales. Para el efecto, el promotor deberá coordinar con la EPMMOP.*

*• Se considera que, las condiciones de flujos peatonales que puedan generar la futura Estación de Transferencia de transporte público a ser implementada en las cercanías del proyecto Vedere Tectum, y que ha sido prevista por la Municipalidad en sus distintas fases, no es inherente al proyecto analizado. Las condiciones de accesibilidad y seguridad vial asociadas a la Estación de Transferencia, deberán ser establecidas en el desarrollo de la planificación e implementación de ese equipamiento de transporte público.*

*• El promotor del proyecto Vedere Tectum deberá terminar de implementar la acera junto a su predio hasta llegar, al menos hasta la Av. Interoceánica.*

*• La Municipalidad, a través de las entidades correspondientes, deberán mejorar las condiciones físicas de las aceras existentes y que no son de injerencia del proyecto Vedere Tectum.”*

## 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019 y reinstalada el 14 de marzo de 2019, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x) y 87 literales a) y v), 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, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales

Metropolitanos, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”.

Dictamen que la Comisión pone 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**

Sra. Silvia Díaz  
**Concejala Metropolitana**

| Acción         | Responsable | Unidad: | Fecha:     | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|---------|
| Elaborado por: | A. Guala    | GC      | 2019-03-22 |         |
| Revisado por   | R. Delgado  | PSGC    | 2019-03-22 |         |

Adjunto expediente con documentación constante en doscientas treinta y dos (232) fojas.  
(2018-193481)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito |               |       |  |                  |           |
|---|---------------|-------|--|------------------|-----------|
| Registro Entrega Expedientes                          |               |       |  |                  |           |
| Concejal  | Fecha entrega |       |  | Fecha devolución |           |
| Sergio Garnica  | 15/04/2019    |       |  | 15/04/2019       |           |
| Jorge Albán   |               |       |  |                  |           |
| Silvia Díaz   |               |       |  |                  |           |
|   |               | Fecha |  |                  | Recepción |
| Entrega Alcaldía Metropolitana                        |               |       |  |                  |           |

**RAZON:** Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-104, por el cual emite dictamen favorable para que el Concejo conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Vedere Tectum”.

Distrito Metropolitano de Quito, 15 de abril de 2019.



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

**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) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".
- Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo

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

- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Que, el artículo 9 ibidem, 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 ibidem 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 ibidem 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 ibidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general primera ibidem 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 ibidem 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 ibidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

- Que, la RESOLUCIÓN 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 No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Movilidad emite criterio favorable en relación al proyecto Vedere Tectum.
- Que, mediante oficio No. SGC-2017-2761, de fecha 29 de septiembre de 2017, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, remite el expediente del proyecto Vedere Tectum con el fin de actualizar el informe de viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- Que, mediante Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, entregado y firmado por el promotor y profesional a cargo del proyecto, se establecieron las áreas específicas para la aplicación de las fórmulas contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales; valor y propuesta de pago que fue conocido en sesión de la Mesa Técnica realizada el día 25 de abril de 2018.
- Que, mediante Expediente PRO-3206-2015, de fecha 06 de agosto de 2018, la Procuraduría Metropolitana remite criterio legal favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum.
- Que, mediante oficio SHTV-DMPPS-5014-2018, de fecha 04 de octubre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el expediente actualizado del proyecto Vedere Tectum para continuar con su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

Que, la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum fue conocida en primer debate en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano, de fecha 29 de noviembre de 2019.

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

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

**EXPIDE:**

**LA 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:** Avenida Interoceánica Propiedad privada
- **Hacia el Oeste:** Propiedad privada

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

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

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

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

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

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

- a) Un parque lineal equipado de aproximadamente 1. 200,00 m<sup>2</sup> que se emplazará en el borde superior de la quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio, mismo que tendrá condiciones de acceso y uso, será de propiedad 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 garantizarán los derechos de paso para el proyecto Sironi de manera vitalicia e irrevocable, conforme el *Anexo 7*.

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

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

**Cuadro N° 1**

| ZONA    | ALTURA MÁXIMA |    | RETIROS |   |   | Distancia entre bloques | 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 8*.

## Capítulo III

### Del espacio privado de uso público y el mobiliario urbano

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

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

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

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

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

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.

- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

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

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

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

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

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

**Artículo 16- Sistema vial.-** El PUAE se desarrollará de acuerdo a las especificaciones contenidas en el informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 2524 de fecha 19 de diciembre de 2014, y el Informe No. SM-DMPPM-012/9 de Tráfico Peatonal relacionado con el Proyecto Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", que se adjunta a la presente Ordenanza, y particularmente:

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

#### Capítulo IV

##### Compromiso de los promotores

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

certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo emitido por la Agencia Metropolitana de Control:

- Reformas geométricas viales, semaforización y señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el Informe de la Secretaría de Movilidad (*Anexo No. 2*). Sin perjuicio de lo antes citado, se incluirán elementos de seguridad vial que impidan maniobras peligrosas para acceder al proyecto conforme a lo establecido al *Anexo 8*. La ejecución de estas obras se realizará por parte de los promotores paralelamente con la construcción del proyecto Vedere Tectum y deberán estar adecuadamente concluidas previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización de Proceso Constructivo.
- Incorporación del cruce peatonal a nivel de las inmediaciones del acceso al proyecto, en las condiciones señaladas en el Anexo No. 3. de la presente ordenanza.
- Incorporación de medidas de mitigación relacionadas al diseño complementario e implementación de la señalética horizontal para el cruce de peatones en la intersección de las avenidas María Angélica Idrovo e Interoceánica, en la cual se deberán realizar las reformas geométricas aprobadas conforme lo determina el Anexo No. 3, en coordinación con la EPMOP.
- Desarrollo del Parque Lineal y Bulevar equipados a costo del promotor conforme lo determinado en el artículo 12; para lo cual, los promotores del proyecto garantizarán el uso y acceso público de estos espacios y la continuidad en la circulación desde la red vial pública.
- Los futuros copropietarios deberán garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

## Capítulo V

### Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

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

Donde:

- $COD_u$  = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada= (AIVA 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:

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

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

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

#### 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 No. 8.

## DISPOSICIONES GENERALES

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

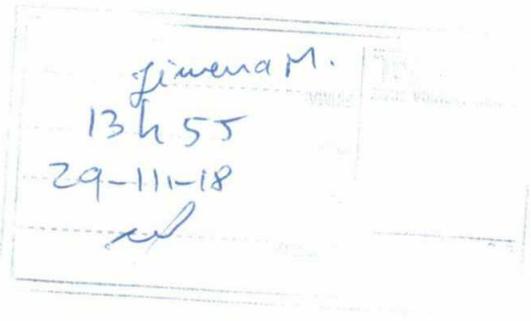
Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el de febrero de 2019.

## ANEXOS

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

Ventil: Para votar en Varios de la CUS del  
03-XII-18.



Oficio No.: SG- 3857

Quito D.M., 29 NOV 2018

Ticket GDOC:

**Abogado**  
**Sergio Garnica Ortiz**  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**  
**Presente**

*Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum".*

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

**a) Concejal Carlos Páez Pérez:**

- Manifiesta que el informe de movilidad está centrado sobre el tráfico vehicular, no hace referencia al tránsito peatonal, lo cual es importante porque en el sector está proyectada la existencia de una estación de transferencia de pasajeros para el Corredor El Quinche - Tumbaco - Quito.

**b) Concejal Jorge Albán:**

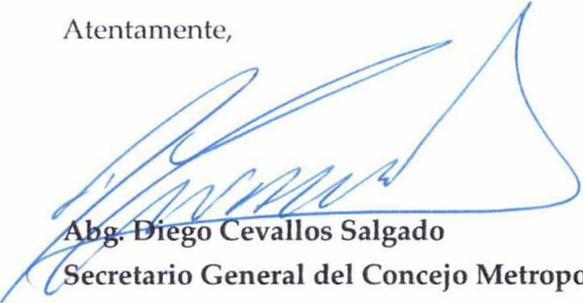
- Considera que entre la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberían realizar el análisis relacionado con la observación formulada por el Concejal Páez.
- Considera, adicionalmente, que previo al segundo debate, deberá garantizarse la circulación entre el proyecto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

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 29 de noviembre de 2018, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

| Acción:        | Responsable: | Unidad:    | Fecha:     | Sumilla:   |
|----------------|--------------|------------|------------|--|
| Elaborado por: | D. Cevallos  | Secretaría | 2018-11-29 |  |

Ejemplar 1: Destinatario  
Ejemplar 2: Archivo numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
CC: **Con copia junto con expedientes originales**  
Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo  
CC: **Con copia para conocimiento**  
Ejemplar 5: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Ejemplar 6: Secretaría de Movilidad

Oficio No. SGC-2018- **3924**

Quito D. M., **10 DIC 2018**

TICKET GDOC: 2015-122846

Arquitecto  
Jacobó Herdoíza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
Presente.-

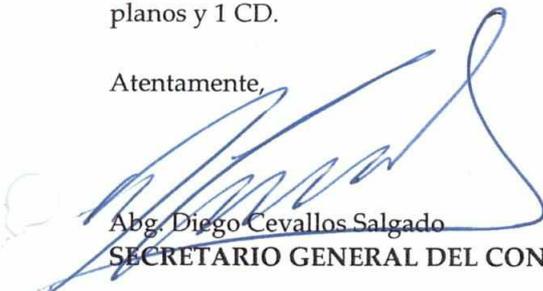
Asunto: Se remite observaciones del primer debate a la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted el expediente identificado con el GDOC No. 2015-122846, relacionado con la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", el cual contiene las observaciones del primer debate al proyecto normativo en referencia, realizadas por los señores ediles en sesión de Concejo de 29 de noviembre de 2018, a fin de que se proceda a analizar y procesar dichas observaciones; y, se consolide la propuesta de texto normativo.

Adjunto con cargo devolutivo 1 bibliorato con documentación constante en 199 hojas útiles, incluido 43 planos y 1 CD.

Atentamente,

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

- Expediente No. 2015-122846 (199 hojas, incluido 43 planos y 1 CD).

| Acción:        | Responsable: | Siglas Unidad: | Fecha:     | Sumilla: |
|----------------|--------------|----------------|------------|----------|
| Elaborado por: | V. Loachamín | SC             | 2018-12-06 |          |
| Revisado por:  | R. Delgado   | GC             | 2018-12-06 |          |

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Archivo antecedentes  
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo  
CC. para conocimiento  
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Fecha: 26 FEB 2019 Hora 11:45  
Nº. HOJAS -226h/-  
Recibido por: [Signature]

0699 -2019  
Oficio No. STHV-DMPPS-  
DM Quito, 17 FEB 2019  
Ticket GDOC-2015-122846c  
Ticket GDOC-2018-193481

[Handwritten signatures and notes on the right side of the page]

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

**Referencia: PROYECTO VEDERE-TECTUM**

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG-3857, mediante el cual el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remite las observaciones que fueron formuladas en el primer debate de la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum, realizado en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano, de fecha 29 de noviembre de 2019, esta dependencia, remite el expediente del proyecto en mención, incorporando los requerimientos realizados por los Concejales Metropolitanos, incluyendo los siguientes documentos:

- Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19 de Tráfico Peatonal del Proyecto Arquitectónico Especial "Vedere Tectum", contenido en el oficio No. SM-0283-2019, de fecha 05 de febrero de 2019, remitido por la Secretaria de Movilidad.
- Proyecto de ordenanza que incorpora las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano.

Atentamente,

[Signature]  
Arq. Jacobo Herdoiza B.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

C.c. Abg. Sergio Garnica Ortiz – Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

| ACCIÓN         | RESPONSABLES | SIGLA - UNIDAD | FECHA      | SUMILLA     |
|----------------|--------------|----------------|------------|-------------|
| Elaborado por: | I. Vinuesa   | DMPPS          | 2019/02/08 | [Signature] |
| Revisado por:  | V. Tapia     | DMPPS          | 2019/02/08 | [Signature] |

Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19

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

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

**1. Antecedentes**

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

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

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

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

**Figura No. 1**

*Ubicación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vedere Tectum*



Elaboración: Propia. Fuente: Google Earth Pro - 2018

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

a) Concejal Carlos Páez Pérez:

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

b) Concejal Jorge Albán:

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

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

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

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

### 3.1 Características Generales del proyecto

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

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

### 3.2 Rutas de acceso

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

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

### 3.3 Facilidades existentes para la circulación peatonal

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

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

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

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

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

**Figura No. 2**  
Identificación de disponibilidad de aceras en el sector de análisis.

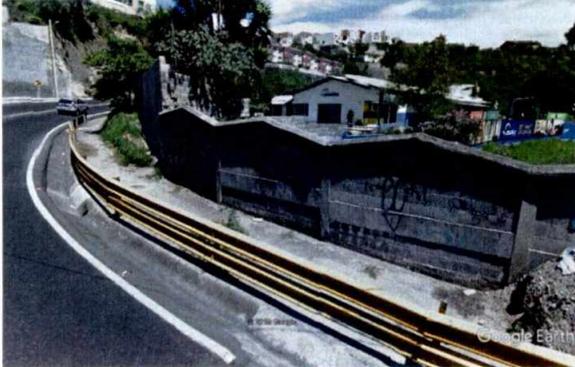


Elaboración: Propia. Fuente: Google Earth Pro – 2018

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

**Figura No. 3**

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



Acera occidental, proyecto Vedere Tectum, en condiciones adecuadas

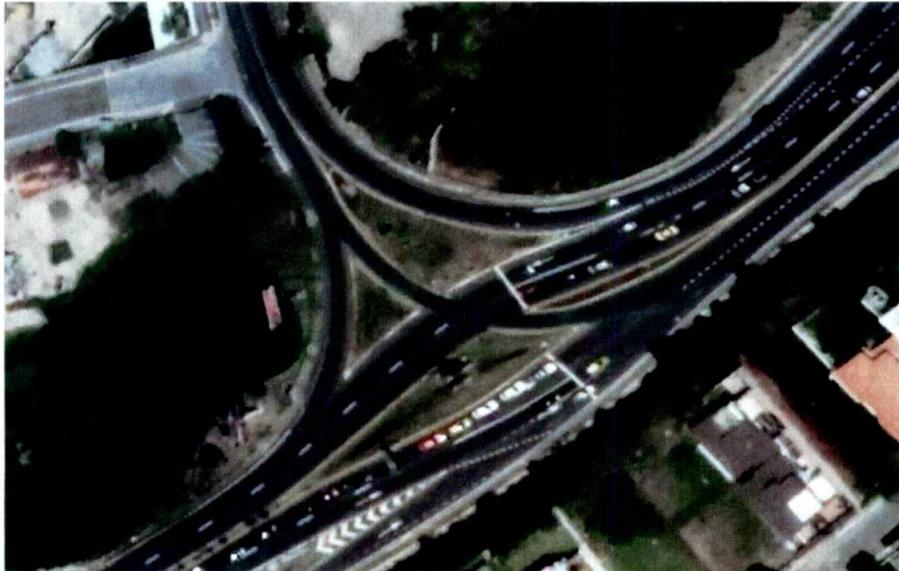


Elaboración: Propia.

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

**Figura No. 3**

Fotografías donde se evidencia la falta de señalización para cruces peatonales



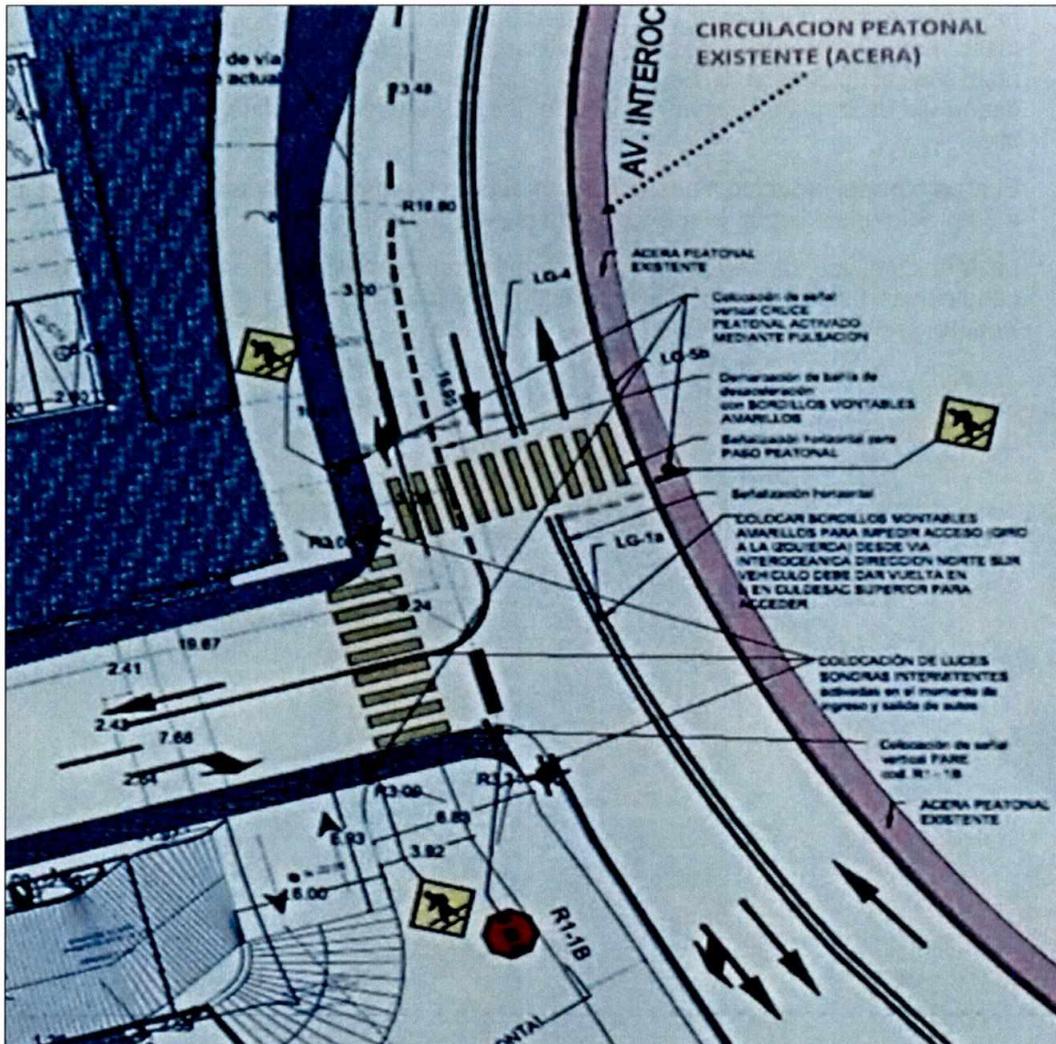
Fuente: Google Earth Pro-2018

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

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

Figura No. 4

Medidas de Mitigación no consideradas en el informe del año 2014



Elaboración: Promotor proyecto.

## 5. Conclusiones

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

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



*Elaborado por: Ing. Bolívar Díaz Basantes*

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