

Fecha: 22 MAR 2018 Hora: 12:11
Nº. HOJAS: - DIEZ Y OCHO -
Recibido por: [Signature]

Oficio No. STHV-DMPPS-2018- 1353
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2018-000442

121 MAR 2018
[Signatures and dates: 22/03/2018]

Ingeniera
María Isabel Real
Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios
Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA)
Presente.-

Asunto: Determinación de la Mesa Técnica de PUAE respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ZEDE - QUITO".
Ref. Oficio No. SG-0073 de fecha 05/01/2018.

De mi consideración.-

En atención a los siguientes Oficios:

- Oficio N°: SG-0073 de fecha 05/01/2018 ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2018-000442, mediante el cual el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, remite el Oficio Nro. EPMSA-GG-0494-4035-17, de fecha 29/12/2017, suscrito por la Ing. Catalina Sánchez, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO", a desarrollarse en el lote con número de predio 3651903, clave catastral 12728 01 004, ubicado en la parroquia Tababela, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- Como alcance al Oficio Nro. EPMSA-GG-0494-4035-17, la Ing. María Isabel Real, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), remite los siguientes oficios:
 - Oficio No. EPMSA-GG-2018-0017-0170 de fecha 19/01/2018, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2018-010019, a través del cual presenta documentación adicional al expediente del Proyecto "ZEDE - QUITO".
 - Oficio No. EPMSA-GG-2018-0065-0253 de fecha 23/01/2018, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2018-011647, a través del cual presenta 1 CD que contiene en digital el expediente del Proyecto "ZEDE - QUITO".

Al respecto, la Mesa Técnica de PUAE, luego de revisar la documentación ingresada, y dar el tratamiento a dicho proyecto conforme lo dispuesto en el Artículo 14, Etapa I y Etapa II de la Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017; informa a Usted que en sesión realizada el 21/03/2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD del Proyecto "ZEDE - QUITO", bajo el cumplimiento de las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas en los informes de las Secretarías de: Ambiente (Oficio Nro. SA-POL-640 de fecha 20/02/2018), Movilidad (Oficio No. SM-0364-2018 de fecha 05/03/2018) y Territorio, Hábitat y Vivienda (Informe Técnico, de fecha 19/03/2018); documentos que se adjuntan.

Procedimiento:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017, el promotor tendrá un plazo de 60 días contados a partir de la recepción del presente oficio, para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas en los informes de las Secretarías de: Ambiente, Movilidad, y Territorio, Hábitat y Vivienda. Como también para la presentación de los estudios indicados en el artículo 7 de la Resolución STHV-12-2017, debidamente aprobados por las entidades municipales competentes.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	PATapuma	DMPPS	2018-03-21	FAU
Aprobado por:	VTapia	DMPPS	2018-03-21	ZM

Adjunto:

- Copia del Informe Técnico Ambiental emitido mediante el Oficio Nro. SA-POL-640 de fecha 20/02/2018, suscrito por la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del MDMQ. (3 hojas útiles)
- Copia del Informe Técnico de Movilidad No. SM-DPPM-030/2018 emitido mediante el Oficio No. SM-0364-2018 de fecha 05/03/2018, suscrito por el Ing. Fausto Miranda Lara, Secretario de Movilidad del MDMQ. (4 hojas útiles)
- Informe con el Criterio Técnico en el ámbito Territorial de fecha 19/03/2018, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda. (10 hojas útiles)
- Documentación del proyecto presentado por el promotor en:
 - Carpeta 1: 328 hojas útiles y 1 CD.
 - Carpeta 2: 233 hojas útiles y 1 CD.
 - Carpeta 3: 152 hojas útiles.
 - Carpeta 4: 202 hojas útiles y 1 CD.
 - Carpeta 5: 317 hojas útiles y 1 CD.
 - Carpeta 6: 154 hojas útiles y 1 CD.

C.C. Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Andrés Isch Pérez
Secretario General de Planificación

Dr. José Luis Guevara
Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

Sr. Álvaro Maldonado
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Ing. Fausto Miranda Lara
Secretario de Movilidad

Arq. José Ordóñez
Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU)

Lcdo. Carlos Armijos
Gerente General de la EPMOP (S)

Ing. Marco Antonio Cevallos
Gerente General de la EPMAPS

Oficio Nro.SA-POL-640
DMQ, 20 de febrero 2018
Ref.:
GDOC: 2018-027917

Asunto: Informe criterio técnico ambiental Proyecto ZEDE-QUITO

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Conforme a lo solicitado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 507, respecto al expediente del PUAE Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE" recibido en esta Secretaría el 01 de febrero de 2018. Sírvase encontrar adjunto el Informe de Criterio Técnico con observaciones al PUAE ZEDE-QUITO.

Atentamente,

Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE



Adjunto:
Informe Criterio Técnico Ambiental
Matriz de componentes ambientales para la calificación de PUAE del DMQ

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	N. Narváez	SA- DGCA	2018-02-20	
Revisión:	R. Ruiz	SA - PN	2018-02-22	
Aprobación:	S. Sandoval	SA	22 febrero 2018	



Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE - QUITO"

1. ANTECEDENTES

- Con fecha 29 de diciembre 2017, mediante oficio No. PMSA-GG-0494-4035-17, la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas EPMSA, presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO", en el cual el promotor propone un cambio de uso y ocupación de suelo a uso Múltiple 21%, Industrial 36% y Protección ecológica 43%; y, plantea el desarrollo de tres zonas "Acogida, Filtro y Zona Especial de Desarrollo Económico" e incluye dos zonas de Protección ecológica, en la quebrada y zona restringida colindante a la pista de aterrizaje".
- Con fecha 22 de enero de 2018, se realiza la exposición del proyecto ZEDE – QUITO ante la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.
- Con fecha 26 de enero 2018, se realiza visita de campo al sitio de implantación del proyecto ZEDE – QUITO, entre funcionarios de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas francas EPMSA y la Secretaria de Ambiente.
- Con fecha 31 de enero 2018, mediante oficio STHV-DMPPS -2018 - 507 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envía a la Secretaría de Ambiente el archivo digital sobre el Expediente ZEDE –QUITO, para emitir el criterio técnico ambiental.
- Con fecha 01 de febrero 2018, la Secretaría de Ambiente recibe formalmente el expediente del proyecto y se procede a la revisión del mismo a través de la Mesa Interna de Revisión de PUAE de la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIO TECNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa II. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. "Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE"; numeral 6. Requerimientos ambientales; a continuación se detalla las observaciones realizadas por cada uno de los componentes en función de la matriz de evaluación adjunta:

Componente 1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano

El promotor desarrolla una caracterización de flora y fauna; sin embargo, es necesaria una síntesis del uso histórico de ocupación del suelo que explique la condición actual del mismo.

Con relación al análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto, será necesario realizar un censo arbóreo en la zona de implantación del proyecto de tal manera que permita su identificación y localización, de tal forma que se pueda evaluar la posibilidad de integrarlos a la "red verde urbana" que debería establecerse en el

sector. Adicionalmente esto permitirá determinar los ejemplares que deberán compensarse según el Acuerdo Ministerial 059 y su Anexo Técnico, de mayo de 2016, donde se establecen los lineamientos para la gestión del arbolado urbano.

Se recomienda evidenciar un control de acceso a la quebrada y asegurar el drenaje superficial de agua lluvia, de tal forma que no concentre el flujo en un solo punto, evitando la formación de cárcavas, los sistemas de conducción del agua lluvia, que no sea reutilizada, debe ser canalizada al fondo de la quebrada de tal forma que no provoque erosión del suelo en los taludes.

Con relación al manejo ambiental, se deberá desarrollar anexos con acciones más detalladas; principalmente lo que se plantea en el capítulo 3 (entorno biológico) de la línea base ambiental. Estos anexos serán matrices que resuman programas de acción con actividades puntuales, es sustancial que dentro de estos programas se asegure la utilización de especies nativas en el diseño de las áreas verdes, de tal forma que exista una articulación entre el proyecto y el paisaje circundante.

Se debe realizar un cuadro y un mapa que presente las superficies de áreas de protección ecológica, áreas verdes restringidas, parques equipados.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

El promotor realiza una descripción de línea base sobre los elementos existentes como canales y reservorios existentes que son integrados a los diseños del proyecto, además incluye la conformación de un sistema diferenciado de conducción y manejo para aguas negras y grises y otra de agua lluvia, esta última será utilizada para riego de jardines, áreas verdes comunales y recirculación para uso de sanitarios.

Platea la conformación de áreas verdes en las terrazas de los edificios para promover áreas permeables para la gestión de aguas lluvias.

El proyecto incluye el tratamiento de aguas domésticas (grises y negras) y parte del agua tratada será filtrada a suelo permeable o ser utilizada en el sector industrial (opcional). El proponente plantea para el caso descargas industriales el cumplimiento de la normativa en función del tipo de industria a implantarse y propone la utilización de lodos de la planta de tratamiento de aguas residuales domésticas como tierra fértil para cultivos forestales.

Se recomienda que se incluya un análisis general de afectación de flujos de agua sobre las descargas líquidas no domésticas (industriales) y los procedimientos de mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas domésticas.

Componente 3. Material, Energía y confort

Si bien el promotor identifica las limitaciones por retiros, áreas de protección, restricción de alturas de edificación y regulaciones de vestigios culturales, no presenta criterios de la envolvente que mitigue los flujos de viento, que para el área de implantación del proyecto se categorizan como fuertes, por lo que se requiere que se analice la orientación y edificación de acuerdo a ello.

Se deberán cumplir los estándares para la envolvente en relación a temperatura, iluminación y ventilación.

Se recomienda que se incorpore la utilización de materiales reciclados en la construcción de techos, pisos o mobiliario.

Componente 4. Residuos sólidos

En relación a la descripción del sistema integral de residuos de construcción, se solicita se describa todas las fases del sistema de manejo (recolección, reducción, aprovechamiento, tratamiento, disposición final) en función de lo estipulado en la Ord. 332.

En relación a la descripción del sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos, se debe mencionar la forma de recolección interna de estos residuos hasta el centro de acopio temporal, así como el número de contenedores que se dispondrán al interior del proyecto (no consta el plano A02 en el Anexo 13).

En el sistema de manejo de los residuos domiciliarios orgánicos, no se especifica el lugar, dimensión y responsable de manejo del área de compostaje e invernadero. Se menciona que se realizará compostaje en pilas estáticas, sin embargo este procedimiento está condicionado al volumen de material orgánico que se produzca, el mismo que no está estimado, por lo que se debería proponer otros métodos.

En general para todos los tipos de residuos se requiere la descripción de todas las fases del sistema de manejo en función de lo estipulado en la Ord. 332, así como el Responsable de la aplicación de las actividades y los mecanismos para que se cumplan y se den continuidad en el tiempo.

3.- CONCLUSIONES

El Promotor del Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE - QUITO", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente; por lo que se emite el **criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente**, sin embargo, para poder proseguir con el trámite respectivo, se deberá absolver las observaciones emitidas en el presente informe.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE.

Ruth Elena Ruiz

Ruth Elena Ruiz

Mariela Perrone

Mariela Perrone

Santiago Andrade

Diana Hernández

Diana Hernández

Elena Vivanco

Jorge Sempértegui

Jorge Sempértegui

Nixon Narváez

14

05 MAR. 2018

Quito DM,
Oficio No. SM- 0364-2018

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.

Asunto: Criterio en el ámbito de la movilidad respecto del proyecto ZEDE - Quito.

De mi consideración:



En atención al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0508 del 31 de enero de 2018, e ingresado a esta Secretaría el con Ticket No. 2018-016721 en la misma fecha, el Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: "Zona Especial de Desarrollo Económico - QUITO (ZEDE)", presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios - EPMSA -, promotor del proyecto; comunico que, esta Secretaría emite su criterio favorable de viabilidad, desde el ámbito de la movilidad, para el mencionado proyecto, cuyos detalles se exponen en el adjunto Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018.

Atentamente,


Ing. Fausto Miranda Lara
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. Copia del Informe Técnico No. SM-030/2018

Elaboración:	MNaváez	DPPM	2018/03/05	
Revisión:	GHinostrza	DPPM	2018/03/05	

Ticket No. 2018-016721

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARIA DE TERRITORIO

FECHA: 6 MAR 2018 HORA: _____

COPIA DE CONTROL: _____

NÚMERO DE HOJAS: _____

REVISADO POR: _____

CRITERIO SOBRE LA ACCESIBILIDAD AL PROYECTO “ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO – QUITO (ZEDE)”

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
02.03.2018*

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0508 del 31 de enero de 2018, e ingresado a esta Secretaría el con Ticket No. 2018-016721 en la misma fecha, el Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: “**Zona Especial de Desarrollo Económico – QUITO (ZEDE)**”. Este proyecto fue presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios - EPMSA -, promotor del proyecto, en una nueva versión ante la Mesa Técnica de PUAE el 22 de enero de 2018. Al mencionado oficio se adjunta un CD con la información técnica de referencia para el efecto.

Como antecedente debe mencionarse que, la Secretaría de Movilidad emitió anteriormente el Informe Técnico No. SM-DPPM-136/2017, el cual fue remitido a la EPMSA mediante oficio No. SM-1431-2017 del 25 de agosto de 2017. En el referido informe se realiza el análisis de la propuesta de accesibilidad a ese proyecto, de lo cual se expusieron varias observaciones precisiones y recomendaciones para definir la mejor alternativa de accesibilidad, considerando que de manera paralela se estaba desarrollando el Plan Especial de la Zona Tababela a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV -, con la participación de esta Secretaría.

El presente informe constituye un nuevo pronunciamiento a la nueva versión de accesibilidad al proyecto ZEDE.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 Características generales

Los proyectos ZEDE's se definen como un destino aduanero especial, ubicados en un área geográfica delimitada dentro del territorio nacional.

Tiene como objetivos los siguientes: a) la atracción de nuevas inversiones, b) desagregación y transferencia tecnológica, c) diversificación industrial, d) incrementos de las exportaciones, e) sustitución de importaciones, f) generación de empleo de calidad, y g) potenciar puertos, aeropuertos y pasos de frontera a través de servicios logísticos.

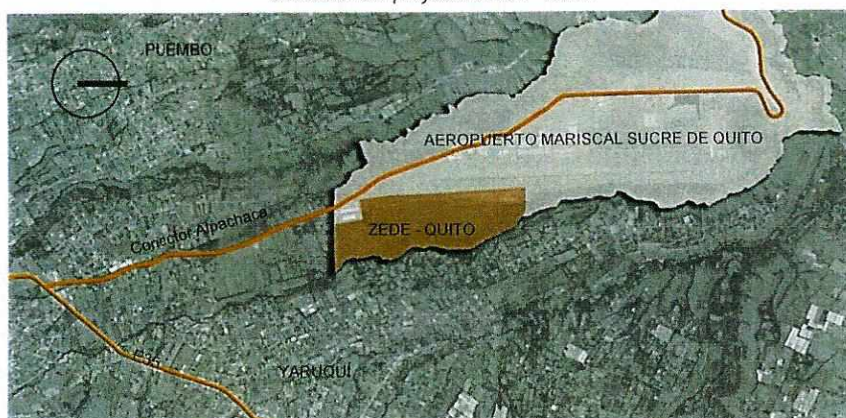
Dependiendo de la orientación de las actividades que se vayan a realizar, las ZEDE's podrán tener tipologías: a) industrial, b) logística y c) tecnológica.

De manera preferente, las ZEDE's se establecerán dentro de o en forma adyacente a puertos y aeropuertos, o en zonas fronterizas.

La ZEDE – Quito se ubicará en un predio de 208 hectáreas en la zona suroriental del Aeropuerto Mariscal Sucre (Tababela), con una libre de afectaciones y restricciones de 117,54 hectáreas (Ver figura No. 1).

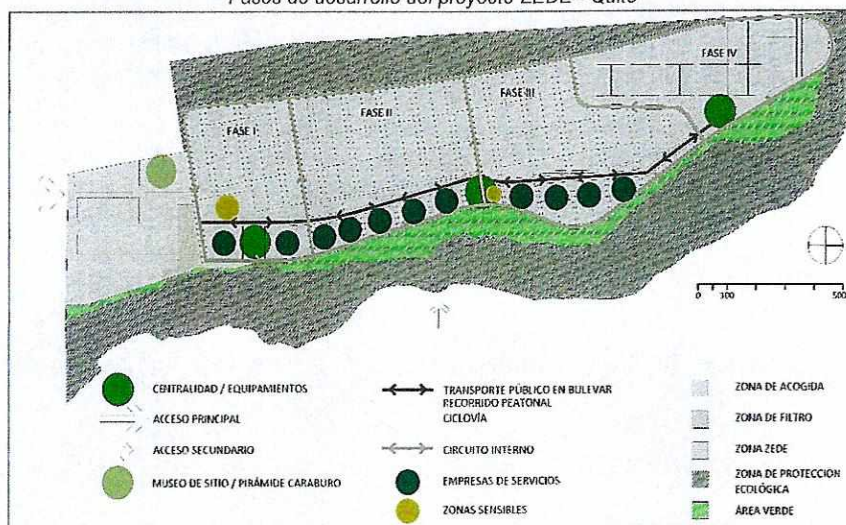
De acuerdo con la planificación establecida, el proyecto se desarrollará en 4 fases (Ver figura No. 2).

Figura No. 1
Ubicación del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 2
Fases de desarrollo del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

2.2 Movilidad y accesibilidad

La propuesta de accesibilidad al proyecto ha acogido las sugerencias planteadas por la Secretaría de Movilidad en su Informe Técnico No. SM-DPPM-136/2017 antes citado, el cual a su vez recoge la propuesta vial del Plan Especial de Tababela, capítulo desarrollado conjuntamente con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

En ese contexto, se plantean tres etapas de desarrollo vial para garantizar una adecuada accesibilidad al proyecto, cuyas características se indican a continuación:

1era. Etapa.- Habilitación Vías Cotopaxi y El Vergel

- Vía Cotopaxi (26 m)
- Ingreso ZEDE-QUITO
- Rampa Conector Alpachaca (12 m)
- Carril de desaceleración (5,5 m)
- Carril de conexión El Vergel – Conector Alpachaca (26 m)
- Rampas El Vergel – E35

2da. Etapa.- Trazado Vía Gualo – Puembo - Yaruquí

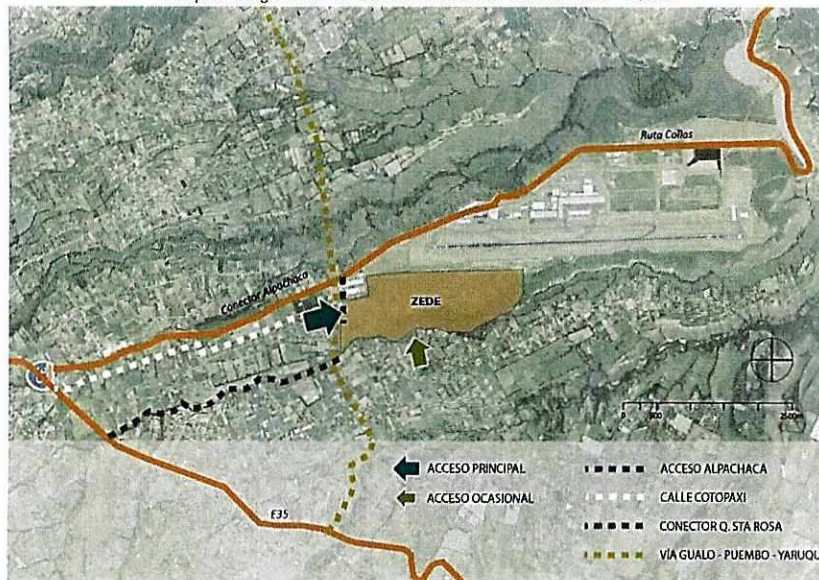
- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Cotopaxi.
- Expropiación para el tramo Conector Alpachaca – Av. Simón Bolívar.
- Eliminación del semáforo y cierre de la abertura del parterre (Tabacarén)
- En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo indicado.

3era. Etapa.-Trazado Vía Gualo – Puembo - Yaruquí

- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Santa Rosa.
- Diseño geométrico del tramo Redondel Santa Rosa – E35.

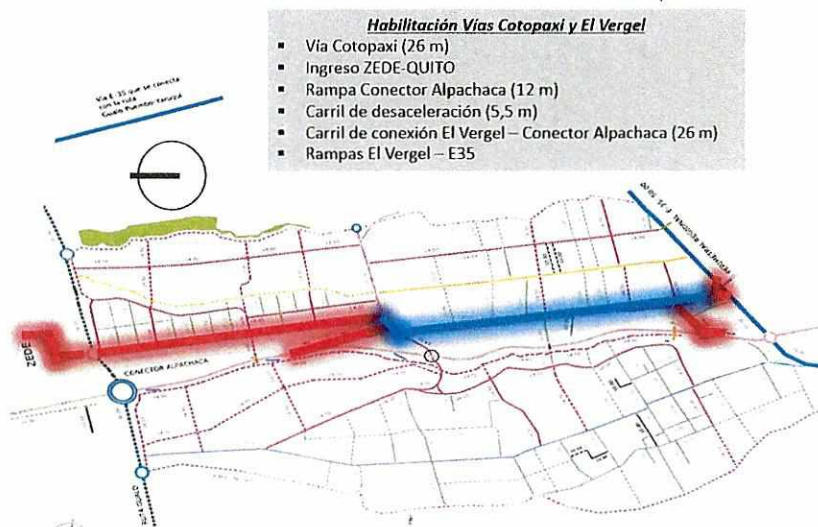
En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo señalado.

Figura No. 3
Propuesta general de conectividad vial de la ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 4
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 1era. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 5

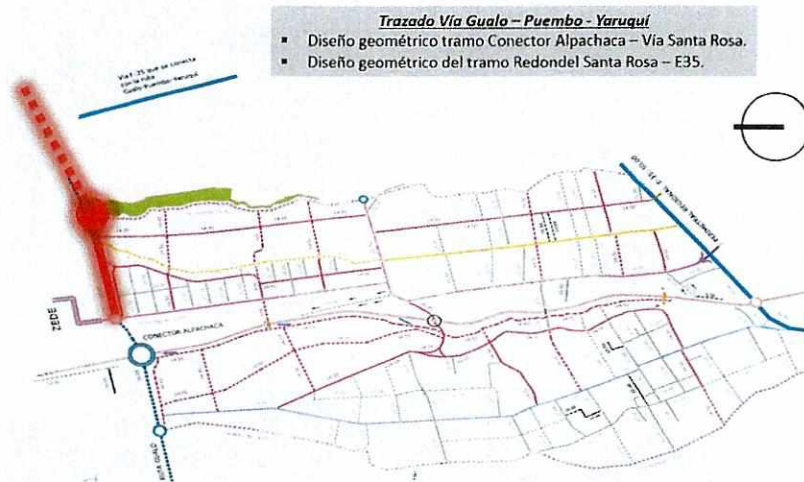
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito – 2da. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

Figura No. 6

Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 3era. Etapa

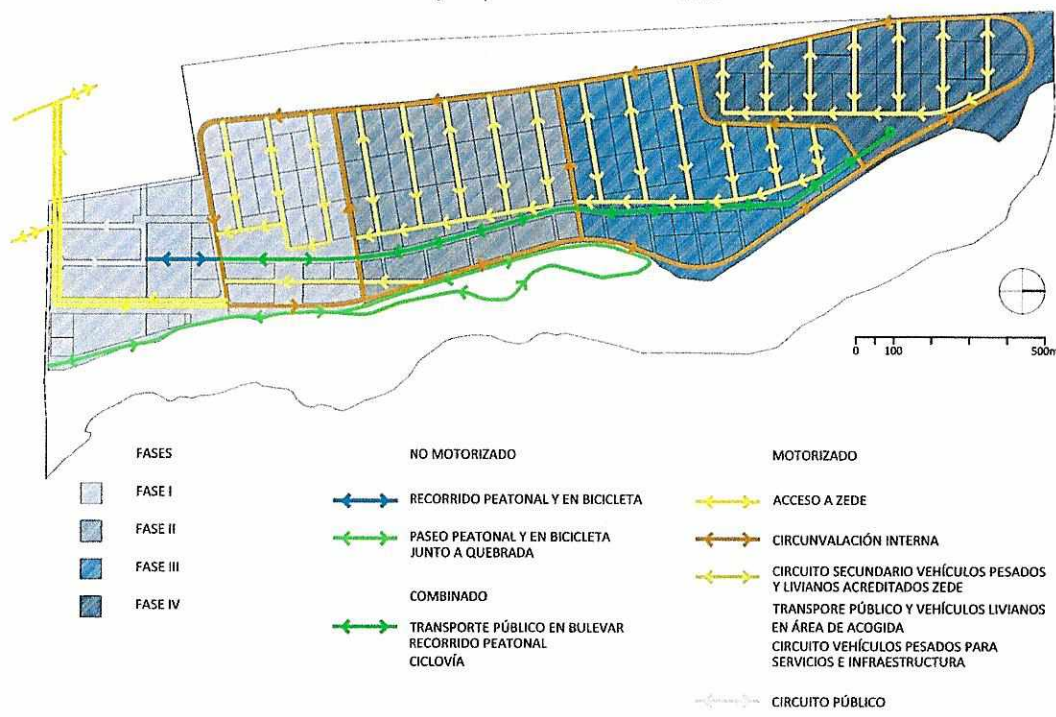


Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

En cuanto a la movilidad interna del proyecto está definida por el diseño urbano concebido, el mismo que plantea la conformación de manzanas delimitadas por un sistema vial jerarquizado, cuyo detalle se indica en la figura No. 7:

AD

Figura No. 7
Sistema vial jerarquizado de la ZEDE – Quito -



Cabe indicar que, el proyecto considera la accesibilidad de transporte público hasta el interior del mismo, ya que su magnitud requiere de ese modo de transporte.

3. ANÁLISIS

La propuesta de movilidad y accesibilidad planteada para el proyecto ZEDE, se enmarca en el Plan Especial Tababela desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el aporte de la Secretaría de Movilidad, por lo que se la considera alineada con la planificación municipal del DMQ en materia de desarrollo territorial y movilidad .

En cuanto a las etapas de implementación de la vialidad, debe mencionarse que las mismas constituyen una alternativa de la secuencia en la que se propone ejecutarlas. Sin embargo, son susceptibles de modificación, pudiendo ser otra alternativa secuencial la siguiente: 2da. Etapa - 1era. Etapa - 3era.Etapa.

En todo caso, las circunstancias concretas que puedan presentarse al momento de decidir el proceso de ejecución establecerán la alternativa más idónea. Lo importante es garantizar la accesibilidad desde la red vial externa al proyecto en las mejores condiciones posibles.

En cuanto al sistema de circulación interna del proyecto, más allá de que es un tema privado, se considera pertinente, pues de acuerdo con las explicaciones emitidas en la presentación del proyecto por los promotores en la Mesa Técnica de PUAES, ese planteamiento obedece a la lógica de su planificación, entendiéndose que ésta se adapta a la previsión del desarrollo de las diferentes actividades, tanto en lo referente al flujo de los procesos, como del dimensionamiento de los mismos.

4. Conclusiones y recomendaciones

Por lo expuesto, se emite criterio favorable de viabilidad del proyecto ZEDE – Quito en cuanto se refiere al ámbito de la movilidad, ya que su propuesta de accesibilidad se enmarca en la planificación municipal, concretamente del Plan Especial Tababela.

Las condiciones de desarrollo de la planificación vial definitiva y su ejecución serán definidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el ámbito de las concesiones onerosas relacionadas con éste y otros proyectos que se están planificando y ejecutando en el sector.

En cuanto a las medidas de mitigación de impacto de tráfico relacionadas con el proyecto, serán establecidas de manera específica en la aprobación del estudio correspondiente por parte de esta Secretaría, con lo cual se diferenciarán las medidas correspondientes a los impactos de tráfico y aquellas que serán desarrolladas a través del proceso de concesión onerosa.

Elaborado por: Arq. Marcelo Ramón Narváez Padilla

Revisado por: Ing. Gustavo Inostroza López

**INFORME CON EL CRITERIO TÉCNICO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL
RESPECTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO: "ZEDE QUITO"**

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

1. Antecedentes

- 1.1. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SG-0073, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2018-000442 y fecha 05/01/2018, remite el Oficio Nro. EPMSA-GG-0494-4035-17, de fecha 29/12/2017, suscrito por la Ing. Catalina Sánchez, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO", a desarrollarse en el lote con número de predio 3651903, clave catastral 12728 01 004, ubicado en la parroquia Tababela, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- 1.2. Como alcance al Oficio Nro. EPMSA-GG-0494-4035-17, la Ing. María Isabel Real, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), remite los siguientes oficios:
 - Oficio No. EPMSA-GG-2018-0017-0170, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2018-010019 y fecha 19/01/2018, a través del cual presenta documentación adicional al expediente del Proyecto "ZEDE - QUITO".
 - Oficio No. EPMSA-GG-2018-0065-0253, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2018-011647 y fecha 23/01/2018, a través del cual presenta 1 CD que contiene en digital el expediente del Proyecto "ZEDE - QUITO".
- 1.3. El día lunes 22 de enero de 2018, la Ing. María Isabel Real, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), el Econ. Juan Sebastián Salcedo, Gerente de Zona Franca y ZEDE de la EPMSA, en conjunto con el Arq. Diego Carrión en representación de la Empresa Pública de la Escuela Politécnica Nacional - EPN-TECH, consultora del proyecto, realizan la presentación del proyecto denominado "ZEDE - QUITO", ante la Mesa Técnica de PUAE, de conformidad con lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literal iv - Sesión No.1, de la Resolución STHV-12-2017, de fecha 18/12/2017.
- 1.4. Mediante los Oficios: No. STHV-DMPPS-2018-507 y No. STHV-DMPPS-2018-508, de fecha 31/01/2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a las Secretarías de Ambiente y Movilidad respectivamente, el expediente del PUAE ZEDE-QUITO para que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 14, Requisitos para la Etapa II, literales a) y b), de la Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017, que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, emitan el criterio técnico correspondiente respecto del PUAE en mención.

2. Descripción General del Proyecto

2.1. Promotor y Participantes del Proyecto

El promotor del proyecto es la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), la misma que fue creada por el Concejo Metropolitano de Quito, mediante la Ordenanza No. 309, publicada en el Registro Oficial No. 186 de fecha 05/05/2010. Para el desarrollo del proyecto ZEDE-QUITO, se ha previsto que el mismo se realice a través de la figura de Alianza Estratégica al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y la Ordenanza Metropolitana No. 406 de fecha 13/06/2013. EPMSA al momento se encuentra en la búsqueda del desarrollador del proyecto (Administrador), es decir quien se encargue de la construcción, administración y mantenimiento del proyecto, pudiendo el municipio reservarse la capacidad para gestionar operaciones de carácter administrativo.

Los usuarios del proyecto se encuentran catalogados como Operadores y Prestadores de servicios. Los Operadores son las empresas industriales y logísticas que se instalen dentro de la ZEDE para realizar sus actividades económicas, acogidos a los incentivos previstos en la Ley; de acuerdo a la EPMSA las empresas industriales y logísticas priorizadas a instalarse en este proyecto están focalizadas en los siguientes sectores: Alimentos y Bebidas, Flores, Industria automotriz, Industria farmacéutica y Servicios logísticos. Por otra parte los Prestadores de servicios son las empresas que se instalen dentro de la ZEDE para brindar servicios de apoyo a los operadores (ej. bancos, seguridad, alimentación, parqueaderos, etc.).

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones una Zona Especial de Desarrollo Económico podrá tener una vigencia de 20 años prorrogables por 20 años adicionales. Por lo tanto, el tiempo que dure la alianza estratégica será por el tiempo de vigencia de la ZEDE.

2.2. Ubicación del Proyecto

El proyecto denominado "ZEDE - QUITO" es una propuesta urbanística – arquitectónica que se desarrolla en el lote con número de predio 3651903, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en el sector sur – oriental del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, que colinda hacia el Este con la quebrada Santa Rosa, en la parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito.

2.3. Superficie del terreno, afectaciones, restricciones y factibilidad de servicios.

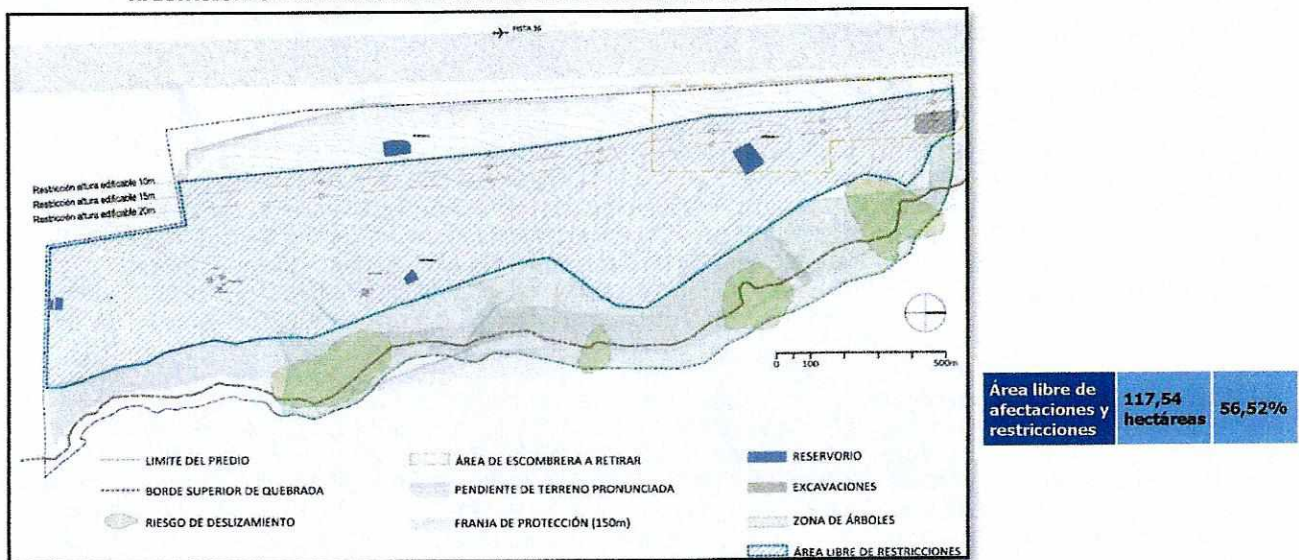
El lote con número de predio 3651903, según el Informe de Regulación Metropolitana y la cédula catastral tiene una superficie (de acuerdo a escritura) de 2'079.500 m². Es importante indicar que el lote en mención, de acuerdo a la Resolución C793 de fecha 8/12/2011 expedida por el Concejo Metropolitano de Quito, se conformó a partir de la unificación de 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito, y posterior fraccionamiento del lote unificado en 8 lotes resultantes. Correspondiéndole al lote con número de predio 3651903 la denominación de "Lote 1".

La Resolución en mención además autoriza a construir sobre los lotes fraccionados en derecho real de usufructo a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), como también autoriza a ésta última a ceder los derechos de usufructo del "Lote 1" para el Administrador de la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE). En este sentido el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la EPMSA, se encuentra liderando el proyecto denominado Zona Especial de Desarrollo Económico "ZEDE – QUITO".

Es importante indicar que el lote en mención presenta varias afectaciones y restricciones como:

- Retiros desde el borde superior de la Quebrada Santa Rosa (Catastro).
- Normativa DGAC sobre superficies limitadoras de obstáculos (retiros desde la pista y limitaciones de altura).
- Vestigios arqueológicos.
- Topografía del terreno (zonas con riesgo de deslizamiento).
- Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión.
- Condiciones de accesibilidad al lote.
- Derecho de vía de 15 m y retiro de 10 m por vía expresa Ruta Norte Nuevo Aeropuerto. Afectado parcialmente según Informe de afectación vial del lote con número de predio 3651903 contenido en el Memorando N° DMGT-040-2018 de fecha 29/01/2018, emitido por el Arq. Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial.
- Según el estudio geotécnico presentado por la EPMSA (pág. 129 del expediente), en su conclusión referente al Lote 1 indica lo siguiente: "...está conformado por suelos posiblemente colapsibles, muy susceptibles a sufrir asentamientos bajo carga y saturación..."

AFECTACIONES Y RESTRICCIONES EN EL LOTE CON NÚMERO DE PREDIO 3651903



Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

Es importante indicar que el lote en mención cuenta con la factibilidad de servicios de: agua potable y alcantarillado indicado en el Oficio Nro. EPMAPS-GTI-2017-108 de fecha 24/11/2017 emitido por la EPMAPS, energía eléctrica indicado en el Oficio Nro. EEQ-GD-2017-0397-OF de fecha 07/12/2017 emitido por la EEQ, y telecomunicaciones indicado en el Oficio Nro. GC-GC-001064 de fecha 20/09/2016 emitido por CNT.

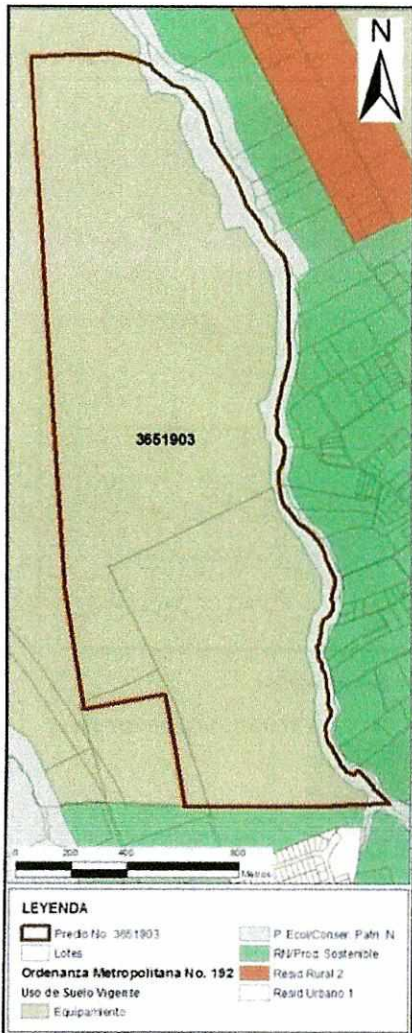
2.4. Regulación vigente para el predio 3651903 según el PUOS y propuesta del promotor.

Regulación vigente

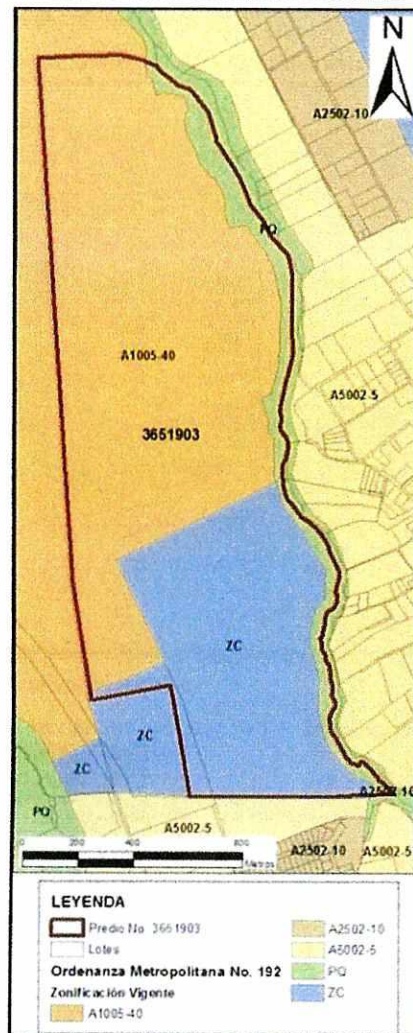
La Ordenanza Metropolitana No. 192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 20/12/2017, establece las siguientes asignaciones para el lote con número de predio 3651903:

No. DE PREDIO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO PRINCIPAL	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3651903	A26 (A1005-40)	(E) Equipamiento	(SU) Suelo Urbano
	Z2 (ZC)	(E) Equipamiento	(SU) Suelo Urbano
	A31 (PQ)	(PE/CPN) Protección ecológica / Conservación del patrimonio natural	(SRU) Suelo Rural

**MAPA PUOS U2-2 DE USO DE SUELO PRINCIPAL
ORDENANZA METROPOLITANA No. 192
PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**



**MAPA PUOS Z2-2 DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD
ORDENANZA METROPOLITANA No. 192
PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Propuesta del Promotor – A Nivel Urbano

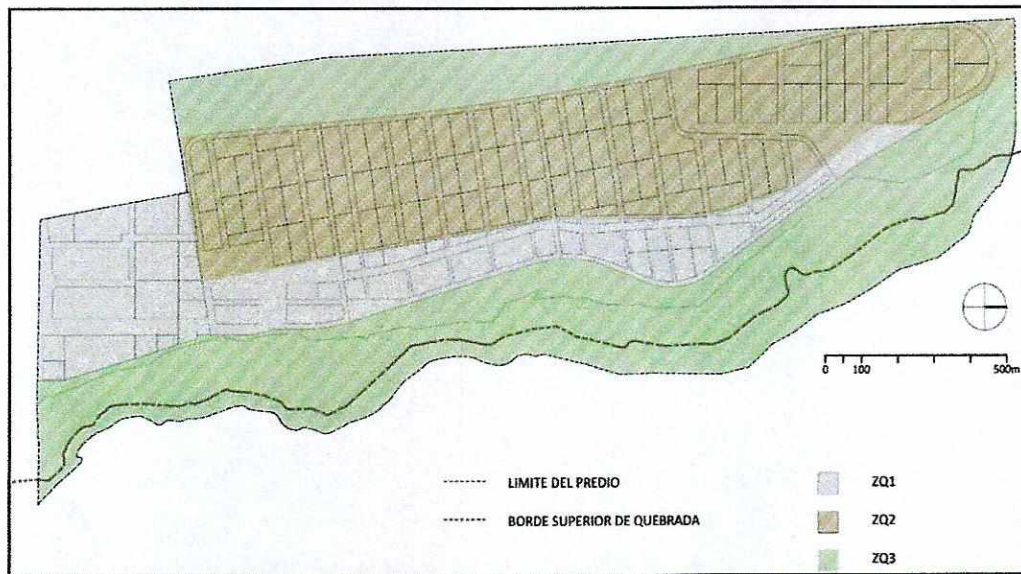
La propuesta urbanística del promotor contempla las siguientes asignaciones de acuerdo al siguiente detalle:

PROPUESTA DEL PROMOTOR: CUADRO DE ASIGNACIONES DE USO DE SUELO Y ZONIFICACIÓN PARA EL PROYECTO "ZEDE – QUITO"

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
Sector	Uso de Suelo	Altura Máxima		Retiros Mínimos			Distancia Mínima entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	UPFM Mínimo / Máximo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
ZQ1	Uso Múltiple 42,7 ha. 21%	3	20	5	3	3	6	50	150	1.000 a 2.500	20
		3	20	9	6	6	9	50	150	2.501 a 5.000	25
		3	20	12	9	9	12	50	150	Mayor a 5.001	50
ZQ2	Industrial I3 74,8 ha. 36%	2	20	5	3	3	6	80	120	1.000 a 2.500	20
		2	20	9	6	6	9	80	120	2.501 a 5.000	25
		2	20	12	9	9	12	80	120	Mayor a 5.001	50
ZQ3	Protección Ecológica 90,4 ha. 43%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Cuadro 1 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

PROPUESTA DEL PROMOTOR: MAPA DE ASIGNACIONES DE USO DE SUELO Y ZONIFICACIÓN PARA EL PROYECTO "ZEDE – QUITO"



Fuente: Gráfico 69 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

PROPUESTA DEL PROMOTOR: CUADRO DE ÁREAS ESTIMADAS DEL PROYECTO DE ACUERDO AL USO DE SUELO

Tipo de Zonificación	Área de Plan Masa	
	(m ²)	(%)
ZQ1 Uso Múltiple	427.081	21%
ZQ2 Industrial (hasta I3)	748.293	36%
ZQ3 Protección Ecológica	904.151	43%
Área total	2.079.525	100%

Fuente: Cuadro 2 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

PROPUESTA DEL PROMOTOR: EJEMPLO SIMULADO DE DIVISIÓN DE MANZANAS PARA EMPRESAS MANUFACTURERAS Y LOGÍSTICAS



Las empresas manufactureras y logísticas se encuentran agrupadas en manzanas de aproximadamente 3 hectáreas, al interior de las cuales se han subdividido predios con un módulo básico de 5.000 m². La ocupación de cada parcela contempla retiros frontales de 5 m y retiros laterales de 3 m; además una ocupación en planta baja de hasta el 80% del lote.

Fuente: Ilustración 10 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

Propuesta del Promotor – A Nivel Arquitectónico

El programa arquitectónico del proyecto consta de cuatro zonas principales, que se detallan a continuación:

Distribución de Áreas, según Zonas

ZONAS	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
Zona de Acogida	165.671,09	8,00%
Zona de Filtro	15.185,65	0,70%
Zona ZEDE	994.517,00	47,80%
Zona de Protección Ecológica (Área Verde y Áreas de Afectaciones y Restricciones)	904.150,71	43,50%
ÁREA TOTAL	2.079.524,45	100%

Fuente: Cuadro 4, del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

PROPUESTA DEL PROMOTOR: ZONAS PRINCIPALES DEL PROYECTO







Fuente: Mapa 2, del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

PROPUESTA DEL PROMOTOR: PERSPECTIVA DEL PROYECTO



Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

El programa arquitectónico del proyecto se lo detalla a continuación:

Zonas		Actividades						
<p>Zona de Acogida: Ubicada hacia el lindero sur del lote y que permite el acceso al proyecto.</p> 		Tipo	Uso principal			Área (m ²)		
		Servicios zona de acogida	Ratio de comidas				4.717,12	
			Transporte público				2.606,67	
			Área verde				15.483,75	
			Centro de interpretación y memoria histórica				11.215,98	
			Guardería infantil				4.387,03	
			Centro de negocios y servicios				17.070,62	
			Plaza principal				12.008,80	
		Servicios a vehículos	Centro médico				2.053,87	
			Truck Center 1 - Gasolinera				18.463,64	
			Estacionamiento público				11.817,52	
		Dotación Matriz de Infraestructura	Truck Center 2				16.881,02	
Depósito de residuos sólidos				3.900,00				
Accesos y seguridad	Subestación eléctrica				3.000,00			
	Reserva de agua				3.025,70			
Vías	Policía Nacional				401,56			
	Estación de bomberos				1.575,10			
					37.062,71			
					165.671,08			
<i>Fuente: Cuadro 9 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA</i>								
<p>Zona Filtro: En la cual se establecen controles de acceso para personas y vehículos que pueden ingresar al proyecto.</p> 		Tipo	Uso principal			Área (m ²)		
		Acceso Peatonal ZEDE	Control y acceso			3.554,71		
		Movilidad	Movilidad			3.426,00		
		Aduana / Controles	Control y regulación			3.709,16		
		Accesos y seguridad	Seguridad			874,55		
					3.621,24			
					15.185,65			
<i>Fuente: Cuadro 10 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA</i>								
<p>Zona ZEDE: En la cual se prevén los espacios para el edificio administrativo, los espacios para industrias manufactureras y logísticas, así como para oficinas, laboratorios, incubadoras, centros ID+I, servicios y equipamientos para el personal que labore en estas instalaciones.</p> 		Área Tipo	Uso Principal	Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV	
		Protección Arqueológica	Área de excavación	11.451,76	4.375,74			
		Área Verde	Área verde	4.379,15	11.045,75	10.175,60	22.769,10	
		Administración General ZEDE	Administración general	5.378,85				
		Centro ID+I (Investigación Desarrollo e Innovación)	Empresas de servicios (Oficinas)	18.061,50	9.814,98	22.657,00		
			Centros de Innovación, laboratorios, centros de formación e incubadoras		22.995,55	15.494,12		
			Estacionamientos comunales	5.743,97	2.240,12	5.080,87		
		Área empresarial	Empresas manufactureras y logísticas	92.658,36	156.296,97	148.494,78	132.797,37	
		Equipamientos, servicios e infraestructuras	Centralidad Fase I	6.552,33	3.683,15	3.280,11	10.669,28	
			Movilidad	162	405	486	162	
			Tratamiento de desechos	750	750	750		
			Aguas residuales	750	750	750		
		Vías	Vías y áreas complementarias	57.754,86	71.764,10	78.819,21	54.367,86	
Zona ZEDE	203.642,78		284.121,36	284.487,69	222.265,61			
Total:		994.517,44						
<i>Fuente: Cuadro 8 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.</i>								
<p>Zona de Protección Ecológica (áreas verdes, afectaciones y restricciones): En la cual se incluyen áreas verdes, como también áreas de afectaciones y limitaciones hacia los linderos occidental y oriental por regulaciones de la DAC, así como por topografía, condiciones del suelo, aspectos ambientales y patrimoniales, entre otros.</p> 		Uso principal		Área (m ²)				
		Áreas verdes y complementarias		142.896,41				
		Área de afectaciones y restricciones		761.254,30				
		Total		904.150,71				
<i>Fuente: Cuadros: 11, 12, 13 y 14 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA.</i>								

2.5. Justificación del Proyecto.

La EPMSA busca la instalación de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), junto al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, para de esta forma cumplir con los objetivos propios de este tipo de regímenes, que son:

- Atraer nuevas inversiones productivas sostenibles.
- Consolidar la oferta y exportación de servicios logísticos multimodales y mejorar la competitividad del transporte.
- Establecer nuevos polos de desarrollo territorial.
- Generar empleo de calidad.
- Generar divisas para una balanza de pagos más saludable.

En dicho espacio funcionarán unidades manufactureras y logísticas, centros de investigación e innovación, oficinas y laboratorios, que operarán bajo el régimen especial de una ZEDE, figura legal vigente en el Ecuador, desde la publicación del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

Para lograr el cumplimiento de este proyecto la EPMSA presentó el 21 de noviembre de 2016, al Consejo Sectorial de la Producción (CSP), presidido por el Ministerio de Industrias y Productividad su solicitud de acreditación; posteriormente el 19 de enero de 2017, se subsanaron las observaciones realizadas por la Unidad Técnica de ZEDE. Ante esto finalmente, el 10 de febrero de 2017 la Unidad Técnica de ZEDE emitió un informe técnico favorable No. MIPRO-DPNDTI-2017-001 para la implantación del proyecto "ZEDE – QUITO". La Unidad Técnica de ZEDE puso en conocimiento el informe técnico favorable ante el ahora extinto Ministerio Coordinador de Producción, Empleo y Competitividad (MCPEC), entidad que presidió el CSP hasta el 24 de mayo de 2017. No obstante, la acreditación de la "ZEDE – QUITO" aún no ha sido puesta en conocimiento y votación de los miembros del CSP.

El modelo de ZEDE – QUITO, habilita a las empresas que se instalen en este espacio a acceder a beneficios tributarios y arancelarios, con el fin de promover las exportaciones, sustituir importaciones y generar empleo de calidad; a través del desarrollo de proyectos empresariales intensivos en conocimiento; y atraer empresas y proyectos nacionales e internacionales dispuestos a ubicar su actividad en el Distrito Metropolitano de Quito, con actividades productivas de tipo Industrial 1 a Industrial 3.

2.6. Fases del Proyecto y monto estimado total de inversión realizada por los usuarios de la ZEDE - QUITO

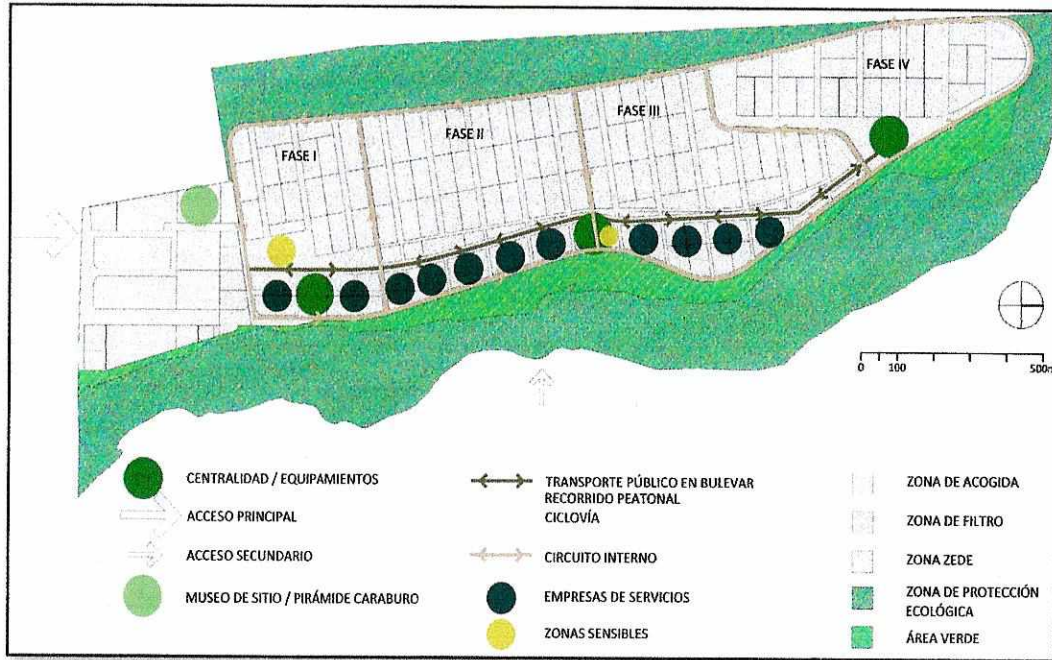
2.6.1. Fases del Proyecto

Debido a su dimensión, el proyecto se desarrollará en cuatro fases las cuales se detallan a continuación:

FASES DEL PROYECTO ZEDE-QUITO	
FASES	ÁREA (ha.)
FASE I Incluye: Zona de Acogida, Zona de Filtro, Zona ZEDE – Fase I y Zona de Protección Ecológica (área verde y áreas de afectaciones y restricciones)	128,87
FASE II Incluye: Zona ZEDE- Fase II	28,41
FASE III Incluye: Zona ZEDE- Fase III	28,45
FASE IV Incluye: Zona ZEDE- Fase IV	22,23
ÁREA TOTAL	207,95

Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

FASES DEL PROYECTO ZEDE-QUITO



Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

FASES

FASE I



Zona de Acogida

Zona de Filtro

Zona ZEDE - Fase I

Zona de Protección Ecológica
(área verde y áreas de afectaciones
y restricciones)

FASE II



Zona ZEDE- Fase II

FASE III



Zona ZEDE- Fase III

FASE IV



Zona ZEDE- Fase IV

2.6.2. Monto estimado total de inversión realizada por los usuarios de la ZEDE - QUITO

a) Inversión Total requerida por el Administrador del Proyecto

A través de la figura de una Alianza Estratégica (concesión a un plazo determinado), la EPMSA se asociará con una empresa, la cual será responsable de financiar, realizar los estudios y diseños definitivos, construir, operar y administrar la ZEDE. En este sentido de acuerdo al Plan Estratégico Integral (PEI) o Plan Maestro del proyecto ZEDE-QUITO (*estudio elaborado por la consultora internacional Indra Business Consulting (IBC)*), presentado por la EPMSA, el Administrador o Desarrollador del proyecto deberá realizar las siguientes inversiones estimadas en cuanto a obras e infraestructuras:

CALENDARIO DE INVERSIONES DEL ADMINISTRADOR

Inversiones	2018	2022	2032	2050
Urbanización, acondicionamiento de terrenos y accesos				
Obras preliminares	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Cerramiento perimetral	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Vialidad	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Movimiento de tierras	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Señalización	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Energía, agua y telecomunicaciones				
Agua	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Alcantarillado	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Electricidad	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Telecomunicaciones	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Edificación				
Edificio Central (inc. espacio multifunción y auditorio)	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Edificio de oficinas	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Comedor-cafetería	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Parqueadero	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%
Zona de Inspección y control de mercancías	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
Incubadora, centros de innovación, OTRI & otros	0,00%	50,00%	50,00%	100,00%
Galpones	20,00%	64,00%	16,00%	100,00%

Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA, Plan Estratégico Integral de la ZEDE-QUITO (IBC, 2017).

INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR

Rubro	Valores
Fase I (2018-2022)	132.642.739
Fases II y III (2023-2032)	56.691.369
Fase IV (2033-2050) ¹	-
TOTAL en valores corrientes (USD)	189.334.109
TOTAL en valores actualizados (2016 USD)	99.772.507

Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA, Plan Estratégico Integral de la ZEDE-QUITO (IBC, 2017)

¹ Las inversiones para hacer frente al aumento de actividad durante la Fase IV de Consolidación y Diversificación (2033-2050) por parte de los Administradores de la ZEDE ya han sido realizadas en 2032. Las únicas inversiones previstas en esta fase serían las realizadas en parcelas, galpones y edificios para la instalación de empresas; y bodegas, almacenes y/o centros de carga. Estas inversiones serían realizadas por sus potenciales inquilinos sin cargo a las cuentas de la ZEDE.

La inversión total estimada para las cuatro fases es 189,33 millones de dólares. Aplicando la metodología de valor presente² con una tasa de descuento del 9%, se obtiene la mencionada inversión expresada en valores actuales:

$$VPN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t}$$

Dónde:

V_t : Inversión realizada en el periodo t

k: Tasa de descuento

t: Número de años del horizonte de la evaluación

Es así, que el valor presente a 2016 de los flujos de la inversión es de 99,77 millones de dólares. En la Tabla de Inversión del Administrador se encuentra desglosado de acuerdo a la inversión que se requiere en cada fase, en valores corrientes.

Adicionalmente a esta información, la EPMSA en función de la: "Consultoría para realizar los estudios de Plan Masa y Prediseño de Infraestructura Básica para el proyecto de Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito", elaborado por la Empresa Pública de la Escuela Politécnica Nacional (EPN-TECH EP), presenta dos alternativas inversión destinadas a obras de urbanización y servicios (es decir no se incluyen las edificaciones); las cuales se indican a continuación:

Alternativa 1: Costo de obras de urbanización (vía en asfalto)

Ítem	Resumen (vía terminada en asfalto)	Precio por Fase (USD)				Costo Total (USD)	Precio incl. Indirecto (USD)	% del Costo Total
		Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV			
01.	Trabajos Viales (1)	3.228.746	2.461.142	2.762.091	1.825.575	10.277.555	11.654.747	25,4%
02.	Sistema de Agua Potable	436.536	314.901	289.955	147.238	1.188.629	1.347.906	2,9%
03.	Sistema de Alcantarillado Sanitario	1.958.076	836.638	1.601.208	430.421	4.826.342	5.473.072	11,9%
04.	Instalaciones Eléctricas	5.107.275	5.612.165	4.110.962	4.378.721	19.209.122	21.783.144	47,5%
05.	Instalaciones Electrónicas	528.411	521.859	510.044	370.408	1.930.722	2.189.439	4,8%
06.	Áreas Verdes	325.940	87.214	87.375	81.863	582.392	660.432	1,4%
07.	Rubros Ambientales	73.246	64.511	64.673	59.160	261.590	296.643	0,6%
08.	Obras Civiles	511.067	306.072	351.625	328.337	1.497.102	1.697.714	3,7%
	SUBTOTAL OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	12.169.297	10.204.502	9.777.933	7.621.723	39.773.454	45.103.097	98,4%
09.	Diseños Definitivos de Infraestructura y Urbanización	223.068	150.779	152.357	118.336	644.540	644.540	1,6%
	TOTAL OBRAS DE INFRAESTRUCTURA + ESTUDIOS TÉCNICOS	12.392.365	10.355.281	9.930.290	7.740.059	40.417.994	45.747.637	100,0%

Nota 1: El resumen de los trabajos viales incluye la Alternativa 1: vía terminada en asfalto.

Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA, Plan Masa y Prediseño de Infraestructuras Básicas de la ZEDE-QUITO (EPN-TECH EP, 2017).

Según la EPMSA, respecto del tiempo estimado para la ejecución de la alternativa 1 es de 35 meses; divididos en 8 meses para el período de estudios, 9 meses para la 1ra Fase y 6 meses para cada una de las Fases restantes.

² El Valor Presente Neto (VPN) de un proyecto es la suma de los beneficios netos futuros del proyecto actualizado a un año común a una tasa de descuento relevante (Costo de Oportunidad). En el caso de una evaluación privada se considera la tasa de mercado.

Alternativa 2: Costo de obras de urbanización (Vía terminada en hormigón 30cm)

Ítem	Resumen (vía terminada en hormigón)	Precio por Fase (USD)				Costo Total (USD)	Precio incl. Indirecto (USD)	% del Costo Total
		Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV			
01.	Trabajos Viales (2)	7.889.166	5.699.704	5.950.481	4.343.253	23.882.604	27.082.872	44,2%
02.	Sistema de Agua Potable	436.536	314.901	289.955	147.238	1.188.629	1.347.906	2,2%
03.	Sistema de Alcantarillado Sanitario	1.958.076	836.638	1.601.208	430.421	4.826.342	5.473.072	8,9%
04.	Instalaciones Eléctricas	5.107.275	5.612.165	4.110.962	4.378.721	19.209.122	21.783.144	35,6%
05.	Instalaciones Electrónicas	528.411	521.859	510.044	370.408	1.930.722	2.189.439	3,6%
06.	Áreas Verdes	325.940	87.214	87.375	81.863	582.392	660.432	1,1%
07.	Rubros Ambientales	73.246	64.511	64.673	59.160	261.590	296.643	0,5%
08.	Obras Civiles	511.067	306.072	351.625	328.337	1.497.102	1.697.714	2,8%
	SUBTOTAL OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	16.829.717	13.443.064	12.966.323	10.139.401	53.378.503	60.531.222	98,8%
09.	Diseños Definitivos de Infraestructura y Urbanización	223.068	150.779	152.357	118.336	644.540	644.540	1,2%
	TOTAL OBRAS DE INFRAESTRUCTURA + ESTUDIOS TÉCNICOS	17.052.785	13.593.843	13.118.680	10.257.737	54.023.043	61.175.762	100,0%

Nota 2: El resumen de los trabajos viales incluye la Alternativa 2: vía terminada en hormigón 30cm.

Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA, Plan Masa y Prediseño de Infraestructuras Básicas de la ZEDE-QUITO (EPN-TECH EP, 2017).

b) Inversión Total requerida por los Operadores

Según la EPMSA la inversión requerida para los Operadores, es decir para las empresas que formen parte de ZEDE – QUITO se encuentra desglosada en los siguientes cuadros. Según el promotor los cálculos de inversión se lo realiza en base a tres supuestos importantes: el primero el número de empresas que se van a instalar en ZEDE, el segundo el ritmo de ocupación de la ZEDE, y el tercero el costo medio de los bienes y equipo y de los galpones.

**Inversión en Bienes y Equipos
(Valores descontados a 2016)**

Rubro	Monto (US\$ millones)
Fase I	18,70
Fase II y III	49,07
Fase IV	37,45
Total en USD Millones	105,22

Fuente: Cuadro 6 del Expediente del proyecto presentado por la EPMSA (PEI 2017).

**Inversión en Galpones
(Valores descontados a 2016)**

Rubro	Monto (US\$ millones)
Fase I	21,69
Fase II y III	54,59
Fase III	6,19
Total en USD Millones	82,47

Fuente: Cuadro 7 del Expediente del proyecto presentado por la EPMSA (PEI 2017).

**Inversión Total
(Valores descontados a 2016)**

Rubro	Monto (US\$ millones)
Fase I	40,39
Fase II	103,66
Fase III	43,64
Total en USD Millones	187,69

Fuente: Cuadro 8 del Expediente del proyecto presentado por la EPMSA (PEI 2017).

Se puede evidenciar que la inversión necesaria, por parte de los operadores, en valores actualizados a 2016 será USD 187, 69 millones. Según cálculo actualizado por la EPMSA a 2017 la inversión necesaria, por parte de los operadores será de USD 204,6 millones.

c) Inversión en Centros Tecnológicos

Según la EPMSA, la inversión en infraestructura especializada que el Administrador deberá llevar cabo para que los agentes generadores de alto valor agregado se instalen en la ZEDE-QUITO asciende a aproximadamente USD 33,73 millones como se detalla en el cuadro a continuación. Es importante señalar que la inversión que se presenta es la estimada tanto para el Administrador como para los demás agentes (de forma conjunta). En este sentido, se prevé que universidades públicas (sector público) también realicen inversiones en estos centros.

Inversión en Centros Tecnológicos

Inversión total	Valores corrientes (millones USD)	Valores actualizados (millones USD 2016)
Inversión Sector Privado	102,09	20,24
Inversión Sector Público	68,06	13,49
TOTAL	170,15	33,73

Fuente: Cuadro 9 del expediente del proyecto presentado por la EPMSA, Plan Estratégico Integral de la ZEDE-QUITO (IBC, 2017).

Volumen de superficie ocupada por tipo de empresas

Atendiendo a los usos del suelo y a las fases de evolución del proyecto, aproximadamente en el año 2050 existirán 65 empresas manufactureras, 50 empresas de servicios y 10 empresas logísticas, 10 centros generadores de alto valor y 14 infraestructuras para actividades complementarias.

Evolución en el número de empresas

Volumen de actividad y Distribución				
Empresas instaladas	2018	2023	2033	2050
Total	5	32	107	125
Empresas Manufactureras	2	17	56	65
20.000 m2	0	3	9	10
10.000 m2	1	5	17	20
5.000 m2	1	9	30	35
Empresas Logísticas	0	3	9	10
20.000 m2	0	1	3	3
10.000 m2	0	1	3	3
5.000 m2	0	1	3	4
Empresas Servicios	2	13	43	50
1.000 m2	0	2	9	10
Volumen de actividad y Distribución				
Empresas instaladas	2018	2023	2033	2050
500 m2	1	4	13	15
250 m2	1	4	13	15
100 m2	0	3	9	10
Infraestructuras generadoras de Alto Valor	2018	2023	2033	2050
Total	0	3	8	10
Centros de Innovación, laboratorios y centros de formación	0	1	4	5
Incubadoras	0	1	2	3
OTRI	0	1	2	2
Infraestructuras complementarias	2018	2023	2033	2050
Total	3	8	14	14
Truck-center	0	1,2	2	2
Gasolinera	1	1,8	3	3
Comedor cafetería	1	3	5	5
Centro Médico	0	0,6	1	1
Oficina Bancaria	1	1,8	3	3

Fuente: Cuadro 15 del Expediente del proyecto presentado por la EPMSA (PEI 2017).

2.7. Descripción de los aportes urbanísticos

El proyecto prevé los siguientes aportes:

- Parque público y sendero recreativo
- Equipamiento social: guardería infantil y servicios médicos
- Equipamiento cultural: parque-museo arqueológico e histórico
- Equipamiento para servicios de alimentación
- Equipamiento deportivo y recreativo

APORTES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO



Fuente: Expediente del proyecto presentado por la EPMSA.

3. Base Legal

- El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Registro Oficial No. 351 de fecha 29/12/2010, en su Título IV, Zonas Especiales de Desarrollo Económico, artículos 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42 y 44 se establece que:

"Art. 34.- El Gobierno nacional podrá autorizar el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE), como un destino aduanero, en espacios delimitados del territorio nacional, para que se asienten nuevas inversiones, con los incentivos que se detallan en la presente normativa; los que estarán condicionados al cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en este Código, de conformidad con los parámetros que serán fijados mediante norma reglamentaria y los previstos en los planes de ordenamiento territorial."

"Art. 35.- Ubicación.- Las Zonas Especiales de Desarrollo Económico se instalarán en áreas geográficas delimitadas del territorio nacional, considerando condiciones tales como: preservación del medio ambiente, territorialidad, potencialidad de cada localidad, infraestructura vial, servicios básicos, conexión con otros puntos del país, entre otros, previamente determinadas por el organismo rector en materia de desarrollo productivo, y en coordinación con el ente a cargo de la planificación nacional y estarán sujetas a un tratamiento especial de comercio exterior, tributario y financiero."

"Art. 36.- Tipos.- Las Zonas Especiales de Desarrollo Económico podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Para ejecutar actividades de transferencia y de desagregación de tecnología e innovación. (...)
- b) Para ejecutar operaciones de diversificación industrial, que podrán consistir en todo tipo de emprendimientos industriales innovadores, orientados principalmente a la exportación de bienes, con utilización de empleo de calidad. (...)
- c) Para desarrollar servicios logísticos, tales como: almacenamiento de carga con fines de consolidación y desconsolidación, clasificación, etiquetado, empaque, reempaque, refrigeración, administración de inventarios, manejo de puertos secos o terminales interiores de carga, coordinación de operaciones de distribución nacional o internacional de mercancías; así como el mantenimiento o reparación de naves, aeronaves y vehículos de transporte terrestre de mercancías. De manera preferente, este tipo de zonas se establecerán dentro de o en forma adyacente a puertos y aeropuertos, o en zonas fronterizas. (...)

"Art. 38.- Acto administrativo de establecimiento.- Las zonas especiales de desarrollo económico se constituirán mediante autorización del Consejo Sectorial de la producción, teniendo en cuenta el potencial crecimiento económico de los territorios donde se instalen las zonas especiales, los objetivos, planes y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo, la Agenda de Transformación Productiva, y demás planes regionales, sobre la base de los requisitos y formalidades que se determinan en el reglamento de este Código.

La autorización se otorgará por un período de veinte (20) años, que podrán ser prorrogables con sujeción al procedimiento de evaluación establecido en el Reglamento, y solo se podrá revocar antes del plazo establecido por haberse verificado alguna de las infracciones que generan revocatoria de la autorización."

"Art. 39.- Rectoría pública.- Serán atribuciones del Consejo Sectorial de la producción, para el establecimiento de las ZEDE, las siguientes:

- a) Dictar las políticas generales para el funcionamiento y supervisión de las ZEDE;
- b) Autorizar el establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico que cumplan con los requisitos legales establecidos;
- c) Calificar y autorizar a los administradores y operadores de las ZEDE; (...)"

"Art. 40.- Solicitud de ZEDE.- La constitución de una zona especial de desarrollo económico podrá solicitarse por parte interesada, a iniciativa de instituciones del sector público o de gobiernos autónomos descentralizados. La inversión que se utilice para el desarrollo de estas zonas puede ser pública, privada o mixta. De igual manera, tanto la empresa administradora como los operadores que se instalen en dichas zonas pueden ser personas naturales o jurídicas; privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras. (...)"

"Art. 41.- Administradores de ZEDE.- Las personas jurídicas privadas, públicas o de economía mixta, nacionales o extranjeras, que lo soliciten, podrán constituirse en administradores de zonas especiales de desarrollo económico, siempre que obtengan la autorización para desarrollar una de las actividades descritas en el Art. 36 del presente Código. Su función será el desarrollo, la administración y el control operacional de la ZEDE, de conformidad con las obligaciones que establece el reglamento a este Código y las que determine el Consejo Sectorial de la producción. Las atribuciones y procesos de control que deberán cumplir los administradores estarán determinados por el Consejo Sectorial de la Producción y el reglamento de este Código."

"Art. 42.- Operadores de ZEDE.- Los operadores son las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, propuestas por la empresa administradora de la ZEDE y calificadas por el Consejo Sectorial de la producción, que pueden desarrollar las actividades autorizadas en estas zonas delimitadas del territorio nacional.

Los operadores de las zonas especiales de desarrollo económico podrán realizar exclusivamente las actividades para las cuales fueron autorizados en la correspondiente calificación, en los términos de este código, su Reglamento de aplicación, la legislación aduanera en lo que corresponda y la normativa expedida por el Consejo Sectorial de la producción. (...)"

"Art. 44.- Servicios de apoyo.- Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, que desee establecerse en una Zona Especial de Desarrollo Económico para brindar servicios de apoyo o soporte a los operadores instalados en la zona autorizada, deberá presentar su solicitud a la empresa administradora respectiva, quien aprobará o negará su pedido previo dictamen favorable de Unidad Técnica – Operativa, responsable de la supervisión y control de las ZEDE. (...)"

- La Ordenanza Metropolitana No. 041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT, sancionada con fecha 22 de febrero de 2015, en su Plan Estratégico de Desarrollo componente de Desarrollo Económico, Productivo y Competitividad; y Plan de Ordenamiento Territorial, se establece que:

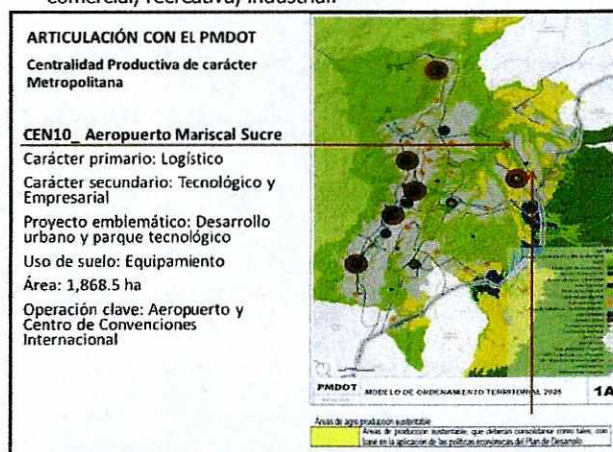
- Desarrollo Económico, Productivo y Competitividad: Quito Ciudad de Oportunidades, en su Política O5: El gobierno distrital contribuirá a la consolidación del DMQ, como un nodo logístico integrado, que permita a la capital construir redes e insertarse exitosamente en el contexto regional y mundial. Política que se orienta a la realización de zonas logísticas especializadas vinculadas al Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, las cuales sean un motor adicional de desarrollo y complemento con las facilidades logísticas del Nuevo Aeropuerto.
- Plan de Ordenamiento Territorial: hacia una Ciudad Inteligente para la gente, específicamente en el modelo territorial del DMQ entre 2015 y 2025, el cual crea un sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como centros o nodos de convergencia de población, actividades económicas y productivas y dotación de equipamientos desde los cuales se brinden servicios de calidad, que en definitiva creen condiciones de equidad en todo el territorio. Y que para el territorio de Tababela donde se encuentra inmerso el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, contempla dos tipos de centralidades:

- Centralidad atractora, de carácter global (Política 1 - Escala Global): Trascendente en aspectos que hacen a la identidad misma de la ciudad, y cuya revitalización y estímulo se entienden de importancia estratégica a nivel nacional e internacional.



Fuente: PMDOT, Ordenanza Metropolitana No. 41

- Centralidad productiva de carácter metropolitana (Política 3 - Escala Metropolitana): Se caracterizan por el tipo de actividad que se realiza dentro de las mismas. Se categorizan en: empresarial y tecnológica, turística, comercial, recreativa, industrial.



Fuente: PMDOT, Ordenanza Metropolitana No. 41

- El Artículo 26.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, de fecha 30/12/2011, Reformado por las Ordenanzas: Metropolitanas No. 432 de fecha 20/09/2013 y No. 183 de fecha 13/09/2017, en sus numerales 1, 2 y 4 se establece que:

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

- Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².
- Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."

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

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

- El Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, en su anexo correspondiente a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, específicamente sus numerales 4.2 inciso segundo y 4.16 se establece que:

"4.2.- Edificaciones para uso industrial, habilitaciones de suelo industrial:

o Se establece la obligatoriedad de conformar un espacio verde (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado) de un ancho mínimo de 10 m alrededor de las urbanizaciones y los parques industriales con el propósito de atenuar los impactos ambientales (por imagen urbana, ruido, emanaciones de humo y malos olores, etc.). Cuando la urbanización o el parque industrial colinden total o parcialmente con quebradas o ríos, las áreas de protección de quebradas y ríos se constituirán en áreas de amortiguamiento en el tramo correspondiente, las mismas que deberán ser tratadas como espacios verdes (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado) de un ancho mínimo de 10 m. Cuando la urbanización o el parque industrial cuenten con áreas de terreno con pendientes superiores a 30°, estas podrán considerarse como áreas de amortiguamiento.

Cuando las urbanizaciones de tipo industrial o el parque industrial se encuentren atravesadas por áreas de protección señaladas en el cuadro N° 12 del PUOS (Cuadro N° 15 de la Ordenanza Metropolitana N° 127), estas deberán considerarse como áreas de amortiguamiento en el tramo correspondiente, a la que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para realizar instalaciones y su mantenimiento."

"4.16.- Edificación para gasolineras y depósitos de combustibles, distancias mínimas de localización de gasolineras y estaciones de servicio: "(...) A 100 m de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión; (...)"

- La Ordenanza Metropolitana No. 127, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada con fecha 25 de julio de 2016, en su anexo correspondiente al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), específicamente en lo que corresponde al numeral 1.1.5. Uso Industrial, al Cuadro No. 15 Áreas de Protección Especial (*líneas de alta tensión*) y al Mapa PUOS - P2 de Áreas de Protección Especial (*línea de alta tensión*).
- La Ordenanza Metropolitana No. 192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sancionada el 20 de diciembre de 2017.
- El Ordenanza Metropolitana No. 183, que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

"Esta ordenanza 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) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."

- La Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017, que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

"La presente resolución tiene por objeto regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo el procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad con el correspondiente formulario declarativo requerido para el cálculo."

4. Criterio Técnico

De conformidad con los antecedentes expuestos, la documentación adjunta al expediente, y la base legal antes indicada, se realizó el correspondiente análisis técnico con respecto al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO".

Del análisis realizado en el ámbito territorial, esta Secretaría informa lo siguiente de acuerdo a los siguientes componentes:

Componente Legal

De conformidad con lo establecido en el Artículo 39, literales b) y c) del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el Consejo Sectorial de la Producción es la entidad nacional encargada de autorizar el establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico; como también de calificar y autorizar a los administradores y operadores de las ZEDE. De acuerdo a la información presentada por la EPMSA, la acreditación de la "ZEDE – QUITO" aún no ha sido puesta en conocimiento y votación de los miembros del Consejo Sectorial de la Producción, por lo que su implementación dependerá del logro de dicha autorización.

Componente Urbanístico

El proyecto se articula con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT), contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041, en cuanto a que viabiliza la Política O5 de Desarrollo Económico, Productivo y Competitividad, por constituirse en una zona logística especializada vinculada al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito. Como también coadyuva a fortalecer la centralidad atractora de carácter global y la centralidad productiva de carácter metropolitana, determinadas en las Políticas 1 y 3 de ordenamiento territorial para el Distrito Metropolitano de Quito respectivamente. Por ser un proyecto de características empresariales, tecnológicas, comerciales, recreativas e industriales, el cual generará un polo estratégico de desarrollo económico a nivel nacional e internacional.

Para alcanzar dicho propósito la EPMSA plantea el cambio de las asignaciones de uso de suelo y zonificación vigentes según la Ordenanza Metropolitana No. 192, para el lote con número de predio 3651903, sitio de implantación del proyecto. En este sentido en cuanto a la propuesta de uso de suelo se formulan las siguientes observaciones:

- No es aplicable la asignación del uso de (PE/CPN) Protección ecológica / Conservación del patrimonio natural, determinado para el sector colindante al lado oriental de la franja de protección de 150 metros de la pista del aeropuerto, por lo cual se podría mantener el uso de suelo vigente (Equipamiento) asignándole condiciones de desaprovechamiento correspondientes a la zonificación A31 (PQ) y conservando la franja de afectación aeroportuaria. De igual forma, para el sector colindante al lado occidental del borde superior de la Quebrada Santa Rosa se podría mantener el uso de suelo vigente (Equipamiento) asignándole condiciones de desaprovechamiento correspondientes a la zonificación A31 (PQ), a fin de constituirse en un área de amortiguamiento, misma que deberá ser tratada como espacio verde (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado), de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del numeral 4.2, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo anexas a la Ordenanza Metropolitana No. 172.
- En cuando al sector del lote propuesto como Industrial 3 (I3) el promotor deberá observar y dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2 (*Edificaciones para uso industrial, habilitaciones de suelo industrial*), inciso segundo, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo anexas a la Ordenanza Metropolitana No. 172. En cuanto a "*la obligatoriedad de conformar un espacio verde (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado) de un ancho mínimo de 10 m alrededor de las urbanizaciones y los parques industriales con el propósito de atenuar los impactos ambientales (por imagen urbana, ruido, emanaciones de humo y malos olores, etc.). (...)*". En este sentido se puede observar que en el flanco sur del polígono industrial propuesto no se está cumpliendo dicha normativa.
- De acuerdo a estos ajustes se deberá recalcular las áreas del proyecto de acuerdo al uso de suelo, como también se deberá indicar las áreas útiles urbanizables dentro cada uso de suelo.
- Respecto de la propuesta de zonificación, la principal observación es que en función de los usos de suelo Múltiple (M) e Industrial 3 (I3) planteados en el proyecto, no se especifica las zonificaciones adoptadas para dichos usos, conforme lo establecido en el Anexo 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 183. En este sentido el promotor deberá definir estas zonificaciones en base a lo determinado en dicho anexo.

- En cuanto al mapa de afectaciones y restricciones del lote en mención, se observa que no se precisa las áreas afectadas a consecuencia de la franja de protección por línea de transmisión eléctrica de alta tensión (*trazado indicado en el Mapa PUOS - P2 de Áreas de Protección Especial, de la Ordenanza Metropolitana No. 127*), como también por el derecho de la vía expresa Ruta Norte Nuevo Aeropuerto. Para el tramo del lote que se encuentre afectado por la línea de transmisión eléctrica de alta tensión, el promotor deberá considerar esta área como de amortiguamiento, a la que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para realizar instalaciones y su mantenimiento, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2, (Edificaciones para uso industrial, habilitaciones de suelo industrial) inciso segundo, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo anexas a la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Componente Arquitectónico

En base al análisis de las zonas que constituyen el proyecto: zona de acogida, zona de filtro, zona ZEDE y zona de protección ecológica, se determinaron las siguientes observaciones en este componente:

- El proyecto no precisa los estándares de diseño y construcción de las edificaciones que forman parte del proyecto.
- El proyecto debe definir con claridad que áreas tienen acceso al público y cuales son de acceso restringido.
- No se presenta las alternativas de mitigación ante las falencias del suelo determinadas en el estudio geotécnico presentado por la EPMSA, respecto del sitio de implantación del proyecto.
- Se deberá verificar que el sitio de implantación de la gasolinera (*zona de acogida*), cumpla con las distancias mínimas de localización determinadas en numeral 4.16 (*Edificación para gasolineras y depósitos de combustibles, distancias mínimas de localización de gasolineras y estaciones de servicio*) de las Normas de Arquitectura y Urbanismo anexas a la Ordenanza Metropolitana No. 172, específicamente en cuanto "A 100 m de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión; (...)"

Conclusión

En función de que el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO", se articula con las Políticas de: Desarrollo Económico, Productivo y Competitividad (Política O5), y de Ordenamiento Territorial (Políticas 1 y 3), determinadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito PMDOT, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041, como también por constituirse en un proyecto estratégico para la ciudad, esta Secretaría emite criterio técnico favorable, sin embargo para proseguir con el trámite respectivo el promotor deberá absolver las observaciones emitidas en el presente informe.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración:	PAtapuma	DMPPS	2018-03-19	<i>PA</i>
Aprobación:	VTapia	DMPPS	2018-03-19	<i>ZHT</i>