



Secretaría  
**General del  
Concejo**

**SG** 3067

10 SEP 2012

Señores

**ADMINISTRACIÓN GENERAL  
PROCURADURÍA METROPOLITANA  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
SECRETARÍA DE AMBIENTE  
SECRETARÍA DE MOVILIDAD  
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y  
PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE ASEO  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO**

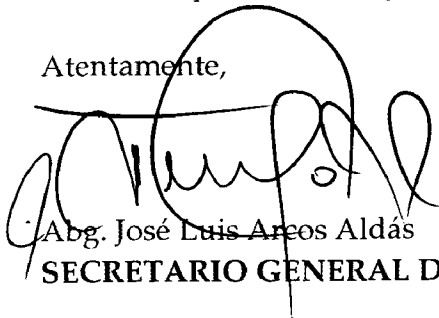
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0281**, sancionada el 7 de septiembre de 2012, que aprueba el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "Parque Industrial de Quito - PIQ".

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. José Luis Areos Aldás

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO (E)**

XAS.



Secretaría  
**General del  
Concejo**

Informe N° IC-O-2012-204

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:	23.08.2012	
OBSERVACIONES:		

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

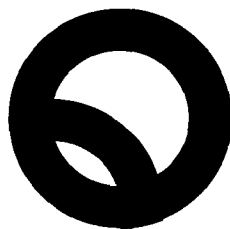
**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 21 de junio de 2012, conforme consta del expediente 2012-661 a fojas 375-380, aprobó en primer debate el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Parque Industrial de Quito PIQ", a desarrollarse en el predio No. 559480, clave catastral No. 21533-01-001, ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo-Itulcachi, de propiedad del Doctor Alberto Moncayo.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 16 de julio de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones formuladas por Procuraduría Metropolitana al proyecto de ordenanza antes indicado, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 16 de julio de 2012, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Ordenamiento



Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2012-179

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	21.06.2012	f
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria realizada el 18 de junio de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó el pedido formulado por la Sra. Martha Moncayo, Gerente General de la compañía Parque Industrial de Quito MAMG Cia. Ltda., mediante oficio de 4 de agosto de 2011, conforme consta del expediente 2012-661 a fojas 302; en el que solicita la aprobación del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "Parque Industrial de Quito PIQ", a desarrollarse en el predio No. 559480, clave catastral No. 21533-01-001, ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo-Itulcachi, de propiedad del Doctor Alberto Moncayo.

**2.- INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. SOP-PT-2298 de 7 de junio de 2012, a fojas 364-369 del expediente, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

ju

380



Secretaría  
**General del  
Concejo**

"(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y de conformidad con el Procedimiento para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, emite informe técnico favorable para la implementación del proyecto urbanístico arquitectónico especial Parque Industrial Quito" a desarrollarse en el predio No. 559480 con clave catastral 21533-01-001 ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo-Itulcachi.

PROPIETARIO: Doctor Alberto Moncayo Calero.  
PREDIO: 559480  
CLAVE CATASTRAL: 21533-01-001  
UBICACIÓN: Autopista E-35  
SECTOR/BARRIO: Sector Palugo-Itulcachi  
PARROQUIA: Pifo.

**ÁREA TOTAL DE TERRENO:** 372.750,61 m<sup>2</sup>.

(...) De acuerdo a la revisión de los planos y determinado por el IRM No. 331901 del jueves 3 de febrero del 2011 expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN: A16 (A2504i-60) y A31 (A50000-0)  
USO DE SUELO: Industrial de alto impacto (I3) y  
Protección Ecológica/Áreas Naturales  
(PE)

No. DE LOTES: 18  
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 332.308,68 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CALLES Y ACERAS: 30.429,62 m<sup>2</sup>  
ÁREA VERDE: 33.230,87 m<sup>2</sup>

ÁREA COMUNAL: 9.969,26 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL: 9.238,1 m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL PREDIO: 372.750,61 m<sup>2</sup>(...)"

### 3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia expediente No. 3556-2012 de 15 de junio de 2012, a fojas 372-375 del expediente, el Ab. Diego Pereira Orellana, Subprocurador



**Secretaría  
General del  
Concejo**

Metropolitano, emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...)1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:*

*"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. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54, establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal:*

*"f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución, la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad".*

*3. El artículo 57 ibídem, en su letra x) dispone que al Concejo Municipal le corresponde "Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*

*4. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:*

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

- a) Superficie mayor a 10.000 m2.*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado".*

*Juz*



**Secretaría  
General del  
Concejo**

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por 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 (...).

4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa a su aprobación por el Concejo Metropolitano.

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferente a las establecidas en el PUOS.

5. La Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen administrativo del suelo en el DMQ: de las licencias metropolitanas urbanísticas, en su Disposición Transitoria Primera establece que "Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana y que se encuentra en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron".

(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. SOT-PT-2298 de 07 de junio de 2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m<sup>2</sup> y se encuentra en suelo urbano, uso industrial compatibles con los usos propuestos para el proyecto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza Especial del PROYECTO URBANÍSTICO – ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.", en el predio No. 559480 con clave catastral 21533-01-001, ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo-Itulcachi de propiedad de los cónyuges Alberto Moncayo Calero y Martha Ofelia Guerrero. (...)

cl

gr

377



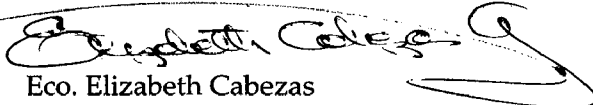
Secretaría  
**General del  
Concejo**

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 18 de junio de 2012, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos ...(22), numeral 4, y ...(26) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Parque Industrial de Quito PIQ", conforme al texto que se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Eco. Elizabeth Cabezas  
**Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

  
Lc. Freddy Heredia  
**Concejal Metropolitano**

  
Dr. Fabricio Villamar  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación trescientos setenta y cinco fojas; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.  
(2012-661)



**Secretaría  
General del  
Concejo**

Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos ...(22), numeral 4, y ...(26) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en segundo debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Parque Industrial de Quito PIQ", conforme al texto que se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

**Dr. Fabricio Villamar  
Presidente (E) de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

**Lic. Juan Carlos Ocles  
Concejal Metropolitano**

**Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación trescientos ochenta fojas; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.  
(2012-661)



**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ"**

**CAPÍTULO 1  
CARACTERÍSTICAS GENERALES**

- Artículo 1.- Finalidad.
- Artículo 2.- Ámbito.
- Artículo 3.- Instrumentos.
- Artículo 4.- Administración

**CAPÍTULO 2  
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO  
Y CONDICIONES URBANÍSTICAS**

- Artículo 5.- Ubicación, límites y área.
- Artículo 6.- Condiciones generales: Estructura Urbana.
- Artículo 7.- Condiciones específicas
- Artículo 8.- Movilidad
- Artículo 9.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.
- Artículo 10.- Vialidad
- Artículo 11.- Estacionamientos
- Artículo 12.- Señalización

**CAPÍTULO 3  
TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO**

- Artículo 13.- Trama verde.
- Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.
- Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal
- Artículo 16.- Infraestructura.
- Artículo 17.- Mobiliario Urbano.

**CAPÍTULO 4  
USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

- Artículo 18.- Usos de Suelo.
- Artículo 19.- Usos permitidos.
- Artículo 20.- Usos no permitidos.
- Artículo 21.- Usos específicos.
- Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 23.- Altura de Edificación.



**CAPÍTULO 5  
GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.  
Artículo 25.- Beneficios tributarios.  
Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.  
Artículo 27.- Garantía para subdivisión.

**DISPOSICIONES GENERALES**

Disposición General Primera.- Las circunstancias reglamentarias no previstas  
Disposición General segunda.- Habilitación de suelo

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el centro de Desarrollo Industrial.  
Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.

**DISPOSICION FINAL**

ORDENANZA ESPECIAL N°.....

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2012-179, de 18 de junio de 2012; e, IC-O-2012-204, de 16 de julio de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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";
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejercer las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y v del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: "a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el Parque Industrial Quito se acoge a la Disposición Transitoria Primera del la Ordenanza 156.

- Que, el artículo 26 de la Ordenanza 0172 establece que los Proyectos Urbanos – Arquitectónicos Especiales, son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la municipalidad.
- Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número ..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número xxx de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTANTES EN LOS ARTÍCULOS 240 Y 264 NUMERAL 1 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA; 54 Y 57 LITERALES A Y X DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN; Y 26 DE LA ORDENZA 172 EXIDEN LA PRESENTE:

## ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ"

### CAPÍTULO 1

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES

**Artículo 1.- Finalidad.-** impulsar la política de ordenamiento territorial del Municipio Metropolitano de Quito que prevé la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del DMQ, a través de considerar la delimitación y regulación de áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo orientados a constituir parques y zonas industriales en el que se requieren incorporar criterios de compatibilidad con otros usos aledaños y promover la relocalización programada de empresas que actualmente están ubicadas en zonas cuyo uso de suelo no es compatible.

**Artículo 2.- Ámbito.** Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán en la ejecución y funcionamiento del Parque Industrial de Quito, PIQ.

**Artículo 3.- Instrumentos.** Constituyen instrumentos habilitantes de la presente Ordenanza, los planos del proyecto, la Memoria Técnica, los informes emitidos por las Secretarías de Movilidad y, Territorio Hábitat y Vivienda, así como el informe emitido por la Procuraduría Metropolitana.



Constituyen instrumentos complementarios de esta Ordenanza: el informe con el plan de evacuación de PIQ en caso de emergencia, el Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexos a esta Ordenanza, el Informe Técnico Catastral y el Certificado Ambiental de la Secretaría de Ambiente del Municipio del distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Administración:** para la administración del parque industrial se emitirá un reglamento interno, el mismo que será de estricto cumplimiento de los prominentes compradores.

## CAPÍTULO 2 DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 5.- Ubicación, límites y área.** El proyecto PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, se ubica en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 en la parroquia de Pifo, barrio Palugo, sector de Itulcachi, Km 17 de la vía denominada Troncal Distrital E-35.

Tiene una superficie de 375.700,00 metros cuadrados con un frente de 537 metros hacia la Troncal Distrital E-35, al Norte.

La delimitación y linderos del predio según levantamiento topográfico, se adjunta en el Anexo 1- Plano 01 de este instrumento y son:

### LINDEROS:

NORTE: 537,99 m. con vía Pifo – Sangolquí E-35  
SUR: 771,33 m. con NOVOPAN  
ESTE: 744,15 m. con quebrada Huaranga loma  
OESTE: 789,40 m. con NOVOPAN

Con las siguientes especificaciones técnicas de acuerdo a la revisión de los planos y determinado por el IRM No. 331901 del jueves 3 de febrero de 2011 expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN:	A16(A2504i-60) y A31(A50000-0)
USO DE SUELO:	Industrial de alto impacto (I3) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE)
No. DE LOTES:	18
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	332.308,68 m2.
ÁREA DE CALLES Y ACERAS:	30.429,62 m2
ÁREA VERDE:	33.230,87 m2.
ÁREA COMUNAL:	9.969,26 m2.

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL: 9.238,1 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL PREDIO: 372.750,61 m<sup>2</sup>

#### ÁREA VERDE COMUNAL

Ubicación: calle s/n. del proyecto

Referencia: Hoja Catastral 21533

Superficie: 33.230,82 m<sup>2</sup>

Pendiente: 20° según plano, con contenido de cortes.

#### LINDEROS:

NE: Calle s/n. en 380,38 m.

NO: Lote 10 en 100,93 m.

SE: Propiedad particular y lote 10 en 85,18 m.

SO: Lotes 5, 6, 7 y 8 en 376,21 m.

#### ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

Ubicación: Vía Pifo-Sangolquí y calle s/n del proyecto.

Referencia: Hoja Catastral 21433

Superficie: 9.969,26 m<sup>2</sup>

Pendiente: 14° según plano, con contenido de cortes.

#### LINDEROS:

NORTE: Vía Pifo-Sangolquí en 103,78 m.

SUR: Lote 14 en 98,36 m.

ESTE: Calle s/n en 78,48 m.

OESTE: Lote No. 13 en 145,27 m.

**Artículo 6.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.** El proyecto deberá promover la gestión territorial para las zonas industriales, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios; además deberá garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable.

Deberá incluir un criterio polifuncional que permita dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sustentable.

**Artículo 7.- Condiciones específicas.** El proyecto debe contemplar las siguientes condiciones específicas:

- El proyecto se estructurará con usos industriales I13 (Industrial alto impacto), equipamientos complementarios, comerciales y de servicios.
- El promotor deberá prever las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, las mismas que se regirán de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sus empresas y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.
- Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal. Los lotes que se entregan a la Municipalidad no deberán ser numerados.
- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicará el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural mediante oficio número 114-201 con fecha 2-12-2010.
- El proyecto incorporará tratamientos sustentables (ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, etc.)

**Artículo 8.- Movilidad.** Por la magnitud del proyecto, el promotor deberá aplicar el estudio de tráfico en el entorno inmediato, así como de la zona de influencia del proyecto (aproximaciones), el proyecto deberá implementar las medidas de mitigación del impacto contenido en informe emitido por la Secretaría de Movilidad, el costo de las obras o acciones resultantes del estudio deberán ser asumidas por el promotor.

**Artículo 9.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.** El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo en su entorno. Para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los

espacios viales, y la incorporación de elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con el EPMMOP y la Secretaría de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Vialidad.-** El proyecto deberá presentar el detalle de las facilidades de accesibilidad, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual deberá coordinar con la Secretaría de Movilidad y EPMMOP respectivamente.

Se deberá implementar el detalle de la vía de desaceleración y la solución de acceso al proyecto desde la Vía E35, la solución deberá estar aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se compondrá de tres ejes interconectados. Los tipos y características de las vías vehiculares constan en el Plano No. 3, adjunto al presente instrumento legal. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del volumen de tráfico calculado para el PIQ se establecen en el Estudio de Impacto de Tráfico, anexo a esta Ordenanza.

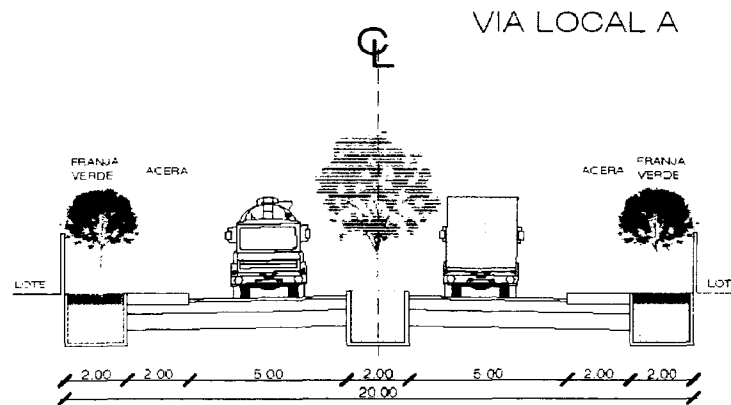
La calzada de circulación vehicular para tráfico pesado deberá ser construida con una capa rodadura rígida.

Las vías serán de dos tipos:

Vía Tipo A: conformada por la vía de acceso al PIQ, esta se construirá con un ancho de 20,0 metros de doble sentido de circulación con parterre central.

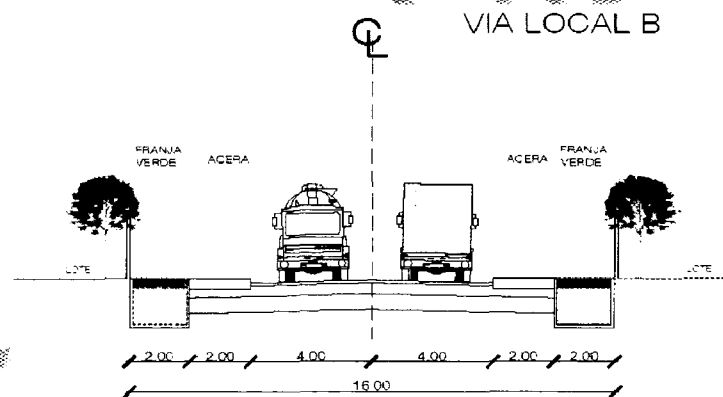
- Dos carriles de 5,0 metros de ancho cada una.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.
- Parterre central con un ancho de 2,0 metros.





Vía tipo B: conformada por las vías internas, se construirá con un ancho de 16,0 metros de doble circulación.

- Dos carriles de 4,0 metros de ancho cada uno.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.



Las aceras tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con capacidades especiales. Las rampas en los cruces viales cumplirán la reglamentación correspondiente.

En la circulación interna del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ será prohibido el parqueo lateral en la trama vial.

**Artículo 11.- Estacionamientos.** El PIQ contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones con una capacidad de 57 unidades que se detalla en el Plano No.6 anexo a este instrumento.

En cada lote de acuerdo con las demandas de cada empresa se considerará estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales, el retiro frontal de 10,0 metros reglamentado en cada lote podrá ser utilizado en su totalidad para este fin.

Cada lote contará con un estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área edificada.

**Artículo 12.- Señalización.** Se incorporarán elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y personas al momento de la habilitación del PIQ. Plano No. 4. El Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexo a esta Ordenanza, contiene las características de la señalización.

### CAPÍTULO 3

#### TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 13.- Trama verde.** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: parque, veredas y eje peatonal: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholan, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.
- c) Quebradas, manantiales y rajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada está orientada hacia el cultivo de especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En el proyecto se buscará su plena integración al Parque Industrial.
- d) Los diseños de las áreas verdes y del equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar el uso de árboles y plantas nativas.

**Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.** El PIQ conformará en su perímetro un área de protección con arborización bajo las siguientes consideraciones:

- a) En la parte Sur del Parque Industrial correspondiente a los límites externos de los lotes 2, 3 y 4 se mantendrá el cerco verde con un ancho de 2,0 metros con cultivo de árboles.
- b) En la parte frontal del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ se incluirán 5 metros de cerco de áreas verdes de protección ambiental en los límites externos en las zona definidas por el lote 16

- c) En los lotes 11, 12 y 13 se implantarán 2,0 metros de cerco verde arborizado de protección ambiental.
- d) En la parte posterior de los lotes 4 y 5 se destinará un espacio con ancho de 4,0 metros para la conformación del cerco verde arborizado.
- e) El lote 18 deberá mantener en sus extremos lateral y posterior un cerco verde de 2,0 metros.

Los árboles que se implanten en el cerco de área verde de protección ambiental deben contar con follaje perenne.

El cerco verde no será transferido al Municipio pero su mantenimiento será de estricta responsabilidad de la persona jurídica o natural que adquiere cada lote su mantenimiento y cuidado.

El detalle del cerco verde consta en la Memoria Técnica.

**Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal.** El promotor transferirá al municipio el 10% correspondiente al área verde y el 3% que corresponde a equipamiento comunal, que se han calculado sobre el área útil.

En el área verde se desarrollan caminerías con un ancho de 2,0 metros para recreación pasiva y deberá sembrarse con árboles nativos y encerrado, el detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especifican en la Memoria Técnica.

El uso del equipamiento a implementarse en el área de cesión para equipamiento comunal deberá concertarse con la Municipalidad.

El área de cesión de Equipamiento Municipal será destinada para la construcción de aulas de capacitación, desarrollo de investigación y procesos de innovación de apoyo al desarrollo industrial, que beneficie a los pequeños y medianos industriales de la zona. La programación anual de los eventos de capacitación se coordinará entre el Municipio del Distrito Metropolitano y la Administración del "Parque Industrial de Quito, PIQ".

**Artículo 16.- Infraestructura.** La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito y/o sus empresas y se desarrollará en base a los planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) Reciclaje de aguas: Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deberán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- b) Las industrias que se instalen en el PIQ deben construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que construyan la o las



plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a la entrega a la red de alcantarillado del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ. Esta disposición es mandatoria y basada en lo definido por la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento en el Oficio GTIS-267-2012 con fecha 19 de marzo de 2011.

- c) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá acogerse a la normativa vigente y a las intervenciones del sector, por lo que se deberá soterrar cables.
- d) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- e) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO. Adicionalmente, cada industria esta obliga a clasificar su basura y entregará a EMASEO y los gestores calificados, directamente.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será responsabilidad del promotor.

Se podrá implementar sistemas innovadores de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares. Se podrá propender al uso de energías alternativas, de acuerdo a la Estrategia del Distrito Metropolitano de Quito frente al Cambio Climático.

Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deben empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación. Los urbanizadores podrán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las solicitudes con visión futurista.

**Artículo 17.- Mobiliario Urbano.** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la regulación correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes características:

- Diseños cómodos y eficientes
- Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

## CAPÍTULO 4

### USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 18.- Usos de Suelo.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, tendrá como uso principal el Industrial de Alto Impacto I3 y podrá albergar únicamente actividades y establecimientos considerados en el cuadro correspondiente de la Clasificación del Uso Industrial de la Ordenanza 031 del PUOS y que se detallan en el cuadro No. 1 y las que le sean compatibles del cuadro No. 2.



**Cuadro No. 1 Actividades y establecimientos de la tipología Industria de alto impacto II3 PIQ**

TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto II3	II3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleos, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

En el cuadro No. 2 de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad se detallan los usos permitidos y prohibidos que se aplican para el funcionamiento del PIQ.

**Cuadro No. 2 Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad en el PIQ**

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3	Industrial II1, II2,II3 -Equipamiento: EEZ1*, ESB,	- Residencial: R - Protección Ecológica: PE

	EDB, EDM, EGB, EGS, ETB, ETS, ETZ, EI. - Comercial: CS6, CZ1B*, CZ2*, CZ4, CZ5, CM3*, CM2, CM4	- Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR Industrial: II4 -Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, EFM, EPM, ETM, EPZ. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB, CZ1A, CZ1B, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS7, CS8, CZ1, CZ3, CZ6, CM1, CM2, CM3.
--	---	---

\* Se permite de forma parcial.

**Artículo 19.- Usos permitidos.-** De acuerdo con la Ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industrial de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No. 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad con excepción de la implantación de locales calificados como:

EEZ1: Centro de capacitación laboral industrial.

CZ2: Distribuidora de llantas y servicios talleres mecánicos pesados.

CZ1B: Cafés y salones de banquetes.

CM3: Insumos para la industria.

Como se establece en el cuadro No. 2.

Si por cambios de procesos una industria cambia su tipología a Industrial Peligrosa II4 se permitirá su permanencia en el PIQ en tanto el cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

**Artículo 20.- Usos no permitidos.** De acuerdo con la Ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industria de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad y en el que, para efecto del mejor funcionamiento del PIQ se incluyen además de las consideradas como prohibidas las asignaciones siguientes:

CM1: moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), aún cuando sean compatibles con el uso de suelo del predio.

CZ1A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Como se establece en el cuadro No. 2.

**Artículo 21.- Usos específicos.** Las áreas de servicios generales contarán con equipamiento complementario al uso industrial como:

1. Servicio de Comedor
2. Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina
3. Servicios bancarios
4. Servicios de salud
5. Servicios de logística
6. Servicios y aulas de capacitación
7. Servicios administrativos del parque
8. Servicio de alimentos
9. Servicio de Guardianía

En la zona administrativa se destinará un espacio para uso de guardianía que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

En la zona administrativa se podrá destinar un espacio para uso de la policía o de los bomberos que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

Bajo ninguna circunstancia se podrá destinar las áreas definidas como de administrativa y comercial y de servicios generales y para la implantación de industrias aun cuando la compatibilidad de uso de suelo así lo permita.

Los diseños de estos espacios deberán cumplir con los procesos de aprobación de cualquier proyecto arquitectónico en el DMQ.

**Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ deberá cumplir con la asignación de zonificación establecida en el cuadro No. 3.

Cuadro N° 3

EDIFICACIÓN										HABILITACION DEL SUELO	
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente
		Pisos	m	f	l	p					
1	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70
2	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30

El promotor no podrá en un futuro cambiar los coeficientes de edificabilidad autorizados para el presente proyecto, ni reducir las áreas de espacio público y áreas verdes.

La forma de ocupación de suelo será pareada, en la zona II3, debiendo cumplir con la construcción de muros cortafuegos, en concordancia con la normativa vigente.

El Coeficiente máximo de ocupación del suelo COS, PB es el 70% y cumple la relación frente – fondo reglamentaria.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10,0 m. de frente, 5,0 m. laterales y 5,0 m. posterior.

En los lotes 1 y 15, destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial se respetarán los retiros de construcción de 5,0 m. de frente, 3,0 m. laterales y 3,0 m. posterior.

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de construcción será de 18,0 m, hasta en un máximo del 50% de ocupación del frente del lote.

En los portones de ingreso se respetarán un retiro de 18,0 metros medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza ningún tipo de edificación en los retiros reglamentarios.

**Artículo 23.- Altura de Edificación.** La altura máxima de edificación es la contemplada en el Cuadro N° 3.

En ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

En caso de que una industria requiera la instalación de silos, torres de comunicaciones y edificaciones similares no habitables, estas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

## CAPÍTULO 5 GARANTÍAS Y BENEFICIOS

**Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.** Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ al amparo de la presente Ordenanza, por un plazo no menor a noventa y nueve años, la invariabilidad de la clasificación o zonificación del uso de suelo en los espacios en los que se ubica dicho parque. Plazo que podrá ampliarse por el Concejo Metropolitano. Adicionalmente se garantiza que cualquier tipo de presión externa derivada de actividades distintas a la industrial, bajo ningún concepto será causa de reubicación de las instalaciones del parque industrial que se acoge a la presente Ordenanza para su funcionamiento.

**Artículo 25.- Estímulos tributarios:** Con la finalidad de estimular el desarrollo industrial los propietarios, promotores, administradores y usuarios del Parque Industrial de Quito PIQ al amparo de la presente ordenanza serán beneficiarios por un plazo de diez años conforme lo establecido en el artículo 498 del Código Orgánico de Organización





Territorial , Autonomía y Descentralización COOTAD, y sin perjuicio de las demás exoneraciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y seccional, de una disminución del 50% del valor que corresponda pagar por los conceptos tributarios siguientes:

- Impuesto Predial
- Impuesto a la Patente Municipal
- Impuesto del 1,5 por mil sobre los activos totales.

Se excluyen de este beneficio los impuestos generados por alcabala y utilidad en la transferencia de dominio.

El inicio de los plazos de beneficio tributario para los propietarios, promotores, administradores y usuarios se aplicará desde el inicio de actividades económicas notificado a la Dirección Metropolitana Tributaria.

**Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.** Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del Parque Industrial de Quito, son considerados parte de la Política de Desarrollo de las Zonas Industriales del Municipio y, por tanto, gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, con aplicación al Parque Industrial de Quito, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en el área destinada a ello.

**Artículo 27.- Garantía para subdivisión.-** Para la aplicación del artículo 95 de la Ordenanza No. 255 de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, referente a garantías de habilitaciones, se aplicará según el siguiente cuadro de 4 etapas y porcentaje de avance obras:

ETAPA	TIEMPO	% DE AVANCE
1	5 meses	25,15%
2	5 meses	24,85%
3	5 meses	25,15%
4	5 meses	24,85%

El monto de cada etapa se regirá según el cronograma valorado adjunto al proyecto en donde se especificará tiempo por etapa y monto. La garantía cubrirá el 100 por ciento del valor de obras de urbanización de la etapa a ejecutarse. Una vez finalizada una etapa la garantía será levantada y se procederá a entregar una nueva garantía por la etapa siguiente. Así

sucesivamente con las siguientes etapas sin que las garantías sean simultáneas. Durante las obras de urbanización siempre existirá una garantía vigente.

## DISPOSICIONES GENERALES

### **Disposición General Primera.- Las circunstancias reglamentarias no previstas**

Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposición General Segunda.- Habilitación de suelo.-** La habilitación de suelo seguirá el procedimiento establecido en la Ordenanza No 255 de Régimen de Suelo y el respectivo Reglamento de Habilitación de conformidad con lo establecido por la Disposición Primera de la Ordenanza Metropolitana No 156.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el Centro de Desarrollo Industrial**

Cuando se encuentren instaladas al menos el 40% de las industrias del PIQ, se iniciarán los eventos de capacitación del Centro de Desarrollo Industrial en una actividad corresponsable del PIQ y la entidad municipal encargada para mantener vigente y en funcionamiento planes anuales de capacitación.

### **Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el proponente deberá adjuntar estudios de movilidad que contemple y justifique las medidas de mitigación al impacto de tráfico.

## DISPOSICION FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXXXX de 2012.

Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN



La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XXXXXX de dos mil doce.- Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS





Procuraduría  
Metropolitana

Stelo f

EXPEDIENTE No. 3556-2012

Abogada  
PATRICIA ANDRADE BAROJA  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente

15 JUN 2012

De mi consideración:

Con relación a su Oficio SG 2040 de 08 de junio de 2012, mediante el cual solicita criterio legal respecto a la propuesta de Ordenanza del proyecto urbanístico – arquitectónico especial denominado “Parque Industrial de Quito MAMG Cia. Ltda.”, presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesto lo siguiente:

**SOLICITUD:**

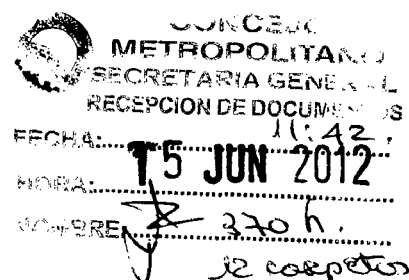
Mediante Oficio SOT-PT 02299 de 07 de junio de 2012, el arquitecto René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el trámite para la aprobación del proyecto urbanístico – arquitectónico especial “PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cia.Ltda.”, a desarrollarse en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533-01-001, ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo – Itulcachi de propiedad del doctor Alberto Moncayo, para lo cual adjunta la propuesta de ordenanza para su revisión.

**INFORME TÉCNICO:**

Mediante Oficio SOT-P 02298 de 07 de junio de 2012, el arquitecto René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emite informe técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial “Parque Industrial Quito” a desarrollarse en el predio indicado bajo las especificaciones que constan detalladas en el presente informe y en el proyecto de ordenanza adjunta.

**BASE LEGAL:**

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:



Stelo



Procuraduría  
Metropolitana

EXPEDIENTE No. 3556-2012

*“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. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54, establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal:

*“f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”.*

3. El artículo 57 ibidem, en su letra x) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *“Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*
4. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

*“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

*a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>; y,*

*b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.*

*2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán 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. (...)*

*4. La Secretaría 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.*

3701



Procuraduría  
Metropolitana

EXPEDIENTE No. 3556-2012

*5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.*

5. La Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen administrativo del suelo en el DMQ: de las licencias metropolitanas urbanísticas, en su Disposición Transitoria Primera establece que *“Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron”*.

#### **CRITERIO LEGAL:**

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio SOT-PT- 2298 de 07 de junio de 2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m<sup>2</sup> y se encuentra en suelo urbano, uso industrial compatibles con los usos propuestos por el proyecto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza Especial del PROYECTO URBANÍSTICO – ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO “PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.” en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533-01-001, ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo – Itulcachi de propiedad de los cónyuges Alberto Moncayo Calero y Martha Ofelia Guerrero.

Por incluirse en el proyecto una habilitación de suelo, previo a la protocolización e inscripción de la Ordenanza que aprueba el proyecto, el propietario deberá presentar la garantía para la ejecución de las obras de infraestructura.

El trámite del proyecto de habilitación de suelo seguirá el procedimiento establecido en la Ordenanza No. 255 y en Reglamento de Habilitación de Suelo en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza 156.

Se adjunta el proyecto de ordenanza especial propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya revisión legal ha sido realizada por Procuraduría Metropolitana, con las siguientes observaciones:

373



Procuraduría  
Metropolitana

EXPEDIENTE No. 3556-2012

1. Definir la denominación de la Ordenanza Especial, ya que en el proyecto consta como proyecto Arquitectónico Especial Parque Industrial de Quito PIQ y en el informe técnico como proyecto urbanístico arquitectónico especial Parque Industrial de Quito MAMG Cía. Ltda.
2. En el considerando tercero se sustituirá el literal “b”, por el “v”.
3. En el considerando quinto se sustituirá el texto incorporado en base al artículo 27 de la Ordenanza No. 255, por el texto del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172.
4. En el título del Capítulo 1 se sustituirá la palabra “disposiciones” por “características”.
5. Se deberá contar con el informe de la Dirección Metropolitana Financiera respecto al artículo 25 que se refiere a beneficios de tipo tributario.
6. Se deberán incluir los datos técnicos constantes en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
7. Se incluirán las siguientes disposiciones generales con el siguiente texto:
  - *“Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito”.*
  - *“La habilitación de suelo seguirá el procedimiento establecido en la Ordenanza No. 255 de Régimen de Suelo y el respectivo Reglamento de Habilidadación de conformidad con lo establecido por la Disposición Primera del la Ordenanza Metropolitana No. 156”.*

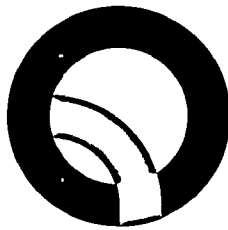
Atentamente,

Ab. Diego Pereira Orellana

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Adj. expediente en 370 fojas

372



SEGUIMIENTO

3556-2012

Secretaría  
General del  
Concejo

Dr. Lopez favor atender este  
Atención urgente

SG 2040

12/06/12

08 JUN 2012

Doctor  
Ernesto Guarderas Izquierdo  
PROCURADOR METROPOLITANO  
Presente

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I (30), Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en el plazo máximo en ocho días, remita para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial un informe y criterio legal, referente a la propuesta de ordenanza del proyecto urbanístico - arquitectónico especial denominado "Parque Industrial de Quito MAMG Cía. Ltda.", presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficios Nos. SOT-PT-002298 y 002299 de 7 de junio de 2012.

Anexo con cargo devolutivo doce carpetas con documentación y planos constante en 370 hojas y dos cds.

Segura de contar con su gentil atención, anticipo mi sincero agradecimiento.

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

2012-661  
Esther L.  
07/06/2012

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	- 8 JUN 2012
Hora:	12:35
Nombre de recepción:	Paty

321





Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

*Prauraduna 7  
2012-661*

7 JUN 2012

Quito  
Oficio SOT-PT- 002299

Economista  
Elizabeth Cabezas  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Distrito Metropolitano de Quito  
Presente

Señora Concejal:

Para continuar con el trámite de aprobación del proyecto urbanístico –arquitectónico especial “PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cía Ltda.” a desarrollarse en el predio No. 559480 con clave catastral 21533-01-001 ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo – Itulcachi de propiedad del Doctor Alberto Moncayo, adjunto la propuesta de Ordenanza para su revisión.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	2012-06-05	
Revisado por:	Arq. Wladimir Rosero		

Anexo: Lo indicado.

METROPOLITANO DE QUITO  
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA  
 FECHA: 7 JUN 2012  
 NOMBRE: RENÉ VALLEJO AGUIRRE  
 NOMBRES: RENÉ VALLEJO AGUIRRE

*Ref 0010  
7-06-2012  
13hor  
370*



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

Procuraduría  
2012-061

7/11/2012

Quito  
Oficio SOT-PT-

002298

Economista  
Elizabeth Cabezas  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Distrito Metropolitano de Quito  
Presente

Señora Concejal:

En atención al oficio ingresado con HC. 2011-58364 del 4 de agosto de 2011 mediante el cual la Sra. Martha Moncayo, ingresa la documentación para la aprobación del proyecto urbanístico –arquitectónico especial "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cía Ltda." a desarrollarse en el predio No. 559480 con clave catastral 21533-01-001 ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo – Itulcachi de propiedad del Doctor Alberto Moncayo.

**DOCUMENTOS ANEXOS**

- Solicitud para la aprobación del proyecto firmada por el proyectista Arq. José Ordoñez y por el Dr. Alberto Moncayo, propietario.
- Informe de Regulación Metropolitana No. 331901 del jueves 3 de febrero de 2011 expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco
- Escrituras de propiedad.
- Copia de publicación en periódico sobre la Constitución de la Compañía Parque Industrial de Quito MAMG CIA. LTDA., el 5 de febrero del 2010.
- Certificado del Registro de Propiedad No. C120036638001 del 26 de agosto del 2011.
- Oficio No. 1677 del 3 de mayo de 2011 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Oficio No. 00561 TE-MAT-09999-11 e Informe Técnico No. 033 UPTV sobre Estudio de impacto a la circulación de tráfico y medidas de mitigación de dichos impactos, de la Gerencia de Planificación de Movilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP.
- Estudio de Impacto de Tráfico del Parque Industrial Quito de julio del 2011.
- Informe No. 0000250 de 11 de enero de 2012 del Ing. Daniel Hidalgo Villalba sobre el borde superior de quebrada y plano correspondiente.
- Oficio No. 0002685 del 27 de abril del 2012 del Ing. Daniel Hidalgo Villalba, Director Metropolitano de Catastro, e Informe Técnico NO. 099-GCPM-2012 con datos técnicos sobre la cabida total del lote, delimitación del borde superior de quebrada, ubicación, superficie y avalúo del área municipal involucrada en el proyecto detallado en la ficha

Plano  
369  
08-06-2012  
8h40



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

... 2 ...

Ref. HC. 2011-58364

anexa, datos técnicos y linderos de las áreas verde y comunal a entregarse al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- Plano con el detalle de la planta de área verde y perfiles transversales.
- Informe de Factibilidad de servicio EMAAP-Q del 3 de febrero del 2011.
- Oficios del 16 y 24 de noviembre del 2011 firmados por el Señor Ramiro Canencia, Presidente de la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado "Itulcachi-La Cocha-El Belén, donde se ratifica la capacidad de entrega al proyecto Parque Industrial Quito 12l/s cuando las empresas se instalen y que se les acepte como miembros usuarios de la Junta.
- Oficio NO. 2011-GT-642 del 05 de diciembre del 2011 del Ing. Remigio Espinosa Dunn, Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en que se delega responsabilidad a la Junta de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi sobre la calidad y cantidad de agua que se suministre al Parque Industrial Quito. Se señala además que se debe solicitar los parámetros de diseño para el sistema de alcantarillado del proyecto.
- Carta de factibilidad de Servicio de la Empresa Eléctrica Quito S.A del 17 de junio del 2010 del Ing. Luis Villagómez L. del Departamento de Proyectos.
- Informe RAP-20110439 de Factibilidad de Servicio de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones del Ing. Héctor Garófalo, Jefe de Redes de Acceso R2 (E).
- Resolución de Visto Bueno NO. 114-2010 sobre la prospección arqueológica realizada, emitida el 2 de diciembre del 2010 con firma de la Arq. Inés Pazmiño, Directora Nacional del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Oficio No. ASF 248-11 del 12 de octubre del 2011 del Sr. Iván Lara de ASFORUM Cía. Ltda., sobre la calificación aprobada de la Declaración Ambiental DAM.
- Términos de Referencia para el desarrollo de la Declaración y Plan de Manejo Ambientales realizado por la Consultora A y D en septiembre del 2010.
- Oficio 005971 del 28 de septiembre del 2010 de la Secretaría de Ambiente del Municipio Metropolitano de Quito firmado por la Ing. Edith Puga, Líder de Control Ambiental e Informe Técnico 1390-CON-10.
- Certificado Ambiental por Declaratoria Ambiental No. 0122-VT con vigencia hasta el 20 de diciembre del 2013.
- Informe del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano No. 134-AT-JZEE-CBDMQ-11 del 5 de octubre del 2011 del Arq. Wladimir Alvear, Prevención de Riesgos CB-DMQ.

368



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

... 3 ...

Ref. HC. 2011-58364

- Oficio No. MAE-DPP-2010-0238 del 9 de abril del 2010 del Ing. Jorge Gálvez, Director provincial de Pichincha del Ministerio de Ambiente que concluye que el proyecto no intersecta con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado.
- Memoria Técnica del proyecto.
- Oficio C-GG-001-2012-PV.Q de 11 de enero de 2012 del Ing. Marcelo Herdoiza, Gerente General de Panamericana Vial S.A. acerca de obras realizadas que afectan al proyecto Parque Industrial de Quito.
- Propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico – Arquitectónico Parque Industrial Quito.
- Cronograma valorado de obras.
- Plan de Evacuación del Parque Industrial Quito con planos y cobertura de hidrantes.
- Planos de detalle de cortes y perfiles del terreno, radios de curvatura de las vías y curvas de retorno.
- 10 juegos de planos de la urbanización.
- 2 CD.

**CRITERIO TÉCNICO**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada y de conformidad con el Procedimiento para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, **emite informe técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial Parque Industrial Quito** a desarrollarse en el predio No. 559480 con clave catastral 21533-01-001 ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo – Itulcachi.

PROPIETARIO:	Doctor Alberto Moncayo Calero.
PREDIO:	559480
CLAVE CATASTRAL:	21533-01-001
UBICACIÓN:	Autopista E-35
SECTOR/BARRIO	Sector Palugo - Itulcachi
PARROQUIA:	Pifo.

**ÁREA TOTAL DEL TERRENO:** 372.750,61 m2.

**LINDEROS:**

NORTE: 537,99 m. con vía Pifo – Sangolquí E-35  
SUR: 771,33 m. con NOVOPAN

367



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

... 4 ...

Ref. HC. 2011-58364

ESTE: 763,33 m. con quebrada Huaranga loma  
OESTE: 789,40 m. con NOVOPAN

**RESPONSABLE TÉCNICO:**

NOMBRE: Arq. José Ordoñez.  
LICENCIA MUNICIPAL: M-225  
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP: 10 05-06-687643

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

De acuerdo a la revisión de los planos y determinado por el IRM No. 331901 del jueves 3 de febrero de 2011 expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN: A16(A2504i-60) y A31(A50000-0)  
USO DE SUELO: Industrial de alto impacto (I3) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE)

No. DE LOTES: 18  
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 332.308,68 m<sup>2</sup>.  
ÁREA DE CALLES Y ACERAS: 30.429,62 m<sup>2</sup>  
ÁREA VERDE: 33.230,87 m<sup>2</sup>.

ÁREA COMUNAL: 9.969,26 m<sup>2</sup>.  
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL: 9.238,1 m<sup>2</sup>.  
ÁREA TOTAL PREDIO: 372.750,61 m<sup>2</sup>

**DEL ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL**

El proyecto especial "Parque Industrial de Quito" cumple con el área verde y de equipamiento comunal requerida por la Ordenanza Municipal No. 0255 del Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 42, literal b).

La Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio No. 0002685 del 27 de abril del 2012 remite los datos técnicos del área verde y comunal de la urbanización siendo éstos los siguientes:

**ÁREA VERDE COMUNAL**

Ubicación: calle s/n. del proyecto  
Referencia: Hoja Catastral 21533  
Superficie: 33.230,82 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 20° según plano, con contenido de cortes.

366



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

... 5 ...

Ref. HC. 2011-58364

**LINDEROS:**

NE: Calle s/n. en 380,38 m.  
NO: Lote 10 en 100,93 m.  
SE: Propiedad particular y lote 18 en 85,18 m.  
SO: Lotes 5, 6, 7 y 8 en 376,21 m.

**ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

Ubicación: Vía Pifo-Sangolquí y calle s/n del proyecto.  
Referencia: Hoja Catastral 21433  
Superficie: 9.969,26 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 14° según plano, con contenido de cortes.

**LINDEROS:**

NORTE: Vía Pifo-Sangolquí en 103,78 m.  
SUR: Lote 14 en 98,36 m.  
ESTE: Calle s/n en 78,48 m.  
OESTE: Lote No. 13 en 145,27 m.

**DE LAS VÍAS**

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 de la Ordenanza No. 3746 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siendo éstas de dos tipos: A de 20,0 m. y B de 16,0 m. de ancho respectivamente.

**DE LA GARANTÍA**

De acuerdo al Oficio No. 0001021 GOP – 006836 SG del 2 de diciembre de 2011 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EMMOP-Q), que establece en USD 20,00 dólares el costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras de urbanización, la garantía calculada es de USD 6,646.173,6 (**SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y TRES CON SESENTA CENTAVOS**) dólares americanos.

De conformidad con la Ordenanza No. 0255 del Régimen de Suelo, Art. 96 el urbanizador deberá constituir a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse.

**PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

De acuerdo al Cronograma Valorado de Obras que consta en la carpeta de documentos habilitantes, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 20 meses.

365



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

... 6 ...

Ref. HC. 2011-58364

- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.
- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad de los datos, documentos o planos y de existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y del proyectista.
- Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos correspondiente al registro de la Urbanización de conformidad con el Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 que corresponde al (1 x 1000) uno por mil del costo de las obras a ejecutarse.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	2012-06-05	
Revisado por:	Arq. Wladimir Rosero		

Anexo: Carpeta con documentación recibida, 10 juegos de planos arquitectónicos y 1 CD.

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA  
RECEBIDO  
FECHA: 07.11.15  
HORA: 07  
NOTA: + 0.000000 302 h.

304

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ"**

**CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Finalidad.
- Artículo 2.- Ámbito.
- Artículo 3.- Instrumentos.
- Artículo 4.- Administración

**CAPÍTULO 2  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

- Artículo 5.- Ubicación, área y límites.
- Artículo 6.- Condiciones generales: Estructura Urbana.
- Artículo 7.- Condiciones específicas.
- Artículo 8.- Movilidad.
- Artículo 9.- Medias de mitigación de impacto de tráfico.
- Artículo 10.- Vialidad.
- Artículo 11.- Estacionamientos.
- Artículo 12.- Señalización.

**CAPÍTULO 3  
TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO**

- Artículo 13.- Trama verde.
- Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.
- Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal
- Artículo 16.- Infraestructura.
- Artículo 17.- Mobiliario Urbano.

**CAPÍTULO 4  
USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

- Artículo 18.- Usos de Suelo.
- Artículo 19.- Usos permitidos.
- Artículo 20.- Usos no permitidos.
- Artículo 21.- Usos específicos.
- Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 23.- Altura de Edificación.

363



**CAPÍTULO 5  
GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.

Artículo 25.- Beneficios tributarios.

Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el centro de Desarrollo Industrial.

Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.

**DISPOSICION FINAL**

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

Visto el Informe N°..... de ..... de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO**

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y <sup>✓</sup> b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el Parque Industrial Quito se acoge a la Disposición Transitoria Primera del la Ordenanza 156.

361

- Que, el artículo 27 de la Ordenanza 255 establece que los Proyectos Urbanos – Arquitectónicos Especiales, son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la municipalidad.
- Que, Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número ..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número xxx de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTANTES EN LOS ARTÍCULOS 240 Y 264 NUMERAL 1 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA; 54 Y 57 LITERALES A Y X DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN; Y 26 DE LA ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO  
“PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ”**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES GENERALES**

*características*

**Artículo 1.- Finalidad.-** impulsar la política de ordenamiento territorial del Municipio Metropolitano de Quito que prevé la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del DMQ, a través de considerar la delimitación y regulación de áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo orientados a constituir parques y zonas industriales en el que se requieren incorporar criterios de compatibilidad con otros usos aledaños y promover la relocalización programada de empresas que actualmente están ubicadas en zonas cuyo uso de suelo no es compatible.

**Artículo 2.- Ámbito.** Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán en la ejecución y funcionamiento del Parque Industrial de Quito, PIQ.

**Artículo 3.- Instrumentos.** Constituyen instrumentos habilitantes de la presente Ordenanza, los planos del proyecto, la Memoria Técnica, los informes emitidos por las Secretarías de Movilidad y, Territorio Hábitat y Vivienda, así como el informe emitido por la Procuraduría Metropolitana.

Constituyen instrumentos complementarios de esta Ordenanza: el informe con el plan de evacuación de PIQ en caso de emergencia, el Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexos a esta Ordenanza, el Informe Técnico Catastral y el Certificado Ambiental de la Secretaría de Ambiente del Municipio del distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Administración:** para la administración del parque industrial se emitirá un reglamento interno, el mismo que será de estricto cumplimiento de los prominentes compradores.

## **CAPÍTULO 2**

### **DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 5.- Ubicación, área y límites.** El proyecto PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, se ubica en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 en la parroquia de Pifo, barrio Palugo, sector Itulcachi, Km 17 de la vía denominada Troncal Distrital E-35.

Tiene una superficie de 372.750,61 m<sup>2</sup>. con un frente de 537,99 m. hacia la Troncal Distrital E-35, al Norte.

La delimitación y linderos del predio según levantamiento topográfico, se adjunta en el Anexo 1- Plano 01 de este instrumento y son:

NORTE: 537,99 m. con vía Pifo – Sangolquí E-35.

SUR: 771,33 m. con NOVOPAN.

ESTE: 763,33 m. con quebrada Huaranga loma.

OESTE: 789,40 m. con NOVOPAN.

**Artículo 6.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.** El proyecto deberá promover la gestión territorial para las zonas industriales, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios; además deberá garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable.

Deberá incluir un criterio polifuncional que permita dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sustentable.

**Artículo 7.- Condiciones específicas.** El proyecto debe contemplar las siguientes condiciones específicas:

- El proyecto se estructurará con usos industriales I13 (Industrial alto impacto), equipamientos complementarios, comerciales y de servicios.
- El promotor deberá prever las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, las mismas que se regirán de acuerdo

con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sus Empresas y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.

- Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal. Los lotes que se entregan a la Municipalidad no deberán ser numerados.
- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicará el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural mediante oficio número 114-201 con fecha 2-12-2010.
- El proyecto incorporará tratamientos sustentables (ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, etc.)

**Artículo 8.- Movilidad.** Por la magnitud del proyecto, el promotor deberá aplicar el estudio de tráfico en el entorno inmediato, así como de la zona de influencia del proyecto (aproximaciones), el proyecto deberá implementar las medidas de mitigación del impacto contenido en informe emitido por la Secretaría de Movilidad, el costo de las obras o acciones resultantes del estudio deberán ser asumidas por el promotor.

**Artículo 9.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.** El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo en su entorno. Para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con el EPMMOP y la Secretaria de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Vialidad.-** El proyecto deberá presentar el detalle de las facilidades de accesibilidad, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual deberá coordinar con la Secretaría de Movilidad y EPMMOP respectivamente.

Se deberá implementar el detalle de la vía de desaceleración y la solución de acceso al proyecto desde la Vía E35, la solución deberá estar aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se compondrá de tres ejes interconectados. Los tipos y características de las vías vehiculares constan en el Plano No. 3, adjunto al presente instrumento legal. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del

332

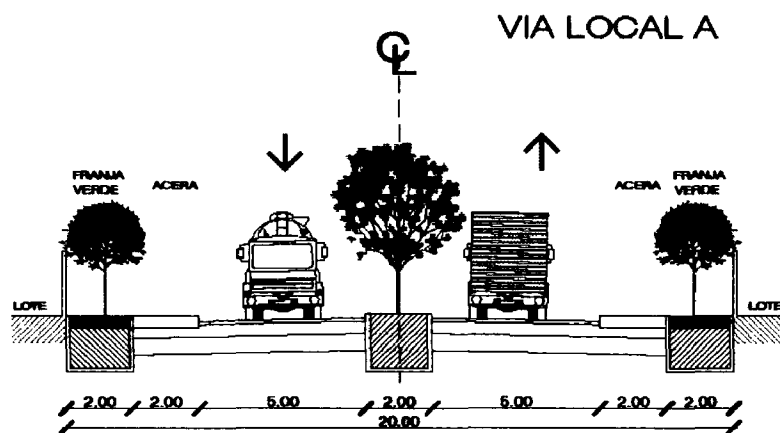
volumen de tráfico calculado para el PIQ se establecen en el Estudio de Impacto de Tráfico, anexo a esta Ordenanza.

La calzada de circulación vehicular para tráfico pesado deberá ser construida con una capa rodadura rígida.

Las vías serán de dos tipos:

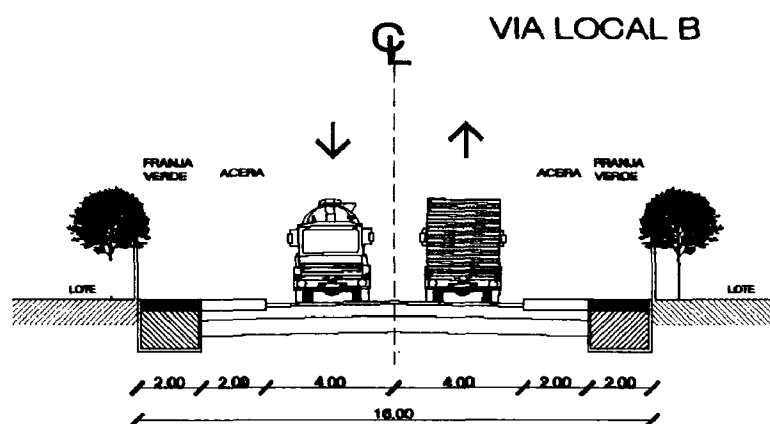
Vía Tipo A: conformada por la vía de acceso al PIQ, esta se construirá con un ancho de 20,0 metros de doble sentido de circulación con parterre central.

- Dos carriles de 5,0 metros de ancho cada una.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.
- Parterre central con un ancho de 2,0 metros.



Vía tipo B: conformada por las vías internas, se construirá con un ancho de 16,0 metros de doble circulación.

- Dos carriles de 4,0 metros de ancho cada uno.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.



Las aceras tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con capacidades especiales. Las rampas en los cruces viales cumplirán la reglamentación correspondiente.

En la circulación interna del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ será prohibido el parqueo lateral en la trama vial.

**Artículo 11.- Estacionamientos.** El PIQ contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones con una capacidad de 57 unidades que se detalla en el Plano No.6 anexo a este instrumento.

En cada lote de acuerdo con las demandas de cada empresa se considerará estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales, el retiro frontal de 10,0 metros reglamentado en cada lote podrá ser utilizado en su totalidad para este fin.

Cada lote contará con un estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área edificada.

**Artículo 12.- Señalización.** Se incorporarán elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y personas al momento de la habilitación del PIQ. Plano No. 4. El Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexo a esta Ordenanza, contiene las características de la señalización.

### CAPÍTULO 3

#### TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 13.- Trama verde.** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bío adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: parque, veredas y eje peatonal: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.
- c) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada está orientada hacia el cultivo de especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En el proyecto se buscará su plena integración al Parque Industrial.
- d) Los diseños de las áreas verdes y del equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar el uso de árboles y plantas nativas.

356

**Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.** El PIQ conformará en su perímetro un área de protección con arborización bajo las siguientes consideraciones:

- a) En la parte Sur del Parque Industrial correspondiente a los límites externos de los lotes 2, 3 y 4 se mantendrá el cerco verde con un ancho de 2,0 metros con cultivo de árboles.
- b) En la parte frontal del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ se incluirán 5 metros de cerco de áreas verdes de protección ambiental en los límites externos en las zona definidas por el lote 16
- c) En los lotes 11, 12 y 13 se implantarán 2,0 metros de cerco verde arborizado de protección ambiental.
- d) En la parte posterior de los lotes 4 y 5 se destinará un espacio con ancho de 4,0 metros para la conformación del cerco verde arborizado.
- e) El lote 18 deberá mantener en sus extremos lateral y posterior un cerco verde de 2,0 metros.

Los árboles que se implanten en el cerco de área verde de protección ambiental deben contar con follaje perenne.

El cerco verde no será transferido al Municipio pero su mantenimiento será de estricta responsabilidad de la persona jurídica o natural que adquiera cada lote su mantenimiento y cuidado.

El detalle del cerco verde consta en la Memoria Técnica.

**Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal.** El promotor transferirá al municipio el 10% correspondiente al área verde y el 3% que corresponde a equipamiento comunal, que se han calculado sobre el área útil.

En el área verde se desarrollan caminerías con un ancho de 2,0 metros para recreación pasiva y deberá sembrarse con árboles nativos y encepado, el detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especifican en la Memoria Técnica.

El uso del equipamiento a implementarse en el área de cesión para equipamiento comunal deberá concertarse con la Municipalidad.

El área de cesión de Equipamiento Municipal será destinada para la construcción de aulas de capacitación, desarrollo de investigación y procesos de innovación de apoyo al desarrollo industrial, que beneficie a los pequeños y medianos industriales de la zona. La programación anual de los eventos de capacitación se coordinará entre el Municipio del Distrito Metropolitano y la Administración del "Parque Industrial de Quito, PIQ".

**Artículo 16.- Infraestructura.** La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito y/o sus

395



empresas y se desarrollará en base a los planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) Reciclaje de aguas: Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deberán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- b) Las industrias que se instalen en el PIQ deben construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que construyan la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a la entrega a la red de alcantarillado del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ. Esta disposición es mandatoria y basada en lo definido por la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento en el Oficio GTIS-267-2012 con fecha 19 de marzo de 2011.
- c) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá acogerse a la normativa vigente y a las intervenciones del sector, por lo que se deberá soterrar cables.
- d) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- e) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO. Adicionalmente, cada industria esta obliga a clasificar su basura y entregará a EMASEO y los gestores calificados, directamente.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será responsabilidad del promotor.

Se podrá implementar sistemas innovadores de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares. Se podrá propender al uso de energías alternativas, de acuerdo a la Estrategia del Distrito Metropolitano de Quito frente al Cambio Climático.

Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deben empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación. Los urbanizadores podrán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las solicitudes con visión futurista.

**Artículo 17.- Mobiliario Urbano.** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la regulación correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes características:

- Diseños cómodos y eficientes
- Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

354

**CAPÍTULO 4**  
**USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo 18.- Usos de Suelo.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, tendrá como uso principal el Industrial de Alto Impacto I13 y podrá albergar únicamente actividades y establecimientos considerados en el cuadro correspondiente de la Clasificación del Uso Industrial de la Ordenanza 031 del PUOS y que se detallan en el cuadro No. 1 y las que le sean compatibles del cuadro No. 2.

**Cuadro No. 1 Actividades y establecimientos de la tipología Industria de alto impacto I13 para el PIQ**

TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto I13	I13	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

En el cuadro No. 2 de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad se detallan los usos permitidos y prohibidos que se aplican para el funcionamiento del PIQ.

**Cuadro No. 2 Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad en el PIQ**

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3	Industrial I11, I12, I13 -Equipamiento: EEZ1*, ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, ETB, ETS, ETZ, EI. - Comercial: CS6, CZ1B*, CZ2*, CZ4, CZ5, CM3*, CM2, CM4	- Residencial: R - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR Industrial: I14

3 53

		-Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, EFM, EPM, ETM, EPZ. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB, CZ1A, CZ1B, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ6, CM1, CM2, CM3.
--	--	--

\* Se permite de forma parcial, detallado en el artículo 19.

**Artículo 19.- Usos permitidos.-** De acuerdo con la ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industrial de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad con excepción de la implantación de locales calificados como:

EEZ1: Centro de capacitación laboral industrial.

CZ2: Distribuidora de llantas y servicios talleres mecánicos pesados.

CZ1B: Cafés y salones de banquetes.

CM3: Insumos para la industria.

Como se establece en el cuadro No. 2.

Si por cambios de procesos una industria cambia su tipología a Industrial Peligrosa II4 se permitirá su permanencia en el PIQ en tanto el cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

**Artículo 20.- Usos no permitidos.** De acuerdo con la Ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industria de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad y en el que, para efecto del mejor funcionamiento del PIQ se incluyen además de las consideradas como prohibidas las asignaciones siguientes:

CM1: moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), aún cuando sean compatibles con el uso de suelo del predio.

CZ1A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Como se establece en el cuadro No. 2.

**Artículo 21.- Usos específicos.** Las áreas de servicios generales contarán con equipamiento complementario al uso industrial como:

1. Servicio de Comedor
2. Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina
3. Servicios bancarios
4. Servicios de salud
5. Servicios de logística

352

6. Servicios y aulas de capacitación
7. Servicios administrativos del parque
8. Servicio de alimentos
9. Servicio de Guardianía

En la zona administrativa se destinará un espacio para uso de guardianía que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

En la zona administrativa se podrá destinar un espacio para uso de la policía o de los bomberos que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

Bajo ninguna circunstancia se podrá destinar las áreas definidas como de administrativa y comercial y de servicios generales y para la implantación de industrias aun cuando la compatibilidad de uso de suelo así lo permita.

Los diseños de estos espacios deberán cumplir con los procesos de aprobación de cualquier proyecto arquitectónico en el DMQ.

**Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ deberá cumplir con la asignación de zonificación establecida en el cuadro No. 3.

**Cuadro N° 3**

EDIFICACIÓN									HABILITACION DEL SUELO		
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente
		Pisos	m	f	l	p					
1	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70
2	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30

El promotor no podrá en un futuro cambiar los coeficientes de edificabilidad autorizados para el presente proyecto, ni reducir las áreas de espacio público y áreas verdes.

La forma de ocupación de suelo será Aislada en la zona II3, debiendo cumplir con la construcción de muros cortafuegos, en concordancia con la normativa vigente.

El Coeficiente máximo de ocupación del suelo COS, PB es el 70% y cumplir con la relación frente – fondo reglamentaria.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10,0 m. de frente, 5,0 m. laterales y 5,0 m. posterior.

En los lotes 1 y 15, destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial se respetarán los retiros de construcción de 5,0 m. de frente, 3,0 m. laterales y 3,0 m. posterior.

351

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de construcción será de 18,0 m, hasta en un máximo del 50% de ocupación del frente del lote.

En los portones de ingreso se respetarán un retiro de 18,0 metros medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza ningún tipo de edificación en los retiros reglamentarios.

**Artículo 23.- Altura de Edificación.** La altura máxima de edificación es la contemplada en el Cuadro N° 3.

En ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

En caso de que una industria requiera la instalación de silos, torres de comunicaciones y edificaciones similares no habitables, estas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

## CAPÍTULO 5 GARANTÍAS Y BENEFICIOS

**Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.** Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ al amparo de la presente Ordenanza, por un plazo no menor a noventa y nueve años, la invariabilidad de la clasificación o zonificación del uso de suelo en los espacios en los que se ubica dicho parque. Plazo que podrá ampliarse por el Concejo Metropolitano. Adicionalmente se garantiza que cualquier tipo de presión externa derivada de actividades distintas a la industrial, bajo ningún concepto será causa de reubicación de las instalaciones del parque industrial que se acoge a la presente Ordenanza para su funcionamiento.

**Artículo 25.- Beneficios tributarios.** Sin perjuicio de las demás exoneraciones contempladas en la ley, los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, al amparo de la presente ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD gozarán que con la finalidad de estimular el desarrollo industrial los municipios podrán, mediante Ordenanza disminuir hasta en un cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código. Los estímulos establecidos tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados a favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades industriales, cuyo desarrollo se aspira estimular, beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la misma Ordenanza.

En virtud de que aún no se ha elaborado la Ordenanza correspondiente, el PIQ se acogerá al beneficio señalado una vez que el MDMQ la realice y entre en vigencia.

**Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.** Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del Parque Industrial de Quito, son considerados parte de la Política de Desarrollo de las Zonas Industriales del Municipio y, por tanto, gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, con aplicación al Parque Industrial de Quito, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en el área destinada a ello.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

##### **Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el Centro de Desarrollo Industrial**

Cuando se encuentren instaladas al menos el 40% de las industrias del PIQ, se iniciarán los eventos de capacitación del Centro de Desarrollo Industrial en una actividad corresponsable del PIQ y la entidad municipal encargada para mantener vigente y en funcionamiento planes anuales de capacitación.

##### **Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el proponente deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemple y justifique las medidas de mitigación al impacto de tráfico.

#### **DISPOSICION FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

349

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ"**

**CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Finalidad.
- Artículo 2.- Ámbito.
- Artículo 3.- Instrumentos.
- Artículo 4.- Administración

**CAPÍTULO 2  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

- Artículo 5.- Ubicación, área y límites.
- Artículo 6.- Condiciones generales: Estructura Urbana.
- Artículo 7.- Condiciones específicas.
- Artículo 8.- Movilidad.
- Artículo 9.- Medias de mitigación de impacto de tráfico.
- Artículo 10.- Vialidad.
- Artículo 11.- Estacionamientos.
- Artículo 12.- Señalización.

**CAPÍTULO 3  
TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO**

- Artículo 13.- Trama verde.
- Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.
- Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal
- Artículo 16.- Infraestructura.
- Artículo 17.- Mobiliario Urbano.

**CAPÍTULO 4  
USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

- Artículo 18.- Usos de Suelo.
- Artículo 19.- Usos permitidos.
- Artículo 20.- Usos no permitidos.
- Artículo 21.- Usos específicos.
- Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 23.- Altura de Edificación.

348

**CAPÍTULO 5  
GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.

Artículo 25.- Beneficios tributarios.

Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el centro de Desarrollo Industrial.

Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.

**DISPOSICION FINAL**

347



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

Visto el Informe N°..... de ..... de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO**

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el Parque Industrial Quito se acoge a la Disposición Transitoria Primera del la Ordenanza 156.

346

- Que, el artículo 27 de la Ordenanza 255 establece que los Proyectos Urbanos – Arquitectónicos Especiales, son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la municipalidad.
- Que, Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número ..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número xxx de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTANTES EN LOS ARTÍCULOS 240 Y 264 NUMERAL 1 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA; 54 Y 57 LITERALES A Y X DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN; Y 26 DE LA ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO  
“PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ”**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Finalidad.-** impulsar la política de ordenamiento territorial del Municipio Metropolitano de Quito que prevé la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del DMQ, a través de considerar la delimitación y regulación de áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo orientados a constituir parques y zonas industriales en el que se requieren incorporar criterios de compatibilidad con otros usos aledaños y promover la relocalización programada de empresas que actualmente están ubicadas en zonas cuyo uso de suelo no es compatible.

**Artículo 2.- Ámbito.** Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán en la ejecución y funcionamiento del Parque Industrial de Quito, PIQ.

**Artículo 3.- Instrumentos.** Constituyen instrumentos habilitantes de la presente Ordenanza, los planos del proyecto, la Memoria Técnica, los informes emitidos por las Secretarías de Movilidad y, Territorio Hábitat y Vivienda, así como el informe emitido por la Procuraduría Metropolitana.

345

Constituyen instrumentos complementarios de esta Ordenanza: el informe con el plan de evacuación de PIQ en caso de emergencia, el Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexos a esta Ordenanza, el Informe Técnico Catastral y el Certificado Ambiental de la Secretaría de Ambiente del Municipio del distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Administración:** para la administración del parque industrial se emitirá un reglamento interno, el mismo que será de estricto cumplimiento de los prominentes compradores.

## **CAPÍTULO 2 DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 5.- Ubicación, área y límites.** El proyecto PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, se ubica en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 en la parroquia de Pifo, barrio Palugo, sector Itulcachi, Km 17 de la vía denominada Troncal Distrital E-35.

Tiene una superficie de 372.750,61 m2. con un frente de 537,99 m. hacia la Troncal Distrital E-35, al Norte.

La delimitación y linderos del predio según levantamiento topográfico, se adjunta en el Anexo 1- Plano 01 de este instrumento y son:

NORTE: 537,99 m. con vía Pifo – Sangolquí E-35.  
SUR: 771,33 m. con NOVOPAN.  
ESTE: 763,33 m. con quebrada Huaranga loma.  
OESTE: 789,40 m. con NOVOPAN.

**Artículo 6.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.** El proyecto deberá promover la gestión territorial para las zonas industriales, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios; además deberá garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable.

Deberá incluir un criterio polifuncional que permita dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sustentable.

**Artículo 7.- Condiciones específicas.** El proyecto debe contemplar las siguientes condiciones específicas:

- El proyecto se estructurará con usos industriales I13 (Industrial alto impacto), equipamientos complementarios, comerciales y de servicios.
- El promotor deberá prever las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, las mismas que se registrarán de acuerdo

349

con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sus Empresas y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.

- Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal. Los lotes que se entregan a la Municipalidad no deberán ser numerados.
- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicará el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural mediante oficio número 114-201 con fecha 2-12-2010.
- El proyecto incorporará tratamientos sustentables (ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, etc.)

**Artículo 8.- Movilidad.** Por la magnitud del proyecto, el promotor deberá aplicar el estudio de tráfico en el entorno inmediato, así como de la zona de influencia del proyecto (aproximaciones), el proyecto deberá implementar las medidas de mitigación del impacto contenido en informe emitido por la Secretaría de Movilidad, el costo de las obras o acciones resultantes del estudio deberán ser asumidas por el promotor.

**Artículo 9.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.** El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo en su entorno. Para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con el EPMMOP y la Secretaria de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Vialidad.-** El proyecto deberá presentar el detalle de las facilidades de accesibilidad, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual deberá coordinar con la Secretaría de Movilidad y EPMMOP respectivamente.

Se deberá implementar el detalle de la vía de desaceleración y la solución de acceso al proyecto desde la Vía E35, la solución deberá estar aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se compondrá de tres ejes interconectados. Los tipos y características de las vías vehiculares constan en el Plano No. 3, adjunto al presente instrumento legal. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del

343

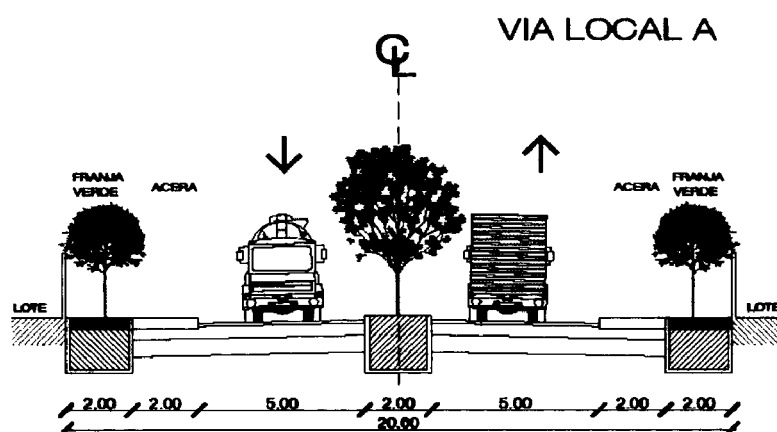
volumen de tráfico calculado para el PIQ se establecen en el Estudio de Impacto de Tráfico, anexo a esta Ordenanza.

La calzada de circulación vehicular para tráfico pesado deberá ser construida con una capa rodadura rígida.

Las vías serán de dos tipos:

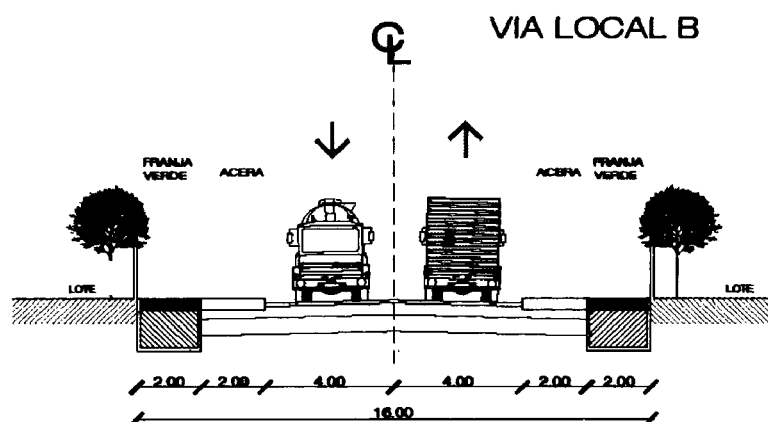
Vía Tipo A: conformada por la vía de acceso al PIQ, esta se construirá con un ancho de 20,0 metros de doble sentido de circulación con parterre central.

- Dos carriles de 5,0 metros de ancho cada una.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.
- Parterre central con un ancho de 2,0 metros.



Vía tipo B: conformada por las vías internas, se construirá con un ancho de 16,0 metros de doble circulación.

- Dos carriles de 4,0 metros de ancho cada uno.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.



342

Las aceras tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con capacidades especiales. Las rampas en los cruces viales cumplirán la reglamentación correspondiente.

En la circulación interna del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ será prohibido el parqueo lateral en la trama vial.

**Artículo 11.- Estacionamientos.** El PIQ contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones con una capacidad de 57 unidades que se detalla en el Plano No.6 anexo a este instrumento.

En cada lote de acuerdo con las demandas de cada empresa se considerará estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales, el retiro frontal de 10,0 metros reglamentado en cada lote podrá ser utilizado en su totalidad para este fin.

Cada lote contará con un estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área edificada.

**Artículo 12.- Señalización.** Se incorporarán elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y personas al momento de la habilitación del PIQ. Plano No. 4. El Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexo a esta Ordenanza, contiene las características de la señalización.

### CAPÍTULO 3

#### TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 13.- Trama verde.** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: parque, veredas y eje peatonal: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.
- c) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada está orientada hacia el cultivo de especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En el proyecto se buscará su plena integración al Parque Industrial.
- d) Los diseños de las áreas verdes y del equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar el uso de árboles y plantas nativas.

341



**Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.** El PIQ conformará en su perímetro un área de protección con arborización bajo las siguientes consideraciones:

- a) En la parte Sur del Parque Industrial correspondiente a los límites externos de los lotes 2, 3 y 4 se mantendrá el cerco verde con un ancho de 2,0 metros con cultivo de árboles.
- b) En la parte frontal del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ se incluirán 5 metros de cerco de áreas verdes de protección ambiental en los límites externos en las zona definidas por el lote 16
- c) En los lotes 11, 12 y 13 se implantarán 2,0 metros de cerco verde arborizado de protección ambiental.
- d) En la parte posterior de los lotes 4 y 5 se destinará un espacio con ancho de 4,0 metros para la conformación del cerco verde arborizado.
- e) El lote 18 deberá mantener en sus extremos lateral y posterior un cerco verde de 2,0 metros.

Los árboles que se implanten en el cerco de área verde de protección ambiental deben contar con follaje perenne.

El cerco verde no será transferido al Municipio pero su mantenimiento será de estricta responsabilidad de la persona jurídica o natural que adquiera cada lote su mantenimiento y cuidado.

El detalle del cerco verde consta en la Memoria Técnica.

**Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal.** El promotor transferirá al municipio el 10% correspondiente al área verde y el 3% que corresponde a equipamiento comunal, que se han calculado sobre el área útil.

En el área verde se desarrollan caminerías con un ancho de 2,0 metros para recreación pasiva y deberá sembrarse con árboles nativos y encepado, el detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especifican en la Memoria Técnica.

El uso del equipamiento a implementarse en el área de cesión para equipamiento comunal deberá concertarse con la Municipalidad.

El área de cesión de Equipamiento Municipal será destinada para la construcción de aulas de capacitación, desarrollo de investigación y procesos de innovación de apoyo al desarrollo industrial, que beneficie a los pequeños y medianos industriales de la zona. La programación anual de los eventos de capacitación se coordinará entre el Municipio del Distrito Metropolitano y la Administración del "Parque Industrial de Quito, PIQ".

**Artículo 16.- Infraestructura.** La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito y/o sus



empresas y se desarrollará en base a los planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) **Reciclaje de aguas:** Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deberán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- b) Las industrias que se instalen en el PIQ deben construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que construyan la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a la entrega a la red de alcantarillado del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ. Esta disposición es mandatoria y basada en lo definido por la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento en el Oficio GTIS-267-2012 con fecha 19 de marzo de 2011.
- c) **Energía eléctrica y alumbrado público:** deberá acogerse a la normativa vigente y a las intervenciones del sector, por lo que se deberá soterrar cables.
- d) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- e) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO. Adicionalmente, cada industria esta obliga a clasificar su basura y entregará a EMASEO y los gestores calificados, directamente.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será responsabilidad del promotor.

Se podrá implementar sistemas innovadores de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares. Se podrá propender al uso de energías alternativas, de acuerdo a la Estrategia del Distrito Metropolitano de Quito frente al Cambio Climático.

Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deben empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación. Los urbanizadores podrán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las solicitudes con visión futurista.

**Artículo 17.- Mobiliario Urbano.** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la regulación correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes características:

- Diseños cómodos y eficientes
- Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

338

## CAPÍTULO 4

### USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 18.- Usos de Suelo.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, tendrá como uso principal el Industrial de Alto Impacto I13 y podrá albergar únicamente actividades y establecimientos considerados en el cuadro correspondiente de la Clasificación del Uso Industrial de la Ordenanza 031 del PUOS y que se detallan en el cuadro No. 1 y las que le sean compatibles del cuadro No. 2.

**Cuadro No. 1 Actividades y establecimientos de la tipología Industria de alto impacto I13 para el PIQ**

TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto I13	I13	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

En el cuadro No. 2 de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad se detallan los usos permitidos y prohibidos que se aplican para el funcionamiento del PIQ.

**Cuadro No. 2 Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad en el PIQ**

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3	Industrial I11, I12, I13 -Equipamiento: EEZ1*, ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, ETB, ETS, ETZ, EI. - Comercial: CS6, CZ1B*, CZ2*, CZ4, CZ5, CM3*, CM2, CM4	- Residencial: R - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR Industrial: I14

337

		-Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, EFM, EPM, ETM, EPZ. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB, CZ1A, CZ1B, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ6, CM1, CM2, CM3.
--	--	--

\* Se permite de forma parcial, detallado en el artículo 19.

**Artículo 19.- Usos permitidos.-** De acuerdo con la ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industrial de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad con excepción de la implantación de locales calificados como:

EEZ1: Centro de capacitación laboral industrial.

CZ2: Distribuidora de llantas y servicios talleres mecánicos pesados.

CZ1B: Cafés y salones de banquetes.

CM3: Insumos para la industria.

Como se establece en el cuadro No. 2.

Si por cambios de procesos una industria cambia su tipología a Industrial Peligrosa II4 se permitirá su permanencia en el PIQ en tanto el cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

**Artículo 20.- Usos no permitidos.** De acuerdo con la Ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industria de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad y en el que, para efecto del mejor funcionamiento del PIQ se incluyen además de las consideradas como prohibidas las asignaciones siguientes:

CM1: moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), aún cuando sean compatibles con el uso de suelo del predio.

CZ1A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Como se establece en el cuadro No. 2.

**Artículo 21.- Usos específicos.** Las áreas de servicios generales contarán con equipamiento complementario al uso industrial como:

1. Servicio de Comedor
2. Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina
3. Servicios bancarios
4. Servicios de salud
5. Servicios de logística

336

6. Servicios y aulas de capacitación
7. Servicios administrativos del parque
8. Servicio de alimentos
9. Servicio de Guardianía

En la zona administrativa se destinará un espacio para uso de guardianía que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

En la zona administrativa se podrá destinar un espacio para uso de la policía o de los bomberos que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

Bajo ninguna circunstancia se podrá destinar las áreas definidas como de administrativa y comercial y de servicios generales y para la implantación de industrias aun cuando la compatibilidad de uso de suelo así lo permita.

Los diseños de estos espacios deberán cumplir con los procesos de aprobación de cualquier proyecto arquitectónico en el DMQ.

**Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ deberá cumplir con la asignación de zonificación establecida en el cuadro No. 3.

**Cuadro N° 3**

EDIFICACIÓN									HABILITACION DEL SUELO		
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente
		Pisos	m	f	l	p					
1	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70
2	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30

El promotor no podrá en un futuro cambiar los coeficientes de edificabilidad autorizados para el presente proyecto, ni reducir las áreas de espacio público y áreas verdes.

La forma de ocupación de suelo será Aislada en la zona I13, debiendo cumplir con la construcción de muros cortafuegos, en concordancia con la normativa vigente.

El Coeficiente máximo de ocupación del suelo COS, PB es el 70% y cumplir con la relación frente – fondo reglamentaria.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10,0 m. de frente, 5,0 m. laterales y 5,0 m. posterior.

En los lotes 1 y 15, destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial se respetarán los retiros de construcción de 5,0 m. de frente, 3,0 m. laterales y 3,0 m. posterior.

335

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de construcción será de 18,0 m, hasta en un máximo del 50% de ocupación del frente del lote.

En los portones de ingreso se respetarán un retiro de 18,0 metros medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza ningún tipo de edificación en los retiros reglamentarios.

**Artículo 23.- Altura de Edificación.** La altura máxima de edificación es la contemplada en el Cuadro N° 3.

En ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

En caso de que una industria requiera la instalación de silos, torres de comunicaciones y edificaciones similares no habitables, estas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

## **CAPÍTULO 5 GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.** Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ al amparo de la presente Ordenanza, por un plazo no menor a noventa y nueve años, la invariabilidad de la clasificación o zonificación del uso de suelo en los espacios en los que se ubica dicho parque. Plazo que podrá ampliarse por el Concejo Metropolitano. Adicionalmente se garantiza que cualquier tipo de presión externa derivada de actividades distintas a la industrial, bajo ningún concepto será causa de reubicación de las instalaciones del parque industrial que se acoge a la presente Ordenanza para su funcionamiento.

**Artículo 25.- Beneficios tributarios.** Sin perjuicio de las demás exoneraciones contempladas en la ley, los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, al amparo de la presente ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD gozarán que con la finalidad de estimular el desarrollo industrial los municipios podrán, mediante Ordenanza disminuir hasta en un cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código. Los estímulos establecidos tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados a favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades industriales, cuyo desarrollo se aspira estimular, beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la misma Ordenanza.

En virtud de que aún no se ha elaborado la Ordenanza correspondiente, el PIQ se acogerá al beneficio señalado una vez que el MDMQ la realice y entre en vigencia.

334

**Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.** Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del Parque Industrial de Quito, son considerados parte de la Política de Desarrollo de las Zonas Industriales del Municipio y, por tanto, gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, con aplicación al Parque Industrial de Quito, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en el área destinada a ello.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

##### **Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el Centro de Desarrollo Industrial**

Cuando se encuentren instaladas al menos el 40% de las industrias del PIQ, se iniciarán los eventos de capacitación del Centro de Desarrollo Industrial en una actividad corresponsable del PIQ y la entidad municipal encargada para mantener vigente y en funcionamiento planes anuales de capacitación.

##### **Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el proponente deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemple y justifique las medidas de mitigación al impacto de tráfico.

#### **DISPOSICION FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

333

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ"**

**CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Finalidad.
- Artículo 2.- Ámbito.
- Artículo 3.- Instrumentos.
- Artículo 4.- Administración

**CAPÍTULO 2  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

- Artículo 5.- Ubicación, área y límites.
- Artículo 6.- Condiciones generales: Estructura Urbana.
- Artículo 7.- Condiciones específicas.
- Artículo 8.- Movilidad.
- Artículo 9.- Medias de mitigación de impacto de tráfico.
- Artículo 10.- Vialidad.
- Artículo 11.- Estacionamientos.
- Artículo 12.- Señalización.

**CAPÍTULO 3  
TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO**

- Artículo 13.- Trama verde.
- Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.
- Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal
- Artículo 16.- Infraestructura.
- Artículo 17.- Mobiliario Urbano.

**CAPÍTULO 4  
USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

- Artículo 18.- Usos de Suelo.
- Artículo 19.- Usos permitidos.
- Artículo 20.- Usos no permitidos.
- Artículo 21.- Usos específicos.
- Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 23.- Altura de Edificación.

332

**CAPÍTULO 5  
GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.

Artículo 25.- Beneficios tributarios.

Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el centro de Desarrollo Industrial.

Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.

**DISPOSICION FINAL**

331



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

Visto el Informe N°..... de ..... de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO**

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el Parque Industrial Quito se acoge a la Disposición Transitoria Primera del la Ordenanza 156.

330

- Que, el artículo 27 de la Ordenanza 255 establece que los Proyectos Urbanos – Arquitectónicos Especiales, son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la municipalidad.
- Que, Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número ..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número xxx de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTANTES EN LOS ARTÍCULOS 240 Y 264 NUMERAL 1 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA; 54 Y 57 LITERALES A Y X DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN; Y 26 DE LA ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO  
“PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ”**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Finalidad.-** impulsar la política de ordenamiento territorial del Municipio Metropolitano de Quito que prevé la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del DMQ, a través de considerar la delimitación y regulación de áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo orientados a constituir parques y zonas industriales en el que se requieren incorporar criterios de compatibilidad con otros usos aledaños y promover la relocalización programada de empresas que actualmente están ubicadas en zonas cuyo uso de suelo no es compatible.

**Artículo 2.- Ámbito.** Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán en la ejecución y funcionamiento del Parque Industrial de Quito, PIQ.

**Artículo 3.- Instrumentos.** Constituyen instrumentos habilitantes de la presente Ordenanza, los planos del proyecto, la Memoria Técnica, los informes emitidos por las Secretarías de Movilidad y, Territorio Hábitat y Vivienda, así como el informe emitido por la Procuraduría Metropolitana.

Constituyen instrumentos complementarios de esta Ordenanza: el informe con el plan de evacuación de PIQ en caso de emergencia, el Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexos a esta Ordenanza, el Informe Técnico Catastral y el Certificado Ambiental de la Secretaría de Ambiente del Municipio del distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Administración:** para la administración del parque industrial se emitirá un reglamento interno, el mismo que será de estricto cumplimiento de los prominentes compradores.

## **CAPÍTULO 2**

### **DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 5.- Ubicación, área y límites.** El proyecto PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, se ubica en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 en la parroquia de Pifo, barrio Palugo, sector Itulcachi, Km 17 de la vía denominada Troncal Distrital E-35.

Tiene una superficie de 372.750,61 m<sup>2</sup>. con un frente de 537,99 m. hacia la Troncal Distrital E-35, al Norte.

La delimitación y linderos del predio según levantamiento topográfico, se adjunta en el Anexo 1- Plano 01 de este instrumento y son:

NORTE: 537,99 m. con vía Pifo – Sangolquí E-35.  
SUR: 771,33 m. con NOVOPAN.  
ESTE: 763,33 m. con quebrada Huaranga loma.  
OESTE: 789,40 m. con NOVOPAN.

**Artículo 6.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.** El proyecto deberá promover la gestión territorial para las zonas industriales, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios; además deberá garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable.

Deberá incluir un criterio polifuncional que permita dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sustentable.

**Artículo 7.- Condiciones específicas.** El proyecto debe contemplar las siguientes condiciones específicas:

- El proyecto se estructurará con usos industriales I13 (Industrial alto impacto), equipamientos complementarios, comerciales y de servicios.
- El promotor deberá prever las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, las mismas que se regirán de acuerdo

328

con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sus Empresas y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.

- Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal. Los lotes que se entregan a la Municipalidad no deberán ser numerados.
- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicará el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural mediante oficio número 114-201 con fecha 2-12-2010.
- El proyecto incorporará tratamientos sustentables (ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, etc.)

**Artículo 8.- Movilidad.** Por la magnitud del proyecto, el promotor deberá aplicar el estudio de tráfico en el entorno inmediato, así como de la zona de influencia del proyecto (aproximaciones), el proyecto deberá implementar las medidas de mitigación del impacto contenido en informe emitido por la Secretaría de Movilidad, el costo de las obras o acciones resultantes del estudio deberán ser asumidas por el promotor.

**Artículo 9.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.** El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo en su entorno. Para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con el EPMMOP y la Secretaria de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Vialidad.-** El proyecto deberá presentar el detalle de las facilidades de accesibilidad, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual deberá coordinar con la Secretaría de Movilidad y EPMMOP respectivamente.

Se deberá implementar el detalle de la vía de desaceleración y la solución de acceso al proyecto desde la Vía E35, la solución deberá estar aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se compondrá de tres ejes interconectados. Los tipos y características de las vías vehiculares constan en el Plano No. 3, adjunto al presente instrumento legal. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del

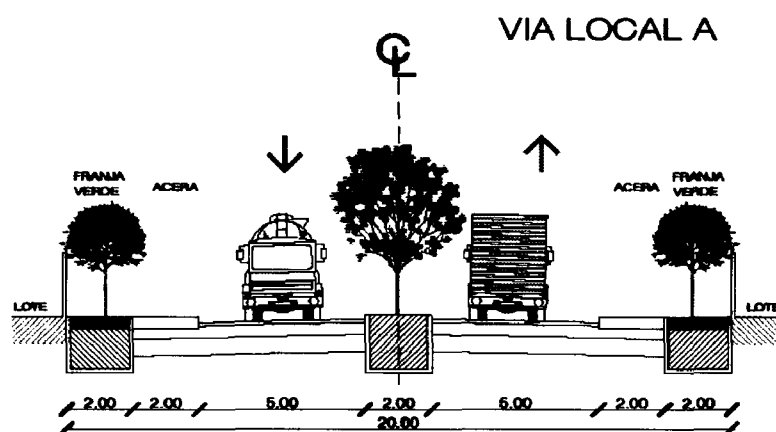
volumen de tráfico calculado para el PIQ se establecen en el Estudio de Impacto de Tráfico, anexo a esta Ordenanza.

La calzada de circulación vehicular para tráfico pesado deberá ser construida con una capa rodadura rígida.

Las vías serán de dos tipos:

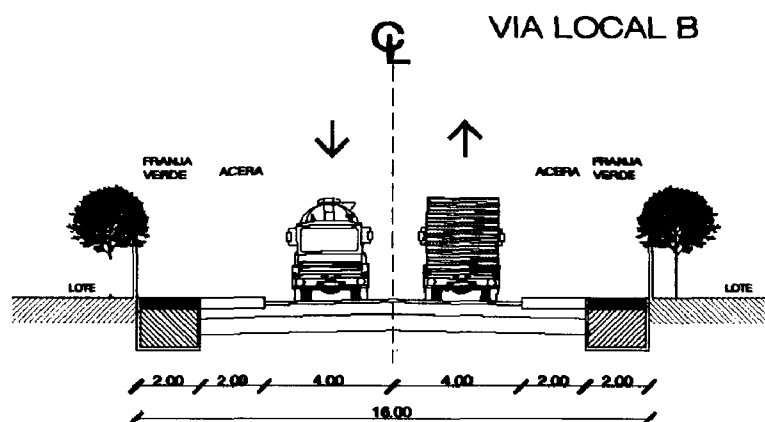
Vía Tipo A: conformada por la vía de acceso al PIQ, esta se construirá con un ancho de 20,0 metros de doble sentido de circulación con parterre central.

- Dos carriles de 5,0 metros de ancho cada una.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.
- Parterre central con un ancho de 2,0 metros.



Vía tipo B: conformada por las vías internas, se construirá con un ancho de 16,0 metros de doble circulación.

- Dos carriles de 4,0 metros de ancho cada uno.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.



326

Las aceras tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con capacidades especiales. Las rampas en los cruces viales cumplirán la reglamentación correspondiente.

En la circulación interna del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ será prohibido el parqueo lateral en la trama vial.

**Artículo 11.- Estacionamientos.** El PIQ contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones con una capacidad de 57 unidades que se detalla en el Plano No.6 anexo a este instrumento.

En cada lote de acuerdo con las demandas de cada empresa se considerará estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales, el retiro frontal de 10,0 metros reglamentado en cada lote podrá ser utilizado en su totalidad para este fin.

Cada lote contará con un estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área edificada.

**Artículo 12.- Señalización.** Se incorporarán elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y personas al momento de la habilitación del PIQ. Plano No. 4. El Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexo a esta Ordenanza, contiene las características de la señalización.

### CAPÍTULO 3

#### TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 13.- Trama verde.** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bío adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: parque, veredas y eje peatonal: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.
- c) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada está orientada hacia el cultivo de especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En el proyecto se buscará su plena integración al Parque Industrial.
- d) Los diseños de las áreas verdes y del equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar el uso de árboles y plantas nativas.

325

**Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.** El PIQ conformará en su perímetro un área de protección con arborización bajo las siguientes consideraciones:

- a) En la parte Sur del Parque Industrial correspondiente a los límites externos de los lotes 2, 3 y 4 se mantendrá el cerco verde con un ancho de 2,0 metros con cultivo de árboles.
- b) En la parte frontal del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ se incluirán 5 metros de cerco de áreas verdes de protección ambiental en los límites externos en las zona definidas por el lote 16
- c) En los lotes 11, 12 y 13 se implantarán 2,0 metros de cerco verde arborizado de protección ambiental.
- d) En la parte posterior de los lotes 4 y 5 se destinará un espacio con ancho de 4,0 metros para la conformación del cerco verde arborizado.
- e) El lote 18 deberá mantener en sus extremos lateral y posterior un cerco verde de 2,0 metros.

Los árboles que se planten en el cerco de área verde de protección ambiental deben contar con follaje perenne.

El cerco verde no será transferido al Municipio pero su mantenimiento será de estricta responsabilidad de la persona jurídica o natural que adquiera cada lote su mantenimiento y cuidado.

El detalle del cerco verde consta en la Memoria Técnica.

**Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal.** El promotor transferirá al municipio el 10% correspondiente al área verde y el 3% que corresponde a equipamiento comunal, que se han calculado sobre el área útil.

En el área verde se desarrollan caminerías con un ancho de 2,0 metros para recreación pasiva y deberá sembrarse con árboles nativos y encepado, el detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especifican en la Memoria Técnica.

El uso del equipamiento a implementarse en el área de cesión para equipamiento comunal deberá concertarse con la Municipalidad.

El área de cesión de Equipamiento Municipal será destinada para la construcción de aulas de capacitación, desarrollo de investigación y procesos de innovación de apoyo al desarrollo industrial, que beneficie a los pequeños y medianos industriales de la zona. La programación anual de los eventos de capacitación se coordinará entre el Municipio del Distrito Metropolitano y la Administración del "Parque Industrial de Quito, PIQ".

**Artículo 16.- Infraestructura.** La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito y/o sus

empresas y se desarrollará en base a los planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) Reciclaje de aguas: Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deberán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- b) Las industrias que se instalen en el PIQ deben construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que construyan la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a la entrega a la red de alcantarillado del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ. Esta disposición es mandatoria y basada en lo definido por la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento en el Oficio GTIS-267-2012 con fecha 19 de marzo de 2011.
- c) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá acogerse a la normativa vigente y a las intervenciones del sector, por lo que se deberá soterrar cables.
- d) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- e) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO. Adicionalmente, cada industria esta obliga a clasificar su basura y entregará a EMASEO y los gestores calificados, directamente.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será responsabilidad del promotor.

Se podrá implementar sistemas innovadores de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares. Se podrá propender al uso de energías alternativas, de acuerdo a la Estrategia del Distrito Metropolitano de Quito frente al Cambio Climático.

Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deben empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación. Los urbanizadores podrán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las solicitudes con visión futurista.

**Artículo 17.- Mobiliario Urbano.** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la regulación correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes características:

- Diseños cómodos y eficientes
- Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

323



## CAPÍTULO 4

### USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 18.- Usos de Suelo.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, tendrá como uso principal el Industrial de Alto Impacto I13 y podrá albergar únicamente actividades y establecimientos considerados en el cuadro correspondiente de la Clasificación del Uso Industrial de la Ordenanza 031 del PUOS y que se detallan en el cuadro No. 1 y las que le sean compatibles del cuadro No. 2.

**Cuadro No. 1 Actividades y establecimientos de la tipología Industria de alto impacto I13 para el PIQ**

TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto I13	I13	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

En el cuadro No. 2 de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad se detallan los usos permitidos y prohibidos que se aplican para el funcionamiento del PIQ.

**Cuadro No. 2 Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad en el PIQ**

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3	Industrial I11, I12, I13 -Equipamiento: EEZ1*, ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, ETB, ETS, ETZ, EI. - Comercial: CS6, CZ1B*, CZ2*, CZ4, CZ5, CM3*, CM2, CM4	- Residencial: R - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR Industrial: I14

322

		-Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, EFM, EPM, ETM, EPZ. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB, CZ1A, CZ1B, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ6, CM1, CM2, CM3.
--	--	--

\* Se permite de forma parcial, detallado en el artículo 19.

**Artículo 19.- Usos permitidos.-** De acuerdo con la ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industrial de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad con excepción de la implantación de locales calificados como:

EEZ1: Centro de capacitación laboral industrial.

CZ2: Distribuidora de llantas y servicios talleres mecánicos pesados.

CZ1B: Cafés y salones de banquetes.

CM3: Insumos para la industria.

Como se establece en el cuadro No. 2.

Si por cambios de procesos una industria cambia su tipología a Industrial Peligrosa II4 se permitirá su permanencia en el PIQ en tanto el cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

**Artículo 20.- Usos no permitidos.** De acuerdo con la Ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industria de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad y en el que, para efecto del mejor funcionamiento del PIQ se incluyen además de las consideradas como prohibidas las asignaciones siguientes:

CM1: moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), aún cuando sean compatibles con el uso de suelo del predio.

CZ1A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Como se establece en el cuadro No. 2.

**Artículo 21.- Usos específicos.** Las áreas de servicios generales contarán con equipamiento complementario al uso industrial como:

1. Servicio de Comedor
2. Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina
3. Servicios bancarios
4. Servicios de salud
5. Servicios de logística

321

6. Servicios y aulas de capacitación
7. Servicios administrativos del parque
8. Servicio de alimentos
9. Servicio de Guardianía

En la zona administrativa se destinará un espacio para uso de guardianía que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

En la zona administrativa se podrá destinar un espacio para uso de la policía o de los bomberos que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

Bajo ninguna circunstancia se podrá destinar las áreas definidas como de administrativa y comercial y de servicios generales y para la implantación de industrias aun cuando la compatibilidad de uso de suelo así lo permita.

Los diseños de estos espacios deberán cumplir con los procesos de aprobación de cualquier proyecto arquitectónico en el DMQ.

**Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ deberá cumplir con la asignación de zonificación establecida en el cuadro No. 3.

**Cuadro N° 3**

EDIFICACIÓN									HABILITACION DEL SUELO		
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente
		Pisos	m	f	l	p					
1	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70
2	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30

El promotor no podrá en un futuro cambiar los coeficientes de edificabilidad autorizados para el presente proyecto, ni reducir las áreas de espacio público y áreas verdes.

La forma de ocupación de suelo será Aislada en la zona II3, debiendo cumplir con la construcción de muros cortafuegos, en concordancia con la normativa vigente.

El Coeficiente máximo de ocupación del suelo COS, PB es el 70% y cumplir con la relación frente – fondo reglamentaria.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10,0 m. de frente, 5,0 m. laterales y 5,0 m. posterior.

En los lotes 1 y 15, destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial se respetarán los retiros de construcción de 5,0 m. de frente, 3,0 m. laterales y 3,0 m. posterior.

326

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de construcción será de 18,0 m, hasta en un máximo del 50% de ocupación del frente del lote.

En los portones de ingreso se respetarán un retiro de 18,0 metros medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza ningún tipo de edificación en los retiros reglamentarios.

**Artículo 23.- Altura de Edificación.** La altura máxima de edificación es la contemplada en el Cuadro N° 3.

En ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

En caso de que una industria requiera la instalación de silos, torres de comunicaciones y edificaciones similares no habitables, estas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

## **CAPÍTULO 5**

### **GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.** Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ al amparo de la presente Ordenanza, por un plazo no menor a noventa y nueve años, la invariabilidad de la clasificación o zonificación del uso de suelo en los espacios en los que se ubica dicho parque. Plazo que podrá ampliarse por el Concejo Metropolitano. Adicionalmente se garantiza que cualquier tipo de presión externa derivada de actividades distintas a la industrial, bajo ningún concepto será causa de reubicación de las instalaciones del parque industrial que se acoge a la presente Ordenanza para su funcionamiento.

**Artículo 25.- Beneficios tributarios.** Sin perjuicio de las demás exoneraciones contempladas en la ley, los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, al amparo de la presente ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD gozarán que con la finalidad de estimular el desarrollo industrial los municipios podrán, mediante Ordenanza disminuir hasta en un cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código. Los estímulos establecidos tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados a favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades industriales, cuyo desarrollo se aspira estimular, beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la misma Ordenanza.

En virtud de que aún no se ha elaborado la Ordenanza correspondiente, el PIQ se acogerá al beneficio señalado una vez que el MDMQ la realice y entre en vigencia.

319

**Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.** Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del Parque Industrial de Quito, son considerados parte de la Política de Desarrollo de las Zonas Industriales del Municipio y, por tanto, gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, con aplicación al Parque Industrial de Quito, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en el área destinada a ello.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

##### **Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el Centro de Desarrollo Industrial**

Cuando se encuentren instaladas al menos el 40% de las industrias del PIQ, se iniciarán los eventos de capacitación del Centro de Desarrollo Industrial en una actividad corresponsable del PIQ y la entidad municipal encargada para mantener vigente y en funcionamiento planes anuales de capacitación.

##### **Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el proponente deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemple y justifique las medidas de mitigación al impacto de tráfico.

#### **DISPOSICION FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

318

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ"**

**CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Finalidad.
- Artículo 2.- Ámbito.
- Artículo 3.- Instrumentos.
- Artículo 4.- Administración

**CAPÍTULO 2  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

- Artículo 5.- Ubicación, área y límites.
- Artículo 6.- Condiciones generales: Estructura Urbana.
- Artículo 7.- Condiciones específicas.
- Artículo 8.- Movilidad.
- Artículo 9.- Medias de mitigación de impacto de tráfico.
- Artículo 10.- Vialidad.
- Artículo 11.- Estacionamientos.
- Artículo 12.- Señalización.

**CAPÍTULO 3  
TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO**

- Artículo 13.- Trama verde.
- Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.
- Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal
- Artículo 16.- Infraestructura.
- Artículo 17.- Mobiliario Urbano.

**CAPÍTULO 4  
USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

- Artículo 18.- Usos de Suelo.
- Artículo 19.- Usos permitidos.
- Artículo 20.- Usos no permitidos.
- Artículo 21.- Usos específicos.
- Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 23.- Altura de Edificación.

**CAPÍTULO 5  
GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.

Artículo 25.- Beneficios tributarios.

Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el centro de Desarrollo Industrial.

Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.

**DISPOSICION FINAL**

316

**ORDENANZA ESPECIAL N°.....**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N°..... de ..... de 2012, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO**

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;
- 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 cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el Parque Industrial Quito se acoge a la Disposición Transitoria Primera del la Ordenanza 156.



- Que, el artículo 27 de la Ordenanza 255 establece que los Proyectos Urbanos – Arquitectónicos Especiales, son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la municipalidad.
- Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número ..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número xxx de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTANTES EN LOS ARTÍCULOS 240 Y 264 NUMERAL 1 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA; 54 Y 57 LITERALES A Y X DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN; Y 26 DE LA ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO  
“PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ”**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Finalidad.-** impulsar la política de ordenamiento territorial del Municipio Metropolitano de Quito que prevé la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del DMQ, a través de considerar la delimitación y regulación de áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo orientados a constituir parques y zonas industriales en el que se requieren incorporar criterios de compatibilidad con otros usos aledaños y promover la relocalización programada de empresas que actualmente están ubicadas en zonas cuyo uso de suelo no es compatible.

**Artículo 2.- Ámbito.** Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán en la ejecución y funcionamiento del Parque Industrial de Quito, PIQ.

**Artículo 3.- Instrumentos.** Constituyen instrumentos habilitantes de la presente Ordenanza, los planos del proyecto, la Memoria Técnica, los informes emitidos por las Secretarías de Movilidad y, Territorio Hábitat y Vivienda, así como el informe emitido por la Procuraduría Metropolitana.

314

Constituyen instrumentos complementarios de esta Ordenanza: el informe con el plan de evacuación de PIQ en caso de emergencia, el Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexos a esta Ordenanza, el Informe Técnico Catastral y el Certificado Ambiental de la Secretaría de Ambiente del Municipio del distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Administración:** para la administración del parque industrial se emitirá un reglamento interno, el mismo que será de estricto cumplimiento de los prominentes compradores.

## **CAPÍTULO 2 DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 5.- Ubicación, área y límites.** El proyecto PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, se ubica en el predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 en la parroquia de Pifo, barrio Palugo, sector Itulcachi, Km 17 de la vía denominada Troncal Distrital E-35.

Tiene una superficie de 372.750,61 m<sup>2</sup>. con un frente de 537,99 m. hacia la Troncal Distrital E-35, al Norte.

La delimitación y linderos del predio según levantamiento topográfico, se adjunta en el Anexo 1- Plano 01 de este instrumento y son:

NORTE: 537,99 m. con vía Pifo – Sangolquí E-35.  
SUR: 771,33 m. con NOVOPAN.  
ESTE: 763,33 m. con quebrada Huaranga loma.  
OESTE: 789,40 m. con NOVOPAN.

**Artículo 6.- Condiciones Generales: Estructura Urbana.** El proyecto deberá promover la gestión territorial para las zonas industriales, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios; además deberá garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable.

Deberá incluir un criterio polifuncional que permita dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sustentable.

**Artículo 7.- Condiciones específicas.** El proyecto debe contemplar las siguientes condiciones específicas:

- El proyecto se estructurará con usos industriales I13 (Industrial alto impacto), equipamientos complementarios, comerciales y de servicios.
- El promotor deberá prever las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, las mismas que se registrarán de acuerdo

313

con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sus Empresas y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.

- Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal. Los lotes que se entregan a la Municipalidad no deberán ser numerados.
- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicará el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural mediante oficio número 114-201 con fecha 2-12-2010.
- El proyecto incorporará tratamientos sustentables (ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, etc.)

**Artículo 8.- Movilidad.** Por la magnitud del proyecto, el promotor deberá aplicar el estudio de tráfico en el entorno inmediato, así como de la zona de influencia del proyecto (aproximaciones), el proyecto deberá implementar las medidas de mitigación del impacto contenido en informe emitido por la Secretaría de Movilidad, el costo de las obras o acciones resultantes del estudio deberán ser asumidas por el promotor.

**Artículo 9.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.** El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo en su entorno. Para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y la incorporación de elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con el EPMOP y la Secretaría de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Vialidad.-** El proyecto deberá presentar el detalle de las facilidades de accesibilidad, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual deberá coordinar con la Secretaría de Movilidad y EPMOP respectivamente.

Se deberá implementar el detalle de la vía de desaceleración y la solución de acceso al proyecto desde la Vía E35, la solución deberá estar aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se compondrá de tres ejes interconectados. Los tipos y características de las vías vehiculares constan en el Plano No. 3, adjunto al presente instrumento legal. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del

312

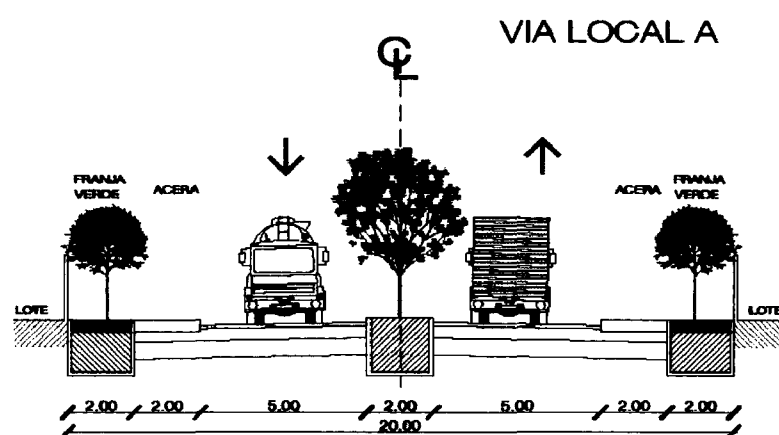
volumen de tráfico calculado para el PIQ se establecen en el Estudio de Impacto de Tráfico, anexo a esta Ordenanza.

La calzada de circulación vehicular para tráfico pesado deberá ser construida con una capa rodadura rígida.

Las vías serán de dos tipos:

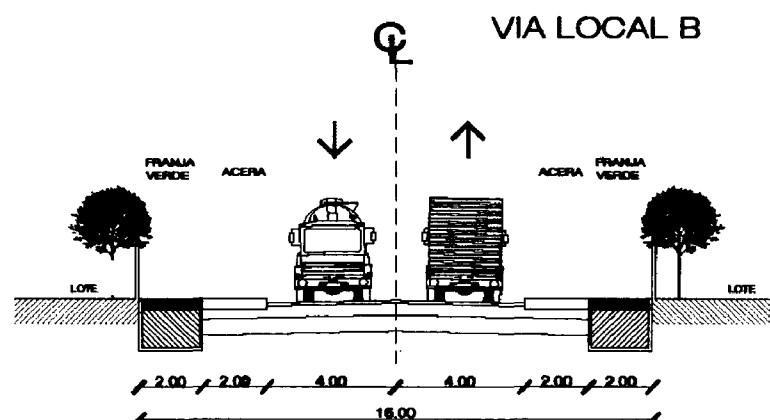
Vía Tipo A: conformada por la vía de acceso al PIQ, esta se construirá con un ancho de 20,0 metros de doble sentido de circulación con parterre central.

- Dos carriles de 5,0 metros de ancho cada una.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.
- Parterre central con un ancho de 2,0 metros.



Vía tipo B: conformada por las vías internas, se construirá con un ancho de 16,0 metros de doble circulación.

- Dos carriles de 4,0 metros de ancho cada uno.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, con un ancho de 2,0 metros cada una.



311

Las aceras tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con capacidades especiales. Las rampas en los cruces viales cumplirán la reglamentación correspondiente.

En la circulación interna del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ será prohibido el parqueo lateral en la trama vial.

**Artículo 11.- Estacionamientos.** El PIQ contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones con una capacidad de 57 unidades que se detalla en el Plano No.6 anexo a este instrumento.

En cada lote de acuerdo con las demandas de cada empresa se considerará estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales, el retiro frontal de 10,0 metros reglamentado en cada lote podrá ser utilizado en su totalidad para este fin.

Cada lote contará con un estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área edificada.

**Artículo 12.- Señalización.** Se incorporarán elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y personas al momento de la habilitación del PIQ. Plano No. 4. El Estudio de Impacto de Tráfico del PIQ, anexo a esta Ordenanza, contiene las características de la señalización.

### CAPÍTULO 3

#### TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 13.- Trama verde.** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: parque, veredas y eje peatonal: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.
- c) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada está orientada hacia el cultivo de especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En el proyecto se buscará su plena integración al Parque Industrial.
- d) Los diseños de las áreas verdes y del equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar el uso de árboles y plantas nativas.

**Artículo 14.- Cerco natural de protección ambiental.** El PIQ conformará en su perímetro un área de protección con arborización bajo las siguientes consideraciones:

- a) En la parte Sur del Parque Industrial correspondiente a los límites externos de los lotes 2, 3 y 4 se mantendrá el cerco verde con un ancho de 2,0 metros con cultivo de árboles.
- b) En la parte frontal del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ se incluirán 5 metros de cerco de áreas verdes de protección ambiental en los límites externos en las zona definidas por el lote 16
- c) En los lotes 11, 12 y 13 se implantarán 2,0 metros de cerco verde arborizado de protección ambiental.
- d) En la parte posterior de los lotes 4 y 5 se destinará un espacio con ancho de 4,0 metros para la conformación del cerco verde arborizado.
- e) El lote 18 deberá mantener en sus extremos lateral y posterior un cerco verde de 2,0 metros.

Los árboles que se planten en el cerco de área verde de protección ambiental deben contar con follaje perenne.

El cerco verde no será transferido al Municipio pero su mantenimiento será de estricta responsabilidad de la persona jurídica o natural que adquiera cada lote su mantenimiento y cuidado.

El detalle del cerco verde consta en la Memoria Técnica.

**Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal.** El promotor transferirá al municipio el 10% correspondiente al área verde y el 3% que corresponde a equipamiento comunal, que se han calculado sobre el área útil.

En el área verde se desarrollan caminerías con un ancho de 2,0 metros para recreación pasiva y deberá sembrarse con árboles nativos y encepado, el detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especifican en la Memoria Técnica.

El uso del equipamiento a implementarse en el área de cesión para equipamiento comunal deberá concertarse con la Municipalidad.

El área de cesión de Equipamiento Municipal será destinada para la construcción de aulas de capacitación, desarrollo de investigación y procesos de innovación de apoyo al desarrollo industrial, que beneficie a los pequeños y medianos industriales de la zona. La programación anual de los eventos de capacitación se coordinará entre el Municipio del Distrito Metropolitano y la Administración del "Parque Industrial de Quito, PIQ".

**Artículo 16.- Infraestructura.** La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito y/o sus

empresas y se desarrollará en base a los planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) Reciclaje de aguas: Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deberán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- b) Las industrias que se instalen en el PIQ deben construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que construyan la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a la entrega a la red de alcantarillado del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ. Esta disposición es mandatoria y basada en lo definido por la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento en el Oficio GTIS-267-2012 con fecha 19 de marzo de 2011.
- c) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá acogerse a la normativa vigente y a las intervenciones del sector, por lo que se deberá soterrar cables.
- d) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- e) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO. Adicionalmente, cada industria esta obliga a clasificar su basura y entregará a EMASEO y los gestores calificados, directamente.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será responsabilidad del promotor.

Se podrá implementar sistemas innovadores de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares. Se podrá propender al uso de energías alternativas, de acuerdo a la Estrategia del Distrito Metropolitano de Quito frente al Cambio Climático.

Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deben empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación. Los urbanizadores podrán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las solicitudes con visión futurista.

**Artículo 17.- Mobiliario Urbano.** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la regulación correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes características:

- Diseños cómodos y eficientes
- Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

308

## CAPÍTULO 4

### USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 18.- Usos de Suelo.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, tendrá como uso principal el Industrial de Alto Impacto I13 y podrá albergar únicamente actividades y establecimientos considerados en el cuadro correspondiente de la Clasificación del Uso Industrial de la Ordenanza 031 del PUOS y que se detallan en el cuadro No. 1 y las que le sean compatibles del cuadro No. 2.

**Cuadro No. 1 Actividades y establecimientos de la tipología Industria de alto impacto I13 para el PIQ**

TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto I13	I13	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

En el cuadro No. 2 de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad se detallan los usos permitidos y prohibidos que se aplican para el funcionamiento del PIQ.

**Cuadro No. 2 Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad en el PIQ**

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3	Industrial I11, I12, I13 -Equipamiento: EEZ1*, ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, ETB, ETS, ETZ, EI. - Comercial:, CS6, CZ1B*, CZ2*, CZ4, CZ5, CM3*, CM2, CM4	- Residencial: R - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR Industrial: I14

302



		-Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, EFM, EPM, ETM, EPZ. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB, CZ1A, CZ1B, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ6, CM1, CM2, CM3.
--	--	--

\* Se permite de forma parcial, detallado en el artículo 19.

**Artículo 19.- Usos permitidos.-** De acuerdo con la ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industrial de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad con excepción de la implantación de locales calificados como:

EEZ1: Centro de capacitación laboral industrial.

CZ2: Distribuidora de llantas y servicios talleres mecánicos pesados.

CZ1B: Cafés y salones de banquetes.

CM3: Insumos para la industria.

Como se establece en el cuadro No. 2.

Si por cambios de procesos una industria cambia su tipología a Industrial Peligrosa II4 se permitirá su permanencia en el PIQ en tanto el cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

**Artículo 20.- Usos no permitidos.** De acuerdo con la Ordenanza No 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y en vista de que en el predio se desarrollará un proyecto industria de alto impacto II3, deberá aplicarse lo determinado en el cuadro No 9 que contiene los Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad y en el que, para efecto del mejor funcionamiento del PIQ se incluyen además de las consideradas como prohibidas las asignaciones siguientes:

CM1: moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), aún cuando sean compatibles con el uso de suelo del predio.

CZ1A: bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Como se establece en el cuadro No. 2.

**Artículo 21.- Usos específicos.** Las áreas de servicios generales contarán con equipamiento complementario al uso industrial como:

1. Servicio de Comedor
2. Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina
3. Servicios bancarios
4. Servicios de salud
5. Servicios de logística

336

6. Servicios y aulas de capacitación
7. Servicios administrativos del parque
8. Servicio de alimentos
9. Servicio de Guardianía

En la zona administrativa se destinará un espacio para uso de guardianía que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

En la zona administrativa se podrá destinar un espacio para uso de la policía o de los bomberos que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

Bajo ninguna circunstancia se podrá destinar las áreas definidas como de administrativa y comercial y de servicios generales y para la implantación de industrias aun cuando la compatibilidad de uso de suelo así lo permita.

Los diseños de estos espacios deberán cumplir con los procesos de aprobación de cualquier proyecto arquitectónico en el DMQ.

**Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.** El PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ deberá cumplir con la asignación de zonificación establecida en el cuadro No. 3.

**Cuadro N° 3**

EDIFICACIÓN										HABILITACION DEL SUELO	
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente
		Pisos	m	f	l	p					
1	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70
2	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30

El promotor no podrá en un futuro cambiar los coeficientes de edificabilidad autorizados para el presente proyecto, ni reducir las áreas de espacio público y áreas verdes.

La forma de ocupación de suelo será Aislada en la zona II3, debiendo cumplir con la construcción de muros cortafuegos, en concordancia con la normativa vigente.

El Coeficiente máximo de ocupación del suelo COS, PB es el 70% y cumplir con la relación frente – fondo reglamentaria.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10,0 m. de frente, 5,0 m. laterales y 5,0 m. posterior.

En los lotes 1 y 15, destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial se respetarán los retiros de construcción de 5,0 m. de frente, 3,0 m. laterales y 3,0 m. posterior.

305

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de construcción será de 18,0 m, hasta en un máximo del 50% de ocupación del frente del lote.

En los portones de ingreso se respetarán un retiro de 18,0 metros medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza ningún tipo de edificación en los retiros reglamentarios.

**Artículo 23.- Altura de Edificación.** La altura máxima de edificación es la contemplada en el Cuadro N° 3.

En ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

En caso de que una industria requiera la instalación de silos, torres de comunicaciones y edificaciones similares no habitables, estas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

## **CAPÍTULO 5**

### **GARANTÍAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 24.- Garantía del Uso de Suelo Industrial.** Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO PIQ al amparo de la presente Ordenanza, por un plazo no menor a noventa y nueve años, la invariabilidad de la clasificación o zonificación del uso de suelo en los espacios en los que se ubica dicho parque. Plazo que podrá ampliarse por el Concejo Metropolitano. Adicionalmente se garantiza que cualquier tipo de presión externa derivada de actividades distintas a la industrial, bajo ningún concepto será causa de reubicación de las instalaciones del parque industrial que se acoge a la presente Ordenanza para su funcionamiento.

**Artículo 25.- Beneficios tributarios.** Sin perjuicio de las demás exoneraciones contempladas en la ley, los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO, PIQ, al amparo de la presente ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD gozarán que con la finalidad de estimular el desarrollo industrial los municipios podrán, mediante Ordenanza disminuir hasta en un cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código. Los estímulos establecidos tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados a favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades industriales, cuyo desarrollo se aspira estimular, beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la misma Ordenanza.

En virtud de que aún no se ha elaborado la Ordenanza correspondiente, el PIQ se acogerá al beneficio señalado una vez que el MDMQ la realice y entre en vigencia.

3024  
2

**Artículo 26.- Beneficios no Tributarios.** Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del Parque Industrial de Quito, son considerados parte de la Política de Desarrollo de las Zonas Industriales del Municipio y, por tanto, gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Metropolitano, mediante Ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, con aplicación al Parque Industrial de Quito, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en el área destinada a ello.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

##### **Disposición Transitoria Primera.- Estudios para el Centro de Desarrollo Industrial**

Cuando se encuentren instaladas al menos el 40% de las industrias del PIQ, se iniciarán los eventos de capacitación del Centro de Desarrollo Industrial en una actividad corresponsable del PIQ y la entidad municipal encargada para mantener vigente y en funcionamiento planes anuales de capacitación.

##### **Disposición Transitoria Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el proponente deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemple y justifique las medidas de mitigación al impacto de tráfico.

#### **DISPOSICION FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.





Quito, 4 de agosto de 2011

HIC-2011.58364

Arquitecto  
Héctor Chaves  
Director Metropolitano de Gestión del Suelo y el Espacio Público  
Ciudad

De mi consideración:

Remito a usted el reingreso del Proyecto Especial del Parque Industrial de Quito MAMG Cía. Ltda. PIQ. En las carpetas adjuntas se incluyen las recomendaciones y correcciones enviadas por su Dirección mediante oficio SOT-JP-1677.

Solicito se realice la revisión necesaria para proceder con los pasos pertinentes para la aprobación del mismo.

Quedo a la espera de sus observaciones, por la atención que se dé a la presente, mi agradecimiento

Atentamente,

Martha Moncayo  
Gerente General

Parque Industrial de Quito MAMG Cía. Ltda.  
1713644688

302  
1028

**CD**

Quito, 4 de Agosto de 2012

Arquitecto  
Cristian Córdova  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente.-

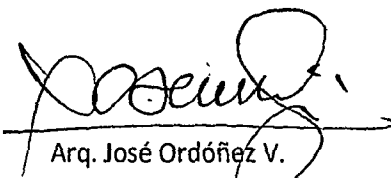
De mi consideración:

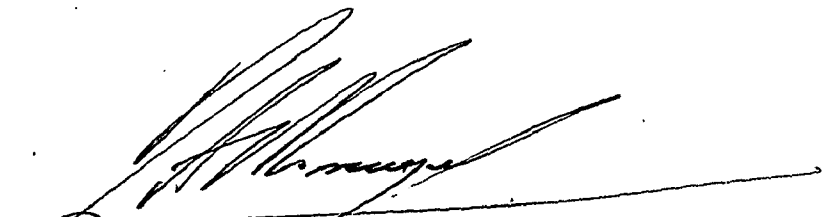
Adjunto a la presente remitimos la documentación correspondiente al Proyecto Especial del Parque Industrial de Quito PIQ, en el cual se han incluido las recomendaciones y observaciones enviadas por su Dirección mediante oficio SOT-JP-1677 y las realizadas en las reuniones de trabajo con funcionarios de su dependencia.

A l reingresar estos estudios solicitamos se realice la revisión necesaria para que podamos proceder con el trámite de aprobación pertinente.

Por la atención que se dé a la presente, reiteramos nuestro agradecimiento.

Atentamente,

  
Arq. José Ordóñez V.  
ORDOÑEZ ARQUITECTOS  
Proyectista

  
Dr. Alberto Moncayo  
Parque Industrial de Quito PIQ  
Propietario



FIEL COPIA FOJA: 301

I

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 170063170-2

ORDONEZ VILLACRESES JOSE RODRIGO

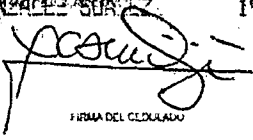
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ


LUGAR DE NACIMIENTO 1945

FECHA DE NACIMIENTO RES CIVIL 0014 0016 05641 M

PICHINCHA/QUITO SEAO

GONZALEZ SUAREZ 1945

  
 FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA\*\*\*\*\* E233X1224E

CASADO LUCIA E LEONOR VASCONEZ C

SUPERIOR ARQUITECTO

NIVEL DEFORMACION PROF.OCCUP


MARIA VILLACRESES


FECHA DE EMISIÓN DEL SELLO DE LA MADRE 22/10/2007

IDENTIFICACION

FECHA DE CADUCIDAD

FORMA No. REN 2621496  
 Pch

  
 PULGAR DERECHO





REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES GENERALES

153-0030 1700631706  
 NÚMERO CÉDULA

ORDONEZ VILLACRESES JOSE RODRIGO

PICHINCHA QUITO  
 PROVINCIA CANTÓN  
 LA FLORESTA PARROQUIA ZONA

  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA







I

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 060095101-0

MONCAYO CALERO ALBERTO

CHIMBORAZO/RIOBAMBA/LIZARZABU


25 ENERO 1957

FECHA DE NACIMIENTO 1957

REG CIVIL 0094 00280 M

CHIMBORAZO/RIOBAMBA

LIZARZABU 1957



FORMA DEL ESCRIBIDO

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V1343V1242

GRADO MARtha OFELIA GUERRERO

ESTADO CIVIL SUPERIOR MEDICO PROFESION

ALBERTO MONCAYO

CHIMBORAZO


QUITO 20/11/2007

QUITO 20/11/2007

FECHA DE CADUCIDAD

FORMA REN 2629233

Pch



PULGAR DERECHO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES GENERALES

001-0237 NÚMERO

0600951016 CÉDULA

MONCAYO CALERO ALBERTO

FINCHIA QUITO  
PROVINCIA CANTÓN  
CHAUPICRUZ ZONA  
PARROQUIA



EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

299

105

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

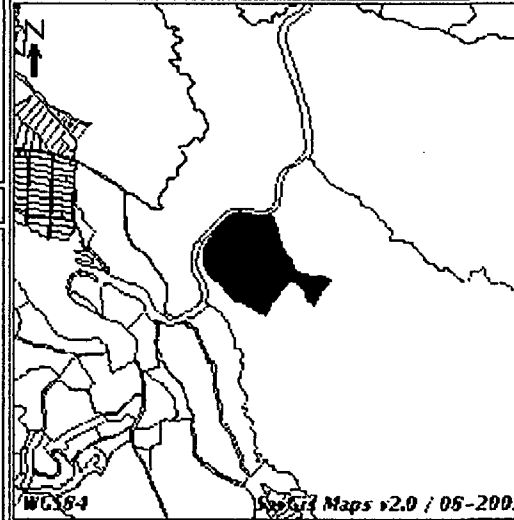
**Fecha:** Jueves 3 de Febrero del 2011 (12:37)

**Número:** 331901

**1.- Identificación del Propietario \***

Número del predio: 5559480  
Clave Catastral: 21533 01 001 000 000 000  
Cédula de identidad: 00000600951016  
Nombre del propietario: MONCAYO CALERO ALBERTO

**3.- Esquema de Ubicación del predio**



**2.- Identificación del Predio \***

Parroquia: Pífo  
Barrio / Sector: PALUGO  
**Datos de terreno \***  
Área de terreno: 375700,00 m2  
Área de construcción: 200,0 m2  
Frente: 528,0 m  
Propiedad horizontal: NO  
Derechos y acciones: NO

Calle	Ancho	Referencia	Retiro mts
- PERIMETRAL REGIONAL	48.0	A 24M DEL EJE	15,0
- CALLE S/N	10.0	A 5M DEL EJE	

**MDM Q. AZVT**

**4.- Regulaciones**

**Zona**  
**Zonificación:**A16(A2504i-60)  
**Lote mínimo:**2500 m2  
**Frente mínimo:**30 m  
**COS-TOTAL:**240 %  
**COS-PB:**60 %  
**Forma de Ocupación del Suelo:**(A) Aislada  
**Clasificación del suelo:**(SU) Suelo Urbano  
**Etapas de incorporación:**Etapas 1 (2006 hasta 2010)  
**Uso Principal:**(I3) Industrial alto impacto

**Pisos**  
**Altura:**12 m  
**Número de pisos:**4

**Retiros:**  
**Frontal:**10 m  
**Lateral:**5 m  
**Posterior:**5 m  
**Entre Bloques:**10 m

**Zona**  
**Zonificación:**A31(A50000-0)  
**Lote mínimo:**50000 m2  
**Frente mínimo:**125 m  
**COS-TOTAL:**0 %  
**COS-PB:**0 %  
**Forma de Ocupación del Suelo:**(A) Aislada  
**Clasificación del suelo:**(SNU) Suelo No Urbanizable  
**Etapas de incorporación:**sin etapas SNU (0 hasta 0)  
**Uso Principal:**(PE) Protección ecológica / Áreas naturales

**Pisos**  
**Altura:**0 m  
**Número de pisos:**0

**Retiros**  
**Frontal:**0 m  
**Lateral:**0 m  
**Posterior:**0 m  
**Entre Bloques:**0 m

**5.- Afectaciones**

- Perimetral Regional (E -35) **Tipo:**Arterial **Derecho:**24 m **Retiro:**15 m  
- Afectación por Cono de aproximación Nuevo Aeropuerto **Tipo:**Especial

**6.- Observaciones**

- EL BORDE DE QUEBRADA SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL INFORME 7325 DEL 27-09-2008 EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
- ANCHOS VIALES REFERENCIA INFORME DE REPLANTEO VIAL EMITIDO SEGUN OFICIO N° 1720 HOJA DE CONTROL EU 940 DEL 10-06-2009
- LA FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS Y/O TALUDES SE DETERMINARA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 56 Y 57 DE LA ORDENANZA 255 DEL REGIMEN DEL SUELO, REGISTRO OFICIAL 413 DEL 28-08-2008. PARROQUIA DE PIFO
- NOTA: DEFINICIÓN VIAL MEDIANTE MEMORANDO N° 717 CDZ AMZT - 09. OFICIO 1720 DEL 10/6/2009
- AL NORTE PERIMETRAL REGIONAL, ANCHO 48,00M. LÍNEA DE FÁBRICA A 24,00M DEL EJE VIAL CON UNA

298

03/02/2011

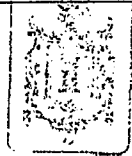
INOMBRE, ANCHO 10,00M. LINEA DE FABRICA A 5,00M DEL EJE VIAL CON UNA AFECTACION TOTAL DE 10,00M DE PROFUNDIDAD POR UNA LONGITUD DE 800,00M.  
- ZONIFICACION A16 USO PRINCIPAL I3 PARA TODO EL LOTE SEGUN RESOLUCION DE CONCEJO C004 DEL 20 ENERO DEL 2011 E INFORME IC-2010-638, MANTENIENDOSE LA ZONIF. A31

7.- Notas

- (-) naerop2009
  - (-) naerop2009
  - Para urbanizar y/o subdividir deberá solicitar a la EMAAP-Q la provisión de servicios y/o parámetros de diseño
  - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
  - De acuerdo al Art. 80 de la Ord. de Régimen del Suelo, éste informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
  - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes
  - Este informe tiene validez únicamente con sello y firma de responsabilidad
  - Cualquier alteración lo anulará
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o del predio acercarse a la Dirección de Avalúos y Catastros para actualizarlos.

Firma Responsable

  
MD M. AZVT  
Arq. Pozo Navas Santiago Xavier  
(10) ADMINISTRACIÓN ZONA TUMBACO



INFORME DE  
REGULACION  
METROPOLITANA  
(I.R.M.)

I

449979  
449676

19 JUN. 1997

14 JUN. 1997



010574

30457

# NOTARIA PRIMERA

*Villalba*  
MATE

<sup>7505</sup>/<sub>9165</sub>  
Dr. Jorge Machado Cevallos

4/307

A su cargo, los Protocolos de:

Dr. León Pio Acosta, Sr. Carlos Cobo, Dr. Cristóbal Salgado,

23698

Dr. Manuel Vintimilla Ortega, Dr. Vladimiro Villalba Vega

W

PRIMERA COPIA CERTIFICADA

De la Escritura de: \_\_\_\_\_  
COMPRAVENTA

Otorgada por: \_\_\_\_\_  
MARIA DOLORES PONCE GANGOTENA

\_\_\_\_\_

A favor de: \_\_\_\_\_  
DR. ALBERTO MONCAYO CALERO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Parroquia: \_\_\_\_\_  
TUMBACO

\_\_\_\_\_

Cuantía: \_\_\_\_\_ S/. 4'000.000,00 \_\_\_\_\_ Avalúo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

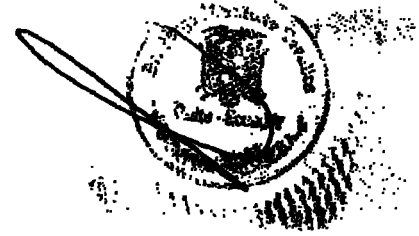
Quito, a \_\_\_\_\_ 29 DE MAYO DE 1997 \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



NOTARIA  
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



COMPRAVENTA

Escritura número sete -  
cientos cincuenta y dos.-

MARIA D. PONCE GANGOTENA

En la ciudad de San Fran-  
cisco de Quito. Distrito-  
Metropolitano, Capital de

A FAVOR DE

la República del Ecuador,  
hoy día jueves veinte y  
nueve ( 29 ) de Mayo -

DR. ALBERTO MONCAYO CALERO

MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO

de mil novecientos noven-  
ta y siete, ante mí -  
doctor JORGE MACHADO -

CUANTIA: S/. 4'000.000,00

DI COPIAS .j.j.j.j.

CEVALLOS. Notario Público Primero de este Cantón,  
comparecen: Por una parte en calidad de vendedora la  
señora CARMEN ROSA PONCE LEIVA, a nombre y en  
representación de la señora María Dolores de Fátima Ponce  
Gangotena, quien firma todos sus documentos y se la  
conoce familiarmente como Lola Ponce de Serrano, casada,  
en su calidad de mandataria, debidamente acreditada según  
aparece del poder que se agrega; y, por otra parte en  
calidad de compradores los cónyuges Doctor ALBERTO  
MONCAYO CALERO y su mujer señora MARTHA OFELIA GUERRERO  
BUENO. casados, por sus propios derechos. Los  
comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, vecinos  
de esta ciudad, legalmente capaces para contratar y  
obligarse, a quienes de conocer doy fe; bien instruidos

por mí el Notario en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla proceden, libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me entregan, cuyo tenor es como sigue: SEÑOR NOTARIO: Sirvase elevar a escritura pública en el Protocolo correspondiente de la Notaría a su cargo la presente minuta contentiva del contrato de compraventa que se realiza entre la señora María Dolores Ponce de Serrano, representada por su apoderada la señora Carmen Rosa Ponce LeIva, en calidad de VENDEDORA y el Doctor Alberto Moncayo Calero y su cónyuge Martha Ofelia Guerrero Bueno, en su calidad de COMPRADORES, en base a las siguientes cláusulas. PRIMERA. ANTECEDENTES. Doña María Dolores Ponce de Serrano es propietaria del predio Itulcachi, ubicado en la parroquia de Tumbaco del cantón Quito, hacienda que se adjudicó como lote número Dos y cuyo dominio lo adquirió mediante escritura de partición de los bienes sucesorios dejados por su señora mamá, doña Lola Gangotena viuda de Ponce Enríquez, celebrada en la Notaría Vigésima Séptima a cargo del Doctor Fernando Polo Elmir, el veinte y cuatro de abril de mil novecientos noventa y seis, escritura que fue inscrita el veinte y cuatro de octubre del mismo año en el Registro de la Propiedad del cantón Quito con el número noventa y seis guión PART. ochocientos cincuenta y uno guión cuatrocientos noventa y ocho. SEGUNDA. LINDEROS Y SUPERFICIE. Los linderos generales del lote de terreno signado con el número Dos, de acuerdo al título adquisitivo de dominio, son los siguientes: "Partimos de



NOTARIA  
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



la vía principal Pifo-Sangolquí y la quebrada de Paridero y por ésta aguas arriba hasta el lindero con la comuna El Tablón y tierras de propiedad del Ministerio de Agricultura y Ganadería, incluyendo el lote de Hualpatingo. Por éste lindero llegamos al camino antiguo que conduce al Tablón y por éste camino a la zanja que conduce a la quebrada de Rumihuayco o quebrada La Encañada, incluyendo el potrero Llavehuco. Por ésta quebrada seguimos aguas abajo hasta la quebrada de Yacustancia y la vía principal Pifo-Sangolquí, y por ésta hasta la quebrada de Paridero. La superficie total del lote número Dos es de seiscientos dos hectáreas con ochenta y un áreas. TERCERA. LINDEROS DEL LOTE OBJETO DE LA COMPRAVENTA. Del lote número Dos cuya superficie queda antes referida y que le fuera adjudicada a la Vendedora, se ha desmembrado un lote de aproximadamente quince hectáreas, de conformidad con el plano que como habilitante se agrega a esta escritura comprendido dentro de los siguientes linderos: por el NORTE con la carretera Pifo-Sangolquí con una longitud de trescientos setenta y cinco metros; por el SUR: con mas terrenos de la vendedora, siendo el lindero una línea de chaparros que parte desde la quebrada Rumiloma-Guarangaloma, hasta la línea del polígono y por ésta, hasta el camino interior de la hacienda Itulcachi, este lindero tiene una longitud de quinientos veinte y nueve metros cincuenta centímetros; por el ESTE con la quebrada Rumiloma-Guarangaloma, en una longitud de cuatrocientos setenta y

seis metros; y por el OESTE: con el camino interior de la hacienda Itulcachi, lindero que comienza desde la vía principal Pifo-Sangolquí y sube junto a la línea de chaparros y tiene una longitud de cuatrocientos treinta y cuatro metros. Para la desmembración efectuada, dada la ley de Desarrollo Agrario no se hace necesaria autorización de ningún organismo ni del Distrito Municipal de Quito, ni del Instituto de Desarrollo Agrario, según consta de la referida Ley publicada en el Suplemento del Registro Oficial número cuatrocientos sesenta y uno de catorce de junio de mil novecientos noventa y cuatro, con las reformas contenidas en la ley número cero siete publicada en el Registro Oficial número quinientos cuatro del quince de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, y que se encuentra en plena vigencia.

CUARTA. COMPRAVENTA. Con estos antecedentes, y en mérito de los títulos y derechos invocados, la vendedora, a través de su apoderada la señora Carmen Rosa Ponce Leiva, libre y voluntariamente vende y da en perpetua enajenación a favor de los cónyuges doctor Alberto Moncayo Calero y Martha Ofelia Guerrero Bueno, el lote de terreno antes singularizado como cuerpo cierto. Se aclara que las quince hectáreas mencionadas tienen derecho al uso de un caudal de aguas que será determinado en su volumen por el Consejo Nacional de Recursos Hídricos (CNRH) y que provisionalmente las partes contratantes la establecen en cero cuatro metros por segundo. QUINTA. PRECIO. Las partes establecen como precio de venta de las





NOTARIA  
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



quince hectáreas. la suma de cuatro millones de sucres. que la vendedora declara recibir a su entera satisfacción de manos de los compradores, en moneda de buena ley y de curso legal, razón por la cual declaran no tener reclamo que formularse al respecto. SEXTA. TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Conforme la vendedora con el precio pactado y su forma de pago, declara que transfiere a favor de los compradores. el dominio, uso, goce y posesión del lote de terreno materia de esta compraventa, con todas sus entradas. salidas, servidumbres activas y pasivas, y todo cuanto derechos le sea anexo, libre de todo gravamen, como se desprende del certificado del Registro de la Propiedad que se adjunta en calidad de documento habilitante. sujetándose al saneamiento por evicción previsto por la ley. SEPTIMA. GASTOS E IMPUESTOS. Los gastos que demande esta escritura pública de compraventa, hasta su inscripción, serán de cuenta de los compradores, incluido el impuesto de plusvalía en caso de haberlo. OCTAVA. JURISDICCION Y COMPETENCIA. En caso de juicio que pudiera devenir del presente contrato. las partes renuncian domicilio y se sujetan a los jueces de esta ciudad de Quito y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del actor. NOVENA. ACEPTACION. Los comparecientes se afirman y ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas de esta escritura pública, por ser otorgada en seguridad de sus recíprocos intereses. Quedan autorizados los compradores a realizar la inscripción de la presente escritura. en el Registro

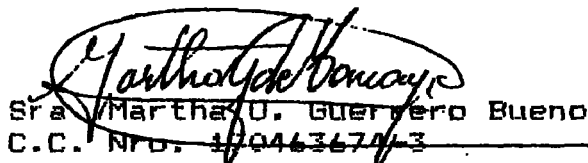
de la Propiedad. Usted, señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez de este instrumento público. HASTA AQUI LA MINUTA que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, junto con los documentos habilitantes que se agrega, la misma que se halla firmada por el Doctor José Anibal Mármol, afiliado al Colegio de Abogados de Quito bajo el número cuatro mil quinientos setenta y siete. Se me consignó los valores para el pago de los impuestos de alcabalas y adicionales correspondientes a este contrato. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos legales del caso; y, leída que les fue a los comparecientes por mi, el Notario, se ratifican en todas sus partes, y firman conmigo en unidad de acto. De todo cuanto doy fe.



Sra. Carmen Ponce Leiva  
C.C. Nro. 170484407-3



Dr. Alberto Moncayo Calero  
C.C. Nro. 060095101-6



Srta. Martha O. Guerrero Bueno  
C.C. Nro. 170463674-3

El Notario ( firmado ) doctor Jorge Machado Cevallos . -



NOTARIA 16  
Gonzalo Román  
Chacón

NOTARIA DÉCIMO SEXTA  
DR. GONZALO ROMÁN CHACÓN



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**PODER ESPECIAL**

OTORGADO POR LA SENORA MARIA DOLORES PONCE GANGOTENA A FAVOR DE CARMEN ROSA PONCE DE GARCIA.-

CUANTIA INDETERMINADA

Di 2 copias

SE.

En la Ciudad de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día lunes trece de febrero de mil novecientos noventa y cinco, ante mí Doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón comparece la señora MARIA DOLORES PONCE GANGOTENA, de estado civil casada.- La compareciente es ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Quito, legalmente capaz y hábil para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe: y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la presente minuta que dice: SENOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas respectivo, sírvase incorporar el presente PODER ESPECIAL, contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- COMPARECIENTE.- Comparece al otorgamiento de este instrumento como poderdante la señora MARIA DOLORES PONCE GANGOTENA ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, hábil para otorgar el presente Poder Especial. SEGUNDA.- PODER.- La poderdante domiciliada en la ciudad de Quito, República del Ecuador,

2 derecho se requiere, en favor de la señora CARMEN ROSA  
 3 PONCE DE GARCIA, para que la represente en toda compra o  
 4 venta de bienes muebles e inmuebles a nombre de su  
 5 representada, hipotecarlos o crear cualquier gravamen  
 6 sobre los mismos, sin limitación alguna; además la  
 7 representará en trámites judiciales y/o extrajudiciales,  
 8 en conflictos legales de toda naturaleza, para cuyo efecto  
 9 subrogará este poder en favor de un profesional en  
 10 Derecho.- Queda facultada la apoderada para vender bienes  
 11 propios de la poderdante, los derechos y acciones sobre  
 12 los bienes de la sucesión de la cual es heredera y firmar  
 13 la hijuela de partición.- Usted señor Notario, se dignará  
 14 agregar las demás cláusulas de estilo para la plena  
 15 validez de este instrumento.- Hasta aquí la minuta que se  
 16 encuentra firmada por el Doctor Arturo O. Castro Ch. , con  
 17 matrícula profesional número mil doscientos, del Colegio  
 18 de Abogados de Quitó, la misma que queda elevada a  
 19 escritura pública con todo su valor legal.- En este acto  
 20 se cumplieron con los mandatos y preceptos legales del  
 21 caso; y, leída que les fue a la compareciente íntegramente  
 22 por mí el Notario, ésta se afirma y ratifica en su total  
 23 contenido y para constancia firma conmigo en unidad de  
 24 acto de todo lo cual doy fe.-

25  
 26 *Maria Dolores Ponce Gangotena*

27 SRA. MARIA DOLORES PONCE GANGOTENA

28 C. C. 170268046 -1

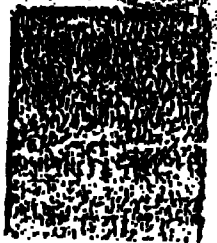
REPUBLICA DEL ECUADOR, T.S.E.  
CIRCUITO JUDICIAL NOTARIAL  
CONSEJO POPULAR 1994  
28-08-94 103-045 / 1702680461

PONCE GANGOJENA MARIA DOLORES

PICHINCHA QUITO  
SANTA PRISCA

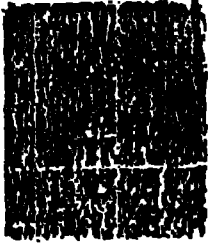
*Lola Ponce de Senano*

CIUDADANIA 170268046  
PONCE GANGOJENA MARIA DOLORES DE FATINA  
30 DICIEMBRE 1.949  
ESTADOS UNIDOS  
01 184 00009  
PICHINCHA/ QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 49



*Lola Ponce de Senano*

CIUDADANIA 170268046-1  
PONCE GANGOJENA MARIA DOLORES DE FATINA  
30 DICIEMBRE 1.949  
ESTADOS UNIDOS  
01 184 00009  
PICHINCHA/ QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 49



*Lola Ponce de Senano*

ECUATORIANA 333312222  
CASADO JOSE-LEONARDO SERRANO S  
SUPERIOR COMERCIANTE  
CAMILO PONCE ENRIQUEZ  
LOLA GANGOJENA  
QUITO 25/08/93  
HASTA MUERTE DE SU TITULAR

*Camilo Ponce Enriquez*

Se otorgó ante mí el Poder Especial la Señora  
Maria Dolores Ponce Gangojena a favor de Carmen Rosa Ponce  
de Garcia y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA  
CERTIFICADA debidamente sellada y firmada en los mismos  
lugar y fecha de su celebración.-

EL NOTARIO

NOTARIA DECIMO SEXTA



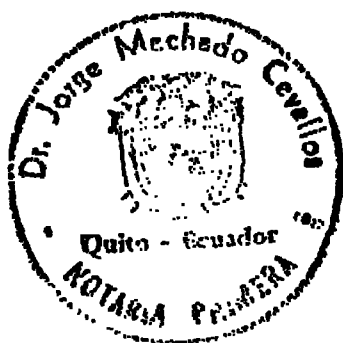
GONZALO ROMAN CHACON

DR. GONZALO ROMAN CH.

NOTARIA PRIMERA DE QUITO.- De conformidad con la facultad prevista en el art. 1 del Decreto No 2384 publicada en el Registro Oficial 564, del 13 de Abril de 1978, que amplió el art. 18 de la Ley Notarial, CERTIFICO que la copia que antecede, es igual al documento que se me exhibió,

29 MAY 1997

QUITO, \_\_\_\_\_



*Jorge Mechedo Cavallo*  
Dr. Jorge Mechedo Cavallo  
NOTARIO ABOGADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO



CERTIFICADO No. : C0001015.PER  
 FECHA DE INGRESO : 05-05-1997  
 FECHA DE ENTREGA : 05-05-1997  
 CERTIFICADOR : MZ

CERTIFICACION

96-PART. 851-498. El infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón, en legal forma certifica que: revisados los índices de los Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos ochenta, hasta el treinta de Abril de mil novecientos noventa y siete, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten al lote número dos de la Hacienda Itulcachi, referido en la petición, situado en la parroquia Tombaco de este Cantón, adquirido por la señora LOLA PONCE GANGOTENA DE SERRANO, casada, por adjudicación en la partición celebrada con los señores Camilo e Inés Ponce Gangotena, según consta de la escritura otorgada el veinte y cuatro de Abril de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita el veinte y cuatro de Octubre del mismo año se aclara que por escritura otorgada el treinta de Abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario Doctor José Troya, inscrita el dieciocho de Junio del mismo año, se aporó el predio a la Sociedad Itulcachi Sociedad en Predios Rústicos, sociedad que es declarada extinguida por esta escritura de partición; inmueble adquirido por adjudicación en la partición de los bienes dejados por Enrique Gangotena Jijón, según escritura de seis de Julio de mil novecientos cincuenta y uno, ante el Notario Doctor Daniel Hidalgo, inscrita el tres de Agosto del mismo año; por éstos

LOS DATOS CONSIDERADOS EN ESTE DOCUMENTO SON LOS QUE EXISTEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO  
 VALU DEB DEL CERTIFICADO 30 000

290 1721

datos no se encuentra ningún gravamen hipotecario.- También se hace constar que no está embargado, ni prohibido de enajenar.- Quito, cinco de Mayo de mil novecientos noventa y siete, las ocho a.m.  
 EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
 INCARCADO

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

610842600-97		DIRECCION GENERAL FINANCIERA COMPROBANTE DE COBRO			FECHA DE PAGO 29/05/97		
CODIGO 00000000000000		NOMBRE MONCAYO CALERO ALBERTO Y SRA					
DIRECCION							
AVALUO COMERCIAL 1.9		EXO./REB	AVALUO IMPONIBLE		EMISION 27/05/97		0009848
AÑO	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	TOTAL
1.997	***438.000	09	*****		*****		****438.000
TRANSACCION 83467	PAGINA DE 1	VENTANILLA 01	BANCO	CUENTA		SUB TOTAL *****438.000	
VTA D DD Y AA OTG PONCE GANGOT ENA LOLA SOB 7'320.543PREDIO 5045994						PAGO TOTAL	
						RESPONSABLE SANCHEZ JOHN C	
REVISADO J. J. Defensor Nacional				DIRECTOR GENERAL FINANCIERO			
No. 2759291							

CONTRIBUYENTE



# H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

## ALCABALA

### DEPARTAMENTO DE TESORERIA

### COMPROBANTE DE PAGO

Quito, Mayo 30 de 1997



Número: 048875

Por S/.

77.000,00

Notaría: 0

Número del Municipio:

2759291

A favor de: ALBERTO MONCAYO

Que otorga: LOLA PONCE

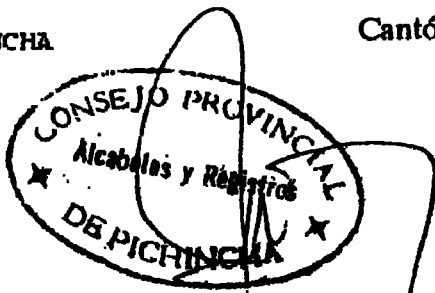
Concepto: VENTA

Base imponible 7.400.000,00 Rebajas %: Recargos %: 0

Observaciones: FR

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO

Parroquia:



Recaudaciones H.C.C.P.

Alcabala 48875

IMP. IGM.

## H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Quito, 05/29/97

Formulario No.: 269448

Por S/ 37.110

Notaría No.: 1

Número del Municipio: 619842600

Nombre del comprador / A favor de: MONCAYO CALERO ALBERTO Y SRA

Nombre del vendedor / Que otorga: PONCE GANGOTENA LOLA

Concepto: VENTA

Base imponible: 7.320.543

Observaciones: OS(D1) OS(D2) OS(N)

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO

Parroquia:



RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Almeida, Promero

ORIGINAL

0431887

289



EMAAP-Q  
 Av. Mariana de Jesús  
 entre Alemania e Italia  
 Apartado 1370  
 Télex 2684-EMAAP-Q ED.  
 QUITO - ECUADOR

4

GERENCIA COMERCIAL Nro. 47613  
 IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE  
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

FECHA : 5/30/97  
 NOMBRE : ALBERTO MONCAYO  
 QUE OTORGA: LOLA PONCE

En concepto del impuesto sobre la Base Imponible de:  
 S/. 7,400,000.00 Sucres.

Por valor de contrato de CV Rebajas %  
 del inmueble ubicado en: CIUDAD

Ante el notario: 1

De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto le-  
 gislativo de 22 de octubre 1940, publicado en "Registro  
 Oficial" No.51 de 1ro. de noviembre del mismo año con-  
 signo la suma de: 74,000.00 Sucres

SETENTA Y CUATRO MIL CON 00/100 \*\*\*\*\*  
 TOTAL A PAGAR: 74,000.00 Sucres

Efectivo: 74,000.00  
 Cheque Nro.:  
 Bancos:

\*\*\*\*\*

REGISTRO DE PAGO

47613 74,000.00 970530 00 18143 ALBERTO MONCAYO

Sigue un plano . -

SE 0-



NOTARIA  
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

I

torgó ante mí , en fe de ello confiero esta PRIMERA /  
COPIA CERTIFICADA , debidamente firmada y sellada en Qui  
to , a veinte y nueve de Mayo de mil novecientos noventa  
y siete . -



*[Handwritten Signature]*  
Dr. Jorge Machado Cevallos  
NOTARIO JEFE

Con esta fecha queda inscrita la  
presente escritura a fs. 7505 N°.  
9165 del REGISTRO DE PROPIEDAD  
ORDINARIA.- Tomo 128 MAE

Quito, a 19 de JUNIO de 1997

EL REGISTRADOR



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
ORDINARIA

*[Handwritten mark]*  
22

0600951016

004005



476713

2C  
11/14

es



# NOTARIA PRIMERA



## DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

A su cargo, los Protocolos de:

Dr. Cristóbal Salgado, Dr. Manuel Vintimilla Ortega,

Dr. Vladimiro Villalba Vega

476713

PRIMERA ..... COPIA CERTIFICADA

De la Escritura de: ACLARATORIA DE COMPRAVENTA

Otorgada por: SRA. MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA

.....

A favor de: DR. ALBERTO MONCAYO CALERO Y SRA.

.....

El.....

Parroquia: TUMBACO

Cuantía: INDETERMINADA ..... Avalúo:.....

Quito, a 18 DE DICIEMBRE DEL 2006

MP  
AC

287



NOTARIA  
PRIMERA



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



DD-0004005



ESCRITURA ACLARATORIA DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR LOS SEÑORES

MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA,

CONYUGES DR. ALBERTO MONCAYO CALERO y

SRA. MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO,

CUANTIA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

H\*\*\*P

Escritura número dos mil cuatrocientos ocho ( 2.408 ).

En el Distrito Metropolitano de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día lunes dieciocho de diciembre del año dos mil seis; ante mí DOCTOR JORGE MACHADO CEVALLOS, NOTARIO PRIMERO DEL CANTON QUITO, comparecen: por una parte, la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, casada, por sus propios derechos; y, por otra parte, los cónyuges señores DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO, por sus propios derechos. Los comparecientes son ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocerles doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que en copias autenticadas se agregan; bien instruidos por mí el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura,

acuerdo a la minuta que me entregan, cuyo tenor es como sigue: "SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, díguese incorporar una de ACLARATORIA DE COMPRAVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: PRIMERA: COMPARECIENTES. Comparecen a la celebración de la presente escritura, por una parte, la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, de estado civil casada, por sus propios derechos; y, por otra parte, los cónyuges señores DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO, por sus propios derechos. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, con domicilio en esta ciudad de Quito, con capacidad legal para contratar. SEGUNDA. ANTECEDENTES. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el veinte y nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Primero del cantón Quito, doctor Jorge Machado Cevallos, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y siete, la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, a través de su mandataria señora Carmen Rosa Ponce Leiva, dio en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO, un inmueble consistente en el lote de terreno que fue desmembrado del lote de terreno número DOS, que a su vez es parte de la Hacienda Itulcachi, ubicada en la



**DR. JORGE MACHADO CEVALLOS**



**NOTARIA  
PRIMERA**



Pichincha. En esta escritura se hizo constar que el terreno vendido y que fue desmembrado de uno de mayor extensión, tenía una superficie aproximada de quince hectáreas, con la aclaración que la venta del terreno se realizó COMO CUERPO CIERTO. Los actuales propietarios de este terreno, previo a realizar el Catastro Municipal del inmueble mencionado, han realizado el levantamiento topográfico y han elaborado el plano correspondiente del terreno adquirido, en el cual aparece que tiene una superficie mayor a la que se hace constar en la escritura de compraventa aludida.

**TERCERA: ACLARATORIA.** Con los antecedentes expuestos, los comparecientes, en forma libre y voluntaria, proceden a ACLARAR la escritura pública de compraventa celebrada el veinte y nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Primero del cantón Quito, doctor Jorge Machado Cevallos, inscrita en el Registro de la Propiedad el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y siete, en el sentido de que el lote de terreno número DOS, vendido a los cónyuges señores DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO, tiene una superficie real de CUARENTA COMA SESENTA Y NUEVE HECTAREAS, y que sus linderos y dimensiones son los que constan en el plano firmado por los comparecientes, que se agrega y forma parte integrante de esta escritura, y son los siguientes:

Partiendo del lindero NORESTE: el eje de quebrada

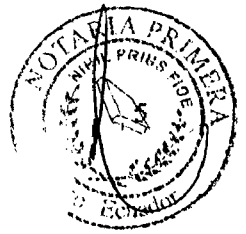


carretera pavimentada Pifo-Sangolquí, en setecientos sesenta metros; por este eje de quebrada continúa con cuatrocientos trece metros con setenta y tres centímetros, hasta unirse con el eje de quebrada Paridero-Rumihuaico; sigue con dirección Este, en doscientos setenta y dos metros setenta y dos centímetros, hasta la carretera Pifo Sangolquí; con rumbo Sur, por la carretera pavimentada, quinientos metros once centímetros, hasta llegar al eje de la quebrada Huaranga Loma; sigue por la carretera Pifo Sangolquí en quinientos veinte y ocho metros, hasta llegar al camino interno de acceso de hacienda, tomando dirección sur-este, sigue por el camino interno en ochocientos metros hasta llegar a la cerca ya existente, toma una línea de chaparros con dirección noreste, en doscientos treinta y cinco metros sesenta y ocho centímetros; luego una línea de polígono en dirección sur-este, con las siguientes dimensiones doscientos treinta y dos metros; ciento diez y seis metros cincuenta y un centímetros; cuarenta metros y ciento noventa y ocho metros, hasta llegar al eje de partida Nor-este de la quebrada Huaranga Loma. Igualmente se entregará una copia del plano al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, para que lo archive en los libros respectivos. CUARTA: RATIFICATORIA. Los comparecientes se ratifican en el contenido de las demás cláusulas constantes en la





DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



NOTARIA  
PRIMERA



instrumento; por lo que el señor Notario se servirá tomar nota de esta aclaratoria y ratificatoria al margen de la escritura tantas veces mencionada y solicitará al señor Registrador de la Propiedad de este cantón tomar nota al margen de la inscripción correspondiente. QUINTA: CUANTIA. La cuantía de la presente escritura por su naturaleza es indeterminada. SEXTA: GASTOS E INSCRIPCION. Los gastos que genere la tramitación, elaboración e inscripción de este instrumento público, correrán por cuenta de los compradores, quienes quedan facultados para solicitar la inscripción del presente instrumento en el Registro de la Propiedad. SEPTIMÁ: ACEPTACION. Los comparecientes aceptan el total contenido de este instrumento, por estar de acuerdo a sus legítimos intereses. Usted señor Notario se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato''. (HASTA AQUI LA MINUTA que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que los comparecientes la aceptan y ratifican en todas y cada una de sus partes, la misma que se halla firmada por la señora Doctora Nancy Altamirano, afiliada al Colegio de Abogados de Quito número dos mil quinientos cuarenta y uno). Senté razón de la presente escritura, al margen de la matriz de la celebrada el veinte y nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete. Para la celebración de la presente escritura se observaron

los comparecientes por mi el Notario, se ratifican en todas sus partes, y firman conmigo en unidad de acto. DE TODO LO CUAL DOY FE *m*

~~*doña María de Peroro*~~  
SRA. MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA  
C.C. No. 170268046-1

*Alberto Moncayo Calero*  
DR. ALBERTO MONCAYO CALERO  
C.C. No. 0600951086

~~*Martha de Comayo*~~  
SRA. MARTHA DEELIA GUERRERO BUENO  
C.C. No. 1704636783

*al ratario*  
*Antonio...*



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO**  
CERTIFICADO No.: C20238367001  
FECHA DE INGRESO: 30/11/2006  
**CERTIFICACION**



Referencias: 19/06/1997-PO-7505f-9165i-23698r

Tarjetas:;T00000177431;

Matriculas:;0

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

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

Lote de terreno desmembrado del de mayor extensión, situado en la parroquia TUMBACO de este Cantón

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

Cónyuges: ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO.

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

Mediante compra hecha a María Dolores de Fátima Ponce Gangotena, según escritura celebrada el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario doctor Jorge Machado, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y siete; quién adquirió por adjudicación en la partición celebrada con Camilo e Inés Ponce Gangotena, el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Fernando Polo, inscrita el veinticuatro de octubre del mismo año.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**


A fojas 1,1133, número 6230 del Registro de Hipotecas y con fecha veintiuno de junio del dos mil dos, se halla inscrita la escritura pública otorgada el CUATRO DE JUNIO DEL DOS MIL DOS, ante el Notario DECIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Enrique Díaz Ballesteros, de la cual consta que, los cónyuges: ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO, por sus propios derechos; para garantizar al BANCO GENERAL " RUMINAHUI " S.A, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeran en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre el Inmueble situado en la parroquia Tumbaco de este cantón.- ANTICRESIS JUDICIAL.- Las partes acuerdan y aceptan expresamente, que el Banco tendrá la facultad de solicitar al Juez, que en el auto de pago se le entregue los inmuebles señalados en la cláusula tercera de este instrumento, en anticresis judicial, Para ello, los Deudores Hipotecarios manifiestan que conocen y se someten desde ya a aceptar dicho peticionario, Para estos efectos se observará lo preceptuado en el Capítulo Segundo del Título Noveno de la Ley General de Instituciones del sistema Financiero y a cualquier reforma o disposición que aclare, amplíe o modifique dichas disposiciones. QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2006 ocho a.m.

Responsable: JUAN FRANCISCO GAMEZ



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO CIVIL

CIUDADANIA No. 170268046-1  
 PONCE GANGOTENA MARIA DOLORES DE FATIMA  
 /ESTADOS UNIDOS/  
 30 DICIEMBRE 1949  
 001- 0184 00009 F  
 PICHINCHA/ QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ 1949




*Lola Acosta de Serrano*

E333312222

ECUATORIANA\*\*\*\*\*  
 CASADO JOSE LEONARDO SERRANO S  
 SUPERIOR AGRICULTOR  
 CAMILO PONCE ENRIQUEZ  
 LOLA GANGOTENA  
 RUMINAHUI  
 27/04/2017 27/04/2005

0410518



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 26 DE NOVIEMBRE DEL 2006


120 - 126 NUMERO  
 1702680461 CEDULA

Elección Ponce Gangotena  
 MARIA DOLORES DE FATIMA  
 PICHINCHA PROVINCIA  
 SANTA PRISCA PARROQUIA  
 QUITO CANTON





*[Signature]*  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL  
 DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE estis  
 conforme con el original que me fue presentado  
 en *[Signature]* Folias, útil(es)  
 Quito a, 18 DIC. 2006



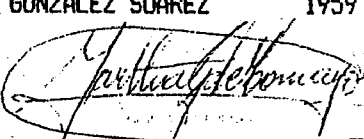

*[Signature]*  
 Dr. Jacobo Machado Cevallos  
 Notario Primero del Cantón Quito



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CIRCULACION

CIUDADANIA No. 170463674-3

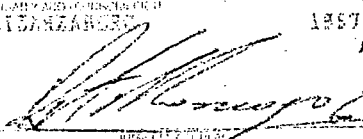

GUERRERO BUENO MARTHA OFELIA  
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
 27 JUNIO 1959  
 008-1 0155 06206 F  
 PICHINCHA/ QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ 1959

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CIRCULACION

CIUDADANIA No. 170463674-3

MONCAYO CALERO ALBERTO  
 1959  
 008-1 0094 00260  
 CHIMBORAZO/ PICHINCHA  
 LIZANZABEN 1959


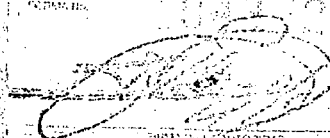



ECUATORIANA\*\*\*\*\* E13131112

CASADO ALBERTO MONCAYO  
 SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS  
 MARIO GUERRERO  
 MARTHA BUENO  
 QUITO 02/06/2005  
 02/06/2017  
 REN 1532917



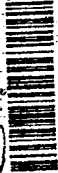

ALBERTO MONCAYO  
 MARIA OFELIA GUERRERO  
 ALBERTO MONCAYO  
 MARIA OFELIA GUERRERO  
 QUITO 14/06/2011

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 26 DE NOVIEMBRE DEL 2006

62 - 160 1704636743  
 NUMERO CEDULA


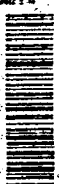
Elecciones GUERRERO BUENO  
 MARTHA OFELIA  
 PICHINCHA PROVINCIA  
 CHAUPICRUZ PARROQUIA  
 QUITO CANTON  
 F. PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 26 DE NOVIEMBRE DEL 2006

193 - 195 0600951016  
 NUMERO CEDULA

Elecciones MONCAYO CALERO  
 ALBERTO  
 PICHINCHA PROVINCIA  
 CHAUPICRUZ PARROQUIA  
 QUITO CANTON  
 F. PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL  
 DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está  
 conforme con el original que me fue presentado  
 en una Fojas (útiles)  
 Quito a 18 DIC. 2006



*Jorge Anchaño Cevallos*  
 Dr. Jorge Anchaño Cevallos  
 Notario Primero del Canton Quito



520-

--torqó hoy ante mí; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada, en Quito, a dieciocho de diciembre del año dos mil seis.-



*Jorge Machado Cevallos*  
Dr. Jorge Machado Cevallos  
Notario Primero del Cantón Quito

Con esta fecha se tomó nota de la presente escritura al margen de la inscripción correspondiente a

FOJAS 7505 No. 9165 TOMO 128 de

Registro de: PROPIEDAD

Con Fecha: 13-06-07

Quito, a 21 de 09 del 2007

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



DD-0004005

R.P.Q.



REGISTRADOR

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
ENCARGADO

*Handwritten signature*

NOTARIA DECIMO SEPTIMA  
QUITO, DISTRITO METROPOLITANO



Dr. Remigio Poveda Vargas

Copia: PRIMERA

De: CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL  
DE QUITO MAMG CIA. LTDA.

Otorgado por: SRA. MARTHA ALEXANDRA MONCAYO GUERRERO Y OTRA

A favor de:

El: 14 DE ENERO DEL 2010

Parroquia:

Cuantía: USD. \$/ .400,00

Quito D.M., a 19 DE ENERO DEL 2010

# NOTARÍA DÉCIMO SÉPTIMA

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA  
PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.

OTORGADA POR:

MARTHA ALEXANDRA MONCAYO GUERRERO Y

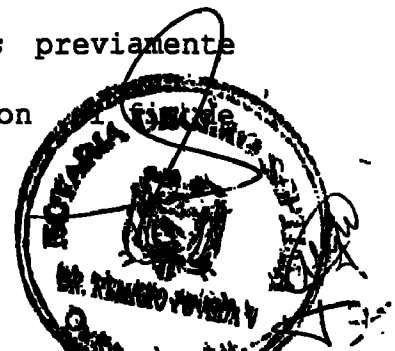
MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO

CUANTIA: USD.\$/.400,00

Hjml.

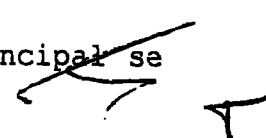
DI 4 COPIAS

En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día, **JUEVES CATORCE DE ENERO DEL DOS MIL DIEZ**, ante mí Doctor **REMIGIO POVEDA VARGAS**, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO, comparecen por una parte, por sus propios derechos las señoras **MARTHA ALEXANDRA MONCAYO GUERRERO** de estado civil soltera, y **MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO** de estado civil casada.- Las comparecientes son ecuatorianas, mayores de edad, domiciliadas y residentes en esta ciudad de Quito, civilmente capaces ante la ley para contratar y obligarse, a quienes de conocerles por sus documentos de identificación que me presentan doy fe; previamente cumplidos con todos los requisitos legales del caso y con

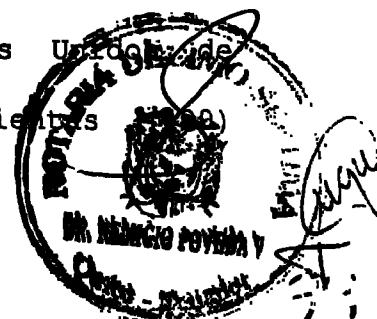




que se eleve a escritura pública, me entregan la siguiente minuta que dice: "SEÑOR NOTARIO:- Sírvase incorporar en el Protocolo a su cargo, una escritura pública de la cual conste la de constitución de Compañía Limitada que se otorga al tenor de la siguientes cláusulas:- PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen, a la celebración de la presente escritura pública, por sus propios y personales derechos, Martha Alexandra Moncayo Guerrero de estado civil soltera, y Martha Ofelia Guerrero Bueno de estado civil casada. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, todos domiciliados en la ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse; y, libre y voluntariamente convienen en celebrar, como en efecto lo hacen el presente contrato por el cual constituyen una Compañía Limitada, organizada de conformidad con las Leyes vigentes de la República del Ecuador y regida a las estipulaciones estatutarias contenidas en la cláusula segunda de este contrato.- SEGUNDA.- ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA.- CAPITULO PRIMERO.- DE LA COMPAÑIA, DENOMINACION, DURACION, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO, Y TRANSFORMACION Y FUSION.- ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION.- La denominación de la sociedad es PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA LTDA. ARTICULO SEGUNDO.- DURACION.- La Compañía tendrá un plazo de duración de CINCUENTA AÑOS, contados desde la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil. Este plazo podrá prorrogarse por otro u otros de igual o menor duración por resolución adoptada por la Junta General de Socios. Podrá ser disuelta o puesta en liquidación antes de la expiración del plazo original o de los de prórroga por resolución adoptada por la Junta General de Socios.- ARTICULO TERCERO.- NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal se



establece en el Distrito Metropolitano de Quito. Por decisión de la Junta General de Socios puede constituir sucursales, agencias, delegaciones o representaciones en cualquier lugar dentro del territorio de la república del Ecuador o fuera de él.- **ARTICULO CUARTO.- OBJETO.-** El objeto social de la compañía será: a.- El manejo, gestión, implementación, adecuación, administración de parques o zonas industriales. b.- La gestión, construcción, administración, adquisición, promoción, enajenación, arrendamiento y explotación en cualquier forma de solares, terrenos, urbanizaciones, promociones inmobiliarias y en general de toda clase de bienes inmuebles. c.- La importación, exportación, comercialización, distribución venta de todo tipo de bienes de lícito comercio y relacionados con la actividad industrial. d.- Formar parte como socia o accionista de compañías nacionales o extranjeras y/o fusionarse o asociarse con ellas, y/o contratar con ellas y/o representarlas; constituir empresas filiales a nivel nacional o internacional, según la conveniencia e intereses de la empresa. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas y/ o de terceros países, acordes y necesarios para el cumplimiento de su objeto. **ARTICULO QUINTO.- TRANSFORMACION Y FUSION.-** La Compañía podrá ser transformada en otra de las especies contempladas en la Ley de Compañías, así como ser fusionada con otra u otras para formar una sola, si así lo resolviere la Junta General de Socios.- **CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL SOCIAL.- ARTICULO SEXTO: DEL CAPITAL SOCIOS Y SUS PARTICIPACIONES.-** El capital social de la compañía es de cuatrocientos (US\$ 400) dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y se encuentra dividido en cuatrocientos



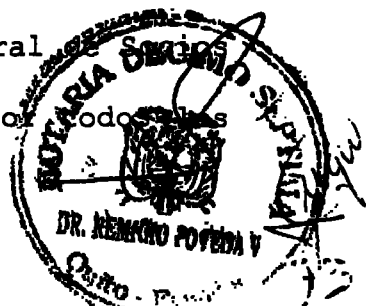
participaciones sociales iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica de valor nominal cada una; el mismo que se encuentra suscrito y pagado en su valor total, de acuerdo al siguiente detalle.

Socio	Capital Suscrito	Capital Pagado	Participaciones	Porcentaje
Martha Ofelia Guerrero Bueno	US\$ 380	US\$ 380	380	95%
Martha Alexandra Moncayo Guerrero	US\$ 20	US\$ 20	20	5%
<b>Total</b>	<b>US\$ 400</b>	<b>US\$ 400</b>	<b>400</b>	<b>100</b>

Se incorpora a la presente escritura el certificado de depósito de la cuenta de integración de capital, con el correspondiente detalle de los aportes realizados. La nacionalidad de los socios es ecuatoriana, por lo que su inversión tiene el carácter de nacional.

**ARTICULO SEPTIMO: PARTICIPACIONES.-** Las participaciones son iguales, acumulativas e indivisibles y no podrán estar representadas por títulos negociables. La compañía entregará a cada socio un certificado de aportación en el que conste el carácter de no negociable y el número de participaciones que por su aporte le corresponden, luego de haber sido firmado por el Presidente y Gerente General de la sociedad. De existir varios copropietarios de una sola participación, estos constituirán un procurador común; si los copropietarios no se pusieren de acuerdo, el nombramiento lo efectuará un Juez competente a pedido de cualquiera de ellos. Las participaciones de cada socio son transferibles por acto entre vivos en beneficio de otro u otros socios de la compañía o de terceros, siempre y cuando se obtuviere el consentimiento unánime del Capital Social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento trece

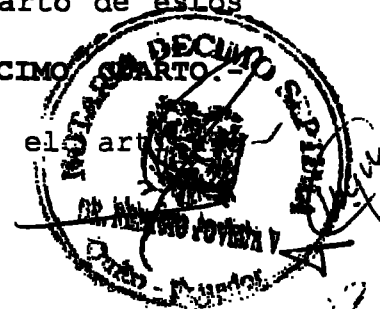
de la Ley de Compañías. En el libro de participaciones y socios, se anotará la cesión, practicando esta se anulará el certificado de aportación correspondiente, extendiéndose el nuevo a favor del cesionario. Las participaciones de los socios de la compañía son también transmisibles por causa de muerte de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento siete de la Ley de Compañías. Todos los socios gozarán de iguales derechos, y cada participación tendrá derecho a un voto y a una parte proporcional de la participación social pagada en los beneficios de la compañía. **ARTICULO OCTAVO.- FONDO DE RESERVA.-** La Compañía, de acuerdo con la Ley formará un fondo de reserva destinando para este objeto un porcentaje no menor de un cinco por ciento de las utilidades líquidas y realizadas en cada ejercicio económico hasta completar por lo menos, un equivalente al veinte por ciento del Capital Suscrito. De la misma manera, deberá ser reintegrado el fondo de reserva si después de constituido resultare disminuido por cualquier motivo. De crearse un fondo de reserva voluntario, para el efecto, se deducirá también de las utilidades líquidas el porcentaje que determine la Junta General de Socios hasta completar el valor que este mismo órgano determine.- **ARTICULO NOVENO.- RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS.-** Se considerará como socio al que aparezca como tal en el Libro de Participaciones y Socios. Los socios tienen todos los derechos, obligaciones y responsabilidades que se determinan en la Ley de Compañías, las que se establecen en el presente Estatuto y de las que legalmente les fuere impuestas por la administración de la Sociedad.- **CAPITULO TERCERO.- GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO DECIMO.-** La Compañía estará gobernada por la Junta General y, administrada por el Presidente, Gerente General y por todos los



demás funcionarios que la Junta General acuerde designar.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO.- DE LA CONCURRENCIA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.-** A las Juntas Generales concurrirán los socios personalmente o por medio de representante, en cuyo caso, la representación se conferirá por escrito de conformidad con las disposiciones reglamentarias vigentes.- **ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Son atribuciones y deberes de la Junta General de Socios:- a) Designar, suspender y remover al Presidente, Gerente General, o a cualquier otro personero o funcionario cuyo cargo hubiese sido creado por el Estatuto si en este no se confiere esta facultad a otro organismo, acordar sobre sus remuneraciones y resolver sobre las renunciaciones que presentaren; b) Conocer el balance general, el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, las memorias e informes de los administradores, el presupuesto anual de la Compañía, y dictar la resolución correspondiente; c) Resolver acerca de la forma de reparto de los beneficios sociales, que deberá realizarse en proporción al capital pagado para lo cual el Gerente General presentará un proyecto de distribución de utilidades; d) Decidir acerca del aumento o disminución del capital y la prórroga del contrato social; e) Disponer que se efectúen las deducciones para el fondo de reserva legal a que se refiere el artículo octavo de estos Estatutos, así como para el voluntario si se acordare crearlo; f) Autorizar al Gerente General la compra, venta o hipoteca de inmuebles y, en general, la celebración de todo acto o contrato referente a estos bienes que se relacionen con la transferencia de dominio o con imposición de gravamen sobre ellos; g) Fijar en la Junta General Ordinaria anual los montos sobre los cuales el representante legal requiera autorización de la Junta General para



celebrar actos y contratos que obliguen a la Compañía; h) Resolver acerca de la fusión, transformación, disolución y liquidación de la Compañía, y emisión de las partes beneficiarias y de las obligaciones; i) Nombrar liquidadores, fijar el procedimiento para la liquidación, la retribución de los liquidadores y considerar las cuentas de liquidación; j) Disponer que se entablen las acciones de responsabilidad en contra de los administradores aunque no figuren en el Orden del Día y designar a la persona que haya de ejercer la acción correspondiente; k) Facultar al Gerente General el otorgamiento de poderes que deban extenderse a favor de funcionarios o empleados de la Compañía o de cualquier persona extraña a ella, para que puedan en determinadas circunstancias o en forma permanente, intervenir a nombre y en representación de la sociedad en actos y contratos, negocios y operaciones de la misma; l) Interpretar obligatoriamente el presente estatuto, así como, resolver las dudas que hubiere en la interpretación del mismo; ll) Reformar los Estatutos Sociales cuando lo estime necesario; y, m) Dirigir la marcha y orientación general de los negocios sociales, ejercer las funciones que le correspondan como órgano supremo de la Compañía y resolver los asuntos que específicamente le competen de conformidad con la Ley y sobre los puntos que en general sean sometidos a su consideración, siempre que no sean de competencia de otro funcionario.- **ARTICULO DECIMO TERCERO.- JUNTAS GENERALES.-** Las Juntas Generales de Socios serán Ordinarias y Extraordinarias, se reunirán en el domicilio principal de la Compañía, salvo el caso de la Junta Universal, prevista en el artículo décimo cuarto de estos Estatutos, caso contrario serán nulas.- **ARTICULO DECIMO CUARTO.- JUNTAS UNIVERSALES.-** A pesar de lo dispuesto en el artículo

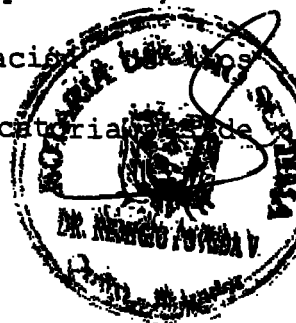


precedente, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y lugar, dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital, y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta y los puntos a tratarse en la misma. Cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado.- **ARTICULO DECIMO QUINTO.- CONVOCATORIAS Y REUNIONES.-** Tanto las juntas generales ordinarias como extraordinarias deberán ser convocadas por medio escrito, mediando por lo menos ocho días entre el día de la entrega de la convocatoria, y el fijado para su reunión, y por el Gerente General o por el Presidente, por propia iniciativa o a petición del socio o socios que representen por los menos el diez por ciento del Capital Suscrito. Si el Gerente General o el Presidente rehusare efectuar la convocatoria o no la hiciere dentro del plazo de quince días contados desde el recibo de la petición, el o los socios que reúnan el indicado porcentaje del Capital Suscrito, podrán recurrir a la Superintendencia de Compañías solicitando dicha convocatoria.- La convocatoria se hará constar la fecha de la misma y el día, el lugar, la hora y objeto de la sesión.- **ARTICULO DECIMO SEXTO.- QUORUM.-** Si la Junta General no pudiera reunirse en primera convocatoria por falta de quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la misma que no podrá efectuarse más de treinta días posteriores de la fecha fijada para la primera reunión. La Junta General se considerará legalmente constituida en primera convocatoria cuando los concurrentes a ella representen más de la mitad del capital social. En segunda convocatoria la Junta General

se considerará legalmente constituida con el número de socios que asistan, cualquiera que fuere el capital social que representen, debiendo expresarse así en la respectiva convocatoria, no pudiendo modificarse el objeto de la primera convocatoria.- En todos los casos, el respectivo quórum se establecerá sobre la base del capital social, representado por los socios que concurran a la reunión.-

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- VOTACION REQUERIDA.-** Las resoluciones de las Juntas Generales se tomarán por una mayoría de votos equivalente a por lo menos el cincuenta y uno por ciento del capital social asistente a la Junta General, con excepción de los casos expresamente señalados en la Ley de Compañías y este Estatuto. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría, y en caso de empate la propuesta se considerará denegada. Cada participación tendrá derecho a un voto en proporción a su valor.- Antes de declararse instalada la Junta General el Secretario formará la lista de asistentes la que contendrá los nombres de los tenedores de las participaciones que constaren como tales en el Libro de Participaciones y Socios, de los socios presentes y representados, el valor de las participaciones, y el número de votos que les corresponda, de lo cual se dejará constancia con su firma y la del Presidente de la Junta.- **ARTICULO DECIMO OCTAVO.- QUORUM Y VOTACION**

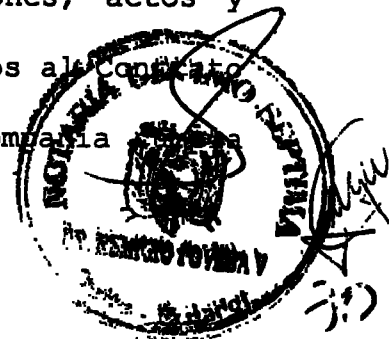
**REQUERIDAS ESPECIALES.-** Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la escisión, la disolución anticipada de la compañía, la liquidación, la reactivación de la Compañía en proceso de liquidación, la convalidación, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos, habrá de concurrir a ella en primera convocatoria de



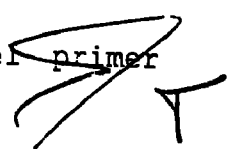


la mitad del capital social. En segunda convocatoria la Junta General se considerará válidamente constituida con la asistencia del número de socios presentes. Sus decisiones deberán adoptarse por unanimidad de votos de los socios presentes en primera convocatoria y con el voto favorable del equivalente al cincuenta y uno por ciento del capital social presente en la respectiva sesión en segunda convocatoria. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.- **ARTICULO DECIMO NOVENO.- ACTAS Y EXPEDIENTES DE LAS JUNTAS.**- Las Juntas Generales de Socios serán presididas por el Presidente, y el Gerente General actuará como secretario. En ausencia del Presidente y/o del Gerente General o por resolución de los socios concurrentes a la sesión de la Junta General de Socios pueden ser otras personas, socios o no de la Compañía, las que actúen como Presidente y/o Secretario de la Junta General en que se produzca esta o estas ausencias.- Se formará un expediente de cada Junta General, que contendrá copia de las actas de las deliberaciones y acuerdos de las juntas generales suscritas por el Presidente y Secretario de la respectiva Junta, de los documentos que justifiquen que las convocatorias han sido hechas y los demás documentos que hayan sido conocidos por la Junta. Las actas de las juntas generales se llevarán en hojas debidamente foliadas a número seguido, escritas a máquina en el anverso y en el reverso, figurando las actas una a continuación de otra en riguroso orden cronológico, sin dejar espacios en blanco en su texto.- Las actas serán aprobadas por la junta general correspondiente y firmadas en la misma sesión.- **ARTICULO VIGESIMO. DEL PRESIDENTE.**- El Presidente podrá o no ser socio de la compañía, será nombrado en el contrato social o por la Junta General, y durará cinco años en sus funciones, sin perjuicio

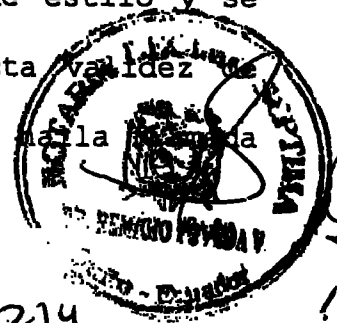
de que pueda ser indefinidamente reelegido.- **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Las atribuciones y deberes del Presidente son:- a) El Presidente deberá y hacer cumplir la Ley, los presentes estatutos y las resoluciones de la Junta General de Socios de la Compañía; b) Presidir las sesiones de la Junta General de Socios; c) Suscribir conjuntamente con el secretario las actas de las Juntas Generales de Socios; d) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los certificados provisionales de participación que la Compañía entregará a los socios, conforme se determina en el artículo séptimo de estos estatutos; e) Subrogar al Gerente General en caso de falta, ausencia o impedimento, de este, sin requerir expresa autorización, asumiendo para el efecto todas sus facultades y obligaciones; f) Presentar anualmente a consideración de la Junta General Ordinaria de Socios un informe detallado en sus actividades; y, n Todas las demás que le confieran la Ley, el presente Estatuto y la Junta General.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- DEL GERENTE GENERAL.-** El Gerente General podrá o no ser socio de la Compañía, será nombrado en el contrato social o por la Junta General y durará cinco años en sus funciones, sin perjuicio de ser reelegido indefinidamente. El Gerente General es el representante legal de la Compañía, judicial y extrajudicialmente.- **ARTICULO VIGESIMO TERCERO. ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Son atribuciones y deberes del Gerente General: a) El Gerente General ejercerá la representación legal de la Compañía, judicial y extrajudicialmente; b) Cumplir y hacer cumplir la Ley, el Contrato Social y las resoluciones de la Junta General de Socios; c) Realizar toda clase de gestiones, actos y contratos, con excepción de aquellos que fueren extraños al Contrato Social o que pudieren impedir posteriormente que la Compañía



con sus fines de todo lo que implique reforma al Contrato Social y con la limitación comprendida en los literales g) y h) del artículo décimo segundo del presente Estatuto o que contengan objeto ilícito; d) Presentar dentro de los sesenta días posteriores a la terminación del correspondiente ejercicio económico el balance anual. de estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, un informe relativo a su gestión y a la marcha de la Compañía en el respectivo período y la propuesta de distribución de las utilidades si las hubiera. Deberá también presentar los balances parciales que requiera la Junta General de Socios; e) Cuidar que se lleven debidamente la contabilidad, la correspondencia, las actas de las Juntas Generales de Socios y expedientes de las mismas y en general el archivo de la Compañía; f) Nombrar y remover a funcionarios y empleados de la Compañía cuya designación no corresponda a la Junta General de Socios, así como, determinar sus funciones, remuneraciones y concederles licencias, permisos y vacaciones; g) Obrar por medio de apoderado o procurador para aquellos actos para los cuales se halle facultado. Si el poder tiene el carácter de general con respecto a dichos actos o para la designación de factores será necesario la autorización de la Junta General; h) Suscribir, aceptar, endosar, pagar, protestar o cancelar letras de cambio, cheques pagarés y más títulos de crédito, en relación con los negocios sociales; i) Llevar el control de las cuentas bancarias que debe abrir la Compañía para el desenvolvimiento de sus actividades; j) Responder por los daños y perjuicios causados por dolo, abuso de facultades, negligencia grave o incumplimiento de las disposiciones legales, estatutarias y de la Junta General; k) Presentar a la Superintendencia de Compañías, dentro del primer



cuatrimestre de cada año, la información requerida en el artículo veinte de la Ley de Compañías; l) Suscribir conjuntamente con el Presidente las participaciones y certificados provisionales que la Compañía entregará a los socios; m) Ejercer y cumplir todas las atribuciones y deberes que le confieran la Ley, los presentes Estatutos y la Junta General.; n) Continuar en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fue designado, mientras su sucesor tome posesión de su cargo; ñ) Convocar a las juntas generales de socios conforme a la ley y los estatutos.- **CAPITULO CUARTO.- DISOLUCION Y LIQUIDACION.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-** La Compañía habrá de disolverse por las causales enumeradas en el artículo trescientos sesenta y uno de la Ley de Compañías y de conformidad a lo establecido en las disposiciones pertinentes de ese cuerpo legal.- **CAPITULO QUINTO - NORMAS COMPLEMENTARIAS.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** En todo cuanto no estuviere expresamente señalado en el presente Estatuto, se entenderán incorporadas las disposiciones constantes en la Ley de Compañías, su Reglamento y otras leyes vigentes.- **DISPOSICION TRANSITORIA.-** Facultase de manera expresa los señores doctor Juan Carlos Gallegos Happle, y/o, Juan Francisco Poveda Camacho y/o stefanía Castro Villacis, para que realicen todos los actos conducentes y necesarios para el perfeccionamiento y constitución de la compañía, inclusive para obtener con su sola firma la inscripción de la misma en el Registro Único de Contribuyentes así como para que convoquen a la primera Junta General de Socios. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades de estilo y se dignará cumplir todos los requisitos para la perfecta validez de esta escritura.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA,** la misma que se



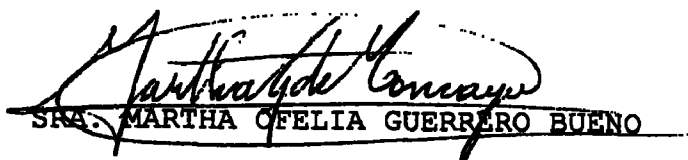
274

por el Doctor Juan Carlos Gallegos Happle, Abogado con Matrícula profesional número tres mil quinientos cincuenta y cinco (3555), del Colegio de Abogados de Pichincha; y, que se agrega al registro, la misma que los señores comparecientes reconociéndola como suya la aceptan y la ratifican en todas sus partes, dejándola elevada a escritura pública para los fines legales consiguientes.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron y se cumplieron con todos los requisitos legales del caso; y, leído que les fue el presente instrumento, íntegramente a las señoras comparecientes, por mí el Notario, se ratifican en todo su contenido y manifestando su conformidad, firman conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



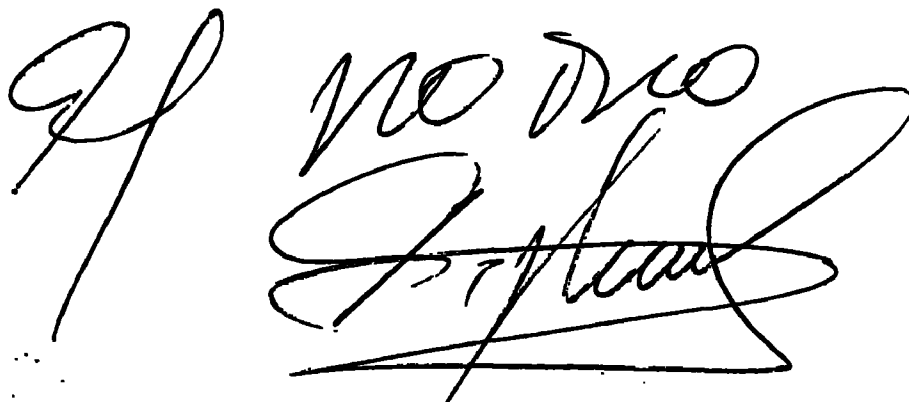
SRTA. MARTHA ALEXANDRA MONCAYO GUERRERO

C.C.



~~SRA. MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO~~

C.C. 1704636713



ECUATORIANA\*\*\*\*\* EI31311112  
CASADO ALBERTO MONCAYO  
SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS  
MARTO GUERRERO  
MARTHA BUENO  
QUITO 02/06/2005  
02/06/2017

REN 1532917



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CIUDADANIA 170463674-3  
GUERRERO BUENO MARTHA OFELIA  
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
27 JUNIO 1959  
008-1 0135 06206 F  
PICHINCHA/ QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 1959

*Alberto Moncayo*



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES GENERALES 14 JUNIO 2009

092-0187 1704636743  
NUMERO Cedula  
GUERRERO BUENO MARTHA OFELIA


PICHINCHA QUITO  
PROVINCIA CANTON  
CHAUPICHILZ -  
PARROQUIA ZONA

*Alberto Moncayo*  
SECRETARIO DE LA JUNTA





5

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CIUDADANIA 171364468-8  
 MONCAYO GUERRERO MARTHA ALEXANDRA  
 PICHINCHA/QUITO/SAN BLAS  
 19 ABRIL 1977  
 004-4 0341 03090 F  
 PICHINCHA/QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ 1977



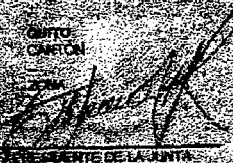

*Martha Moncayo*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E1193112E  
 SECTERO  
 SUPERIOR INGENIERO COMERCIAL  
 ROBERTO MONCAYO  
 MARTHA OFELIA GUERRERO  
 QUITO 16/06/2005  
 18/06/2017  
 REN 1559634

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 IDENTIFICADOR DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 2019

004-0264 1713644688  
 MONCAYO GUERRERO MARTHA  
 ALEXANDRA  
 QUITO  
 CANTON

IMPRIMIR



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
ABSOLUCION DE DENOMINACIONES  
OFICINA: QUITO

NÚMERO DE TRÁMITE: 7280946  
TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCION  
SEÑOR: CASTRO VILLACIS STEFANIA  
FECHA DE RESERVACIÓN: 08/01/2010 11:54:53 AM

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

1.- PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.  
APROBADO

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 07/02/2010

A PARTIR DEL 24/07/2006 DE ACUERDO A RESOLUCION JURIDICA NO. 06-Q-IJ-002 DE FECHA 24/07/2006 LA RESERVA DE DENOMINACION TENDRA UNA DURACION DE 30 DIAS

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

SRA. MARÍA ELENA ARGUELLO  
DELEGADA DEL SECRETARIO GENERAL







BANCO PICHINCHA C.A.

**CERTIFICADO DE DEPÓSITO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL**

Quito, **14 DE ENERO DEL 2010**

Mediante comprobante No.- **978351809**, el (la) Sr. (a) (ita): **JUAN CARLOS GALLEGOS HAPPLE**

Con Cédula de Identidad: **1705637922** en este Banco la cantidad de: **\$ 400.00**

Por concepto de depósito de apertura de CUENTA DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL de: **PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.**

que actualmente se encuentra cumpliendo los trámites legales para su constitución, cantidad que permanecerá inmovilizada hasta que el organismo regulador correspondiente emita el respectivo certificado que autoriza el retiro de los fondos depositados en dicha cuenta.

A continuación se detalla el nombre, la CI, y el monto de aportación de cada uno de los socios:

No.	NOMBRE DEL SOCIO	No. CÉDULA
1	MONCAYO GUERRERO MARTHA ALEXANDRA	1713644688
1	GUERRERO BUENO MARTHA OFELIA	1704636743
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		

VALOR	
\$.	20.00
\$.	380.00
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	
\$.	

**TOTAL** \$ **400.00** **USD**

La tasa de interés que se reconocerá por el monto depositado es del 0,50% anual, la misma que será reconocida únicamente si el tiempo de permanencia de los fondos en la cuenta es superior a 30 días, contados a partir de la fecha de apertura de la misma.

Declaro que los valores que deposito son licitos y no serán destinados a actividades ilegales o ilícitas. No admitiré que terceros efectúen depósitos en mis cuentas provenientes de actividades ilícitas. Renuncio a ejecutar cualquier acción o pretensión tanto en el ámbito civil como penal para el caso de reporte de mis transacciones a autoridades competentes.

Este documento se emite a petición del interesado y tiene carácter exclusivamente informativo por lo que no podrá entenderse que el Banco Pichincha C.A. se obligue en forma alguna con el cliente o con terceros por la información que emite. Tampoco podrá ser utilizado para autorizar débitos, créditos o transacciones bancarias dentro del Banco. Esta información es estrictamente CONFIDENCIAL y no implica para el Banco ninguna responsabilidad.

El documento no tiene validez si presenta indicios de alteración.

BANCO PICHINCHA C.A.  
FIRMA AUTORIZADA  
AGENCIA IÑAQUITO

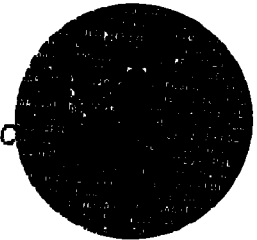


Dr. Remigio Poveda Vargas

Se otorgó, ante mí el Notario, la presente escritura pública de:  
CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MRMG CIA.  
LTDA., otorgada por: SRA. MARTHA ALEXANDRA MONCAYO GUERRERO Y  
OTRA; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA,  
firmada y sellada en la ciudad de Quito, al diecinueve de enero  
del dos mil diez.

DR. REMIGIO POVEDA VARGAS

NOTARIO DÉCIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO



Notaria 17



NOTARIA DÉCIMO SEPTIMA  
Shyris y Suscia Esq.  
Dr. Remigio Poveda V.

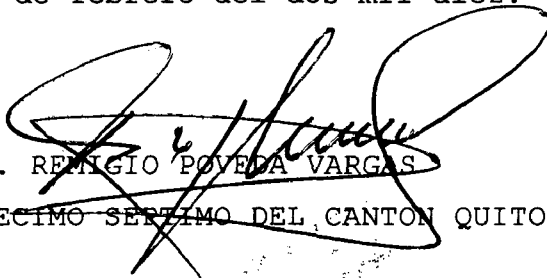
Notaria Décimo Septima  
Quito.D.M.

271  
16



Dr. Remigio Poveda Vargas

RAZON DE MARGINACION.- Con esta fecha tomo nota al margen en la escritura matriz de: CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA., otorgada en esta Notaria, el catorce de enero del dos mil diez, de su Aprobación mediante Resolución No.SC.IJ.DJC.Q.10.000475, emitida por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, el cinco de febrero del dos mil diez.- Quito a, nueve de febrero del dos mil diez.

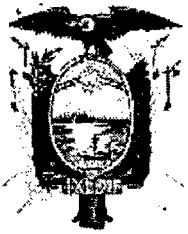
  
DR. REMIGIO POVEDA VARGAS  
NOTARIO DECIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



Notaria 17

NOTARIA DECIMO SEPTIMA  
Shyri y Quecua Esq.  
Dr. Remigio Poveda V.

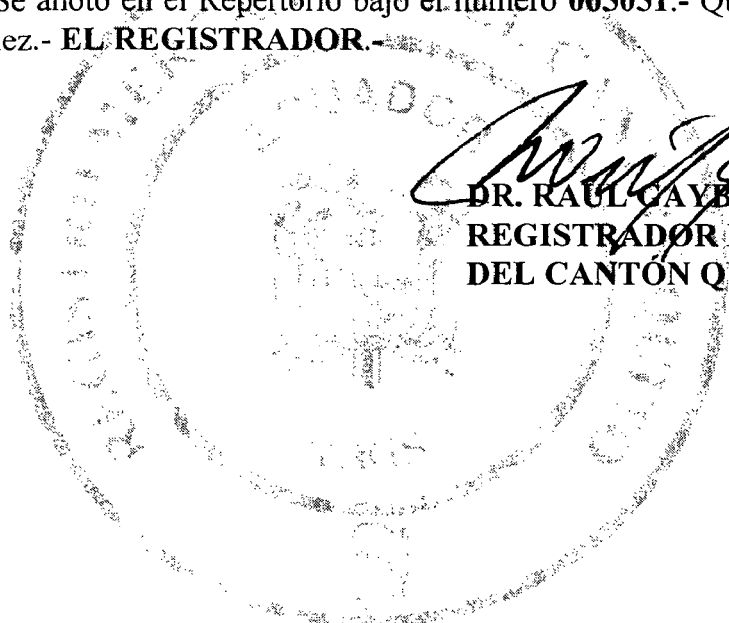
**ESPACIO  
EN  
BLANCO**



REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO



**ZÓN:** Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la resolución número **SC.IJ.DJC.Q.10. CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO** de la Sra. **DIRECTORA JURÍDICA DE COMPAÑÍAS, ENCARGADA**, de 05 de febrero de 2.010, bajo el número **0397** del Registro Mercantil, Tomo **141**.- Queda archivada la **SEGUNDA** copia certificada de la Escritura Pública de **CONSTITUCIÓN** de la Compañía "**PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CÍA. LTDA.**", otorgada el catorce de enero del año dos mil diez, ante el Notario **DÉCIMO SÉPTIMO** del Distrito Metropolitano de Quito, **DR. REMIGIO POVEDA VARGAS**.- Se fijó un extracto, para conservarlo por seis meses, según lo ordena la Ley, signado con el número **0231**.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución, de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo el número **005051**.- Quito, a diez de febrero del año dos mil diez.- **EL REGISTRADOR**.-



*[Firma manuscrita]*

**DR. RAUL GAYBOR SECARRA**  
**REGISTRADOR MERCANTIL**  
**DEL CANTÓN QUITO**



RG/mn.-





SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

RESOLUCION No. **SC.IJ.DJC.Q.10.000475**



**Dra. Esperanza Fuentes Valencia**  
**DIRECTORA JURÍDICA DE COMPAÑÍAS, ENCARGADA**

CONSIDERANDO:

Que se han presentado a este despacho tres testimonios de la escritura pública otorgada ante el Notario **Décimo Séptimo** del **Distrito Metropolitano de Quito** el **14 de Enero de 2010**, que contienen la constitución de la compañía **PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.**.

Que la Dirección Jurídica de Compañías, mediante Memorando Nro. SC.IJ.DJC.Q.2010.309 de 05 de Febrero de 2010, ha emitido informe favorable para su aprobación.

En ejercicio de las atribuciones asignadas mediante Resolución SC-IAF-RRHH-Q-2009-042-B de 1 de julio de 2009;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la constitución de la compañía **PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.** y disponer que un extracto de la misma se publique, por una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER: a) Que el Notario antes nombrado, tome nota al margen de la matriz de la escritura que se aprueba, del contenido de la presente resolución; b) Que el Registrador Mercantil o de la Propiedad a cargo del Registro Mercantil del domicilio principal de la compañía inscriba la referida escritura y esta resolución; y, c) Que dichos funcionarios sienten razón de esas anotaciones; y, d) Cumplido lo anterior, remítase a la Dirección de Registro de Sociedades, la publicación original del extracto publicado en un periódico de amplia circulación en el domicilio principal de la compañía, copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Mercantil, original de los nombramientos inscritos de los administradores y original del formulario 01A del Registro Unico de Contribuyentes.

Comuníquese.- DADA y firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, a 05 de Febrero de 2010

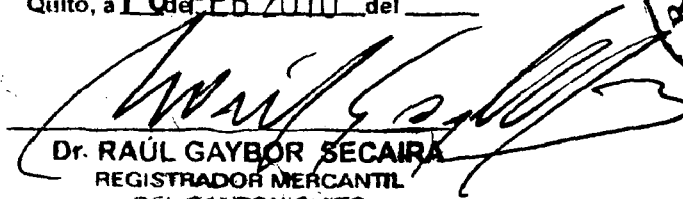
**Dra. Esperanza Fuentes Valencia**

**DIRECTORA JURÍDICA DE COMPAÑÍAS, ENCARGADA**

Exp. Reserva 7280946  
Nro. Trámite 1.2010.109  
FMA/

Con esta fecha queda INSCRITA la presente Resolución, bajo el No. 337 del REGISTRO MERCANTIL, Tomo 141 se dá así cumplimiento a lo dispuesto en la misma, de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 del 22 de Agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 del 29 de Agosto del mismo año.

Quito, a 10 FEB 2010 del \_\_\_\_\_



Dr. RAÚL GAYBOR SECAIRA  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO





**NOTARIA PRIMERA**  
**DR. JORGE MACHADO CEVALLOS**



A su cargo, los Protocolos de:  
**Dr. Wladimiro Villalba Vega**

PRIMERA  
 ..... COPIA CERTIFICADA

De la Escritura de: DECLARACION JURADA

Otorgada por: DR. ALBERTO MONCAMA CALERO Y SRA.

.....

A favor de: .....

.....

El .....

Parroquia: .....

Cuantía: ..... Avalúo: .....

Quito, a 2 DE MAYO DEL 2011

Roca E 8-18 y Av. 6 de Diciembre, Edif. Ponce García  
 Telfs.: 2501-102 / 2521-017 • Fax: 2501-103  
 Quito - Ecuador

267





**DR. JORGE MACHADO CEVALLOS**

FC 75100



**DECLARACION JURADA**

**QUE SON PROPIETARIOS DE UN INMUEBLE  
OTORGADA POR LOS CONYUGES SEÑOR**

**DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO  
Y SEÑORA MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO**

**CUANTIA INDETERMINADA**

**DI 2 COPIAS**

**H\*\*\*P**

Escritura número cuatro mil trescientos veinte y dos (Esc. No. 4.322). - -  
En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, hoy día lunes dos de mayo del año dos mil once; ante mí, DOCTOR JORGE MACHADO CEVALLOS, NOTARIO PRIMERO DEL CANTON QUITO, comparecen los cónyuges señor DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO Y SEÑORA MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO, por sus propios derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, domiciliadas en esta ciudad, casados, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuyas fotocopias certificadas por mí se agregan; bien instruidos por mí el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura, que a celebrarla proceden libre y

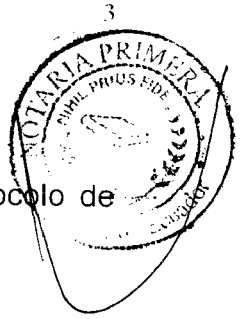
52

266

voluntariamente; me piden que les reciba la siguiente declaración jurada. Al efecto, bien instruidas por mí el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura; y, advertidos que fueron de la obligación que tienen de decir la verdad y de las penas por perjurio, poniendo a Dios como testigo, libre y voluntariamente con juramento declaran: "somos propietarios de un inmueble ubicado en el sector Itulcachi, parroquia Pifo del cantón Quito, adquirido por compra a María Dolores de Fátima Ponce Gangotena, el veinte y nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Primero de Quito, en la que consta que el inmueble considerado como cuerpo cierto tiene una superficie aproximada de quince hectáreas; esta escritura fue aclarada en lo que se refiere a la superficie real de CUARENTA COMA SESENTA Y NUEVE HECTAREAS, mediante escritura otorgada el dieciocho de diciembre del dos mil seis, ante el Notario Primero de Quito, ambas escrituras se refieren a un lote de terreno conformado por un solo cuerpo, pero en la realidad son dos cuerpos producto de la división por un camino que atraviesa por el terreno mencionado, por lo cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha emitido dos cartas de impuesto predial, con los números de predio: cinco seis cero siete ocho cincuenta y cinco cinco cinco nueve cuatro ochenta; el lote de terreno con número de predio cinco cinco cinco nueve cuatro ochenta, que tiene una superficie de trescientos setenta y cinco mil setecientos metros cuadrados, forma parte del proyecto Parque Industrial de Quito MAMG (PIQ) que se ha presentado al Distrito Metropolitano de Quito". **(HASTA AQUÍ LA DECLARACION JURADA** que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que los comparecientes la aceptan y ratifican en todas y cada una de sus partes). Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes, por mí el Notario, se ratifican en todas sus partes, y



**DR. JORGE MACHADO CEVALLOS**



firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada al protocolo de esta Notaría. **DE TODO LO CUAL DOY FE.**



DR. ALBERTO MONCAYO CALERO  
C.C. No. 0600951016

  
SRA. MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO  
C.C. No. 1704636743

*ll*  
*notario*


ECUATORIANA\*\*\*\*\* V1343V1242  
 NACIONALIDAD  
 CASADO MARTHA OFELIA GUERRERO  
 ESTADO CIVIL  
 SUPERIOR MEDICO PROF OCCUP  
 INSTRUCCION  
 ALBERTO MONCAYO  
 NOMBRES Y APELLIDOS DEL PADRE  
 CARMEN CALERO  
 NOMBRES Y APELLIDOS DE LA MADRE  
 QUITO  
 20/11/2007  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION  
 20/11/2019  
 FECHA DE CADUCIDAD  
 REN 2629233  
 Pch  
 PUEGAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION  
 CEDULA DE CIUDADANIA No. 060095101-6  
 MONCAYO CALERO ALBERTO  
 CHIMBORAZO/RIOBAMBA/LIZARZABU  
 25 ENERO 1957  
 001-PT 0096 00280 M  
 CHIMBORAZO/RIOBAMBA  
 LIZARZABU 1957  
 FIRMA DEL CEDULADO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL  
 CERTIFICADO  
 ELECCIONES 2011  
 001-0237 0800  
 MONCAYO CALERO ALBERTO  
 QUITO

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION  
 Y A LA LEY NOTARIAL  
 DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está  
 conforme con su original que me fue presentado  
 en \_\_\_\_\_ Fojas \_\_\_\_\_ util(es) 02 MAYO 2011  
 QUITO a \_\_\_\_\_  
 Dr. Jorge Machado Cevallos  
 Notario Primero del Cantón Quito

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E13131112  
 CASADO ALBERTO MONCAYO  
 SECUNDARIA GUEHACER. DOMESTICOS  
 MARTO GUERRERO  
 MARTHA BUENO  
 QUITO  
 02/06/2005  
 02/06/2017  
 RENA 1532917  
 Pch

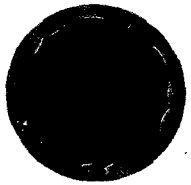


REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CREDULACION  
 CEDULA DE CIUDADANIA No. 170463674-3  
 GUERRERO BUENO MARTHA OFELIA  
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
 27 DE JUNIO 1959  
 008-1 0185 06206 F  
 PICHINCHA/ QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ 1959  
 [Signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES FEBRERO 2009  
 092-0187 1704636743  
 NÚMERO CÉDULA  
 GUERRERO BUENO MARTHA OFELIA  
 PICHINCHA QUITO  
 PROVINCIA CANTÓN  
 CHAUPICRUZ ZONA  
 PARROQUIA

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION  
 Y A LA LEY NOTARIAL  
 DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está  
 conforme con su original que me fue presentado  
 en [ ] fojas útiles) 02 MAYO 2011  
 Quito a [Signature]  
 Dr. Jorge Machado Cevallos  
 Notario Primero del Cantón Quito

Se otorgó hoy ante mí la declaración jurada de los cónyuges DOCTOR ALBERTO MONCAYO CALERO Y SEÑORA MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada, en Quito, a dos de mayo del año dos mil once.-



[Signature]  
 Dr. Jorge Machado Cevallos  
 Notario Primero del Cantón Quito

# 30 CLASIFICADOS



## EXTRACTO

DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CAMBIO DE NOMBRE DE ELEKTRAFIN DEL ECUADOR S.A. A COMERCIAL PARA EL HOGAR S.A. COHOSA Y REFORMA DE ESTATUTOS

- 1. ANTECEDENTES.-** ELEKTRAFIN DEL ECUADOR S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario 28 del Distrito Metropolitano de QUITO, el 17/6/2004, aprobada mediante Resolución No. 2835 de 07/7/2004, e inscrita en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de QUITO el 21/7/2004.
- 2. CELEBRACIÓN Y APROBACIÓN.-** La escritura pública de cambio de nombre de ELEKTRAFIN DEL ECUADOR S.A. a COMERCIAL PARA EL HOGAR S.A. COHOSA y reforma de estatutos, otorgada el 12 de Noviembre de 2009 ante el Notario Trigésimo Séptimo del Distrito Metropolitano de QUITO, actos societarios aprobados por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.10.000218.
- 3. OTORGANTE.-** Comparece al otorgamiento de la escritura pública antes mencionada el señor Orlando Patricio Peña Romero, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía LEGALECUADOR REPRESENTACIONES CIA. LTDA., que a su vez es Gerente General y Representante Legal de la compañía ELEKTRAFIN DEL ECUADOR S.A. de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana y domiciliado en el Distrito Metropolitano de QUITO.
- 4. CAMBIO DE NOMBRE, REFORMA DE ESTATUTOS Y PUBLICACIÓN.-** La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.10.000218 de 19 de Enero de 2010 aprobó el cambio de nombre de ELEKTRAFIN DEL ECUADOR S.A. a COMERCIAL PARA EL HOGAR S.A. COHOSA, la reforma de estatutos y ordenó la publicación del extracto de la referida escritura pública, por tres días consecutivos, para efectos de oposición de terceros respecto al cambio de nombre referido, señalado en el Art. 33 de la Ley de Compañías y Reglamento de Oposición, como acto previo a su inscripción.
- 5. AVISO PARA OPOSICIÓN.-** Se pone en conocimiento del público el cambio de nombre de ELEKTRAFIN DEL ECUADOR S.A. a COMERCIAL PARA EL HOGAR S.A. COHOSA, a fin de que quienes se creyeran con derecho a oponerse a su inscripción puedan presentar su petición ante uno de los Jueces de la Civil del domicilio principal de la compañía, dentro de los seis días contados desde la fecha de la última publicación de este extracto y además, pongan el particular en conocimiento de la Superintendencia de Compañías. El Juez que reciba la oposición o el accionante, notificará o comunicará según el caso, a esta Superintendencia, dentro del término de dos días siguientes a partir de dicha recepción, juntamente con el escrito de oposición y providencia recaída sobre ella. Si no hubiere oposición o no fuere notificada esta Institución en la forma antes indicada, se procederá a la inscripción de la referida escritura pública de la mencionada compañía y al cumplimiento de los demás requisitos legales.

En virtud de la referida escritura pública, se reforma el artículo uno del Estatuto Social de la siguiente manera:

"ARTICULO UNO.- DE LA DENOMINACION SOCIAL.- La denominación social de la compañía es COMERCIAL PARA EL HOGAR S.A. COHOSA"

Quito, 19 Enero de 2010

Dr. Esperanza Fuentes Valencia  
Directora Jurídica de Compañías, Encargada

NOTA: Este extracto debe publicarse en un periódico de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.

Feb. 08-09-10 (18814)

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

## EXTRACTO

### CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.

La compañía PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA. se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito, el 14 de Enero de 2010, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución SC.IJ.DJC.Q.10.000475 de 05 de Febrero de 2010.

- 1.- DOMICILIO:** Distrito Metropolitano de Quito, provincia de PICHINCHA.
- 2.- CAPITAL:** Suscrito US \$ 400,00 Número de Participaciones 400 Valor US \$ 1,00;
- 3.- OBJETO:** El objeto de la compañía es: A) EL MANEJO, GESTIÓN, IMPLEMENTACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN DE PARQUES O ZONAS INDUSTRIALES.

Quito, 05 de Febrero de 2010

Dra. Esperanza Fuentes Valencia  
DIRECTORA JURÍDICA DE COMPAÑIAS,  
ENCARGADA

(18968)



## EXTRACTO

### CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA SURPIR S.A.

La compañía SURPIR S.A. se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón GUAYAQUIL, el 24/11/2008, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.10.000475 de 05 de Febrero de 2010.



## EXTRACTO

DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA DEL ESTATUTO DE OFICINAS Y ACCIONES S.A.

Se comunica al público que la compañía ACCIONES S.A., aumentó su capital en DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS por escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, el 20 de Noviembre de 2009, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-Q-10-000475 de 05 de Enero de 2010.

El capital suscrito actual es SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS en QUINCE acciones de QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Guayaquil, 26 de enero de 2010

Ab. Humberto Moyas  
INTENDENTE DE COMPAÑIAS

(18970)



## EXTRACTO

DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE DISPOSICIÓN Y ANTICIPADA DE PILOTANDINA S.A.

1.- Se pone en conocimiento del público de Compañías mediante Resolución de 03 de Febrero de 2010 aprobada la solución voluntaria de PILOTANDINA S.A. Notario Cuadragésimo del Distrito Metropolitano de QUITO, a fin de que quien desee ejercer el derecho de oposición previsto en el artículo 33 de la Ley de Compañías, como acto previo a su inscripción, ponga el particular en conocimiento de la Superintendencia de Compañías, dentro del término de dos días siguientes a partir de dicha recepción, juntamente con el escrito de oposición y providencia recaída sobre ella. En caso de no existir oposición o no fuere notificada esta Institución en la forma antes indicada se procederá a la inscripción de la referida escritura pública de la mencionada compañía y al cumplimiento de los demás requisitos legales.

263



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS


**EXTRACTO**

**CONSTITUCION DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA..**

La compañía **PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA.** se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario **Décimo Séptimo** del Distrito Metropolitano de Quito, el **14 de Enero de 2010**, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución SC.IJ.DJC.Q.10.000475 de 05 de Febrero de 2010.

- 1.- DOMICILIO: Distrito Metropolitano de Quito, provincia de PICHINCHA.
- 2.- CAPITAL: Suscrito US\$ 400,00 Número de Participaciones 400 Valor US\$ 1,00
- 3.- OBJETO: El objeto de la compañía es: A) EL MANEJO, GESTIÓN, IMPLEMENTACIÓN, ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN DE PARQUES O ZONAS INDUSTRIALES...

Quito, **05 de Febrero de 2010.**

  
**Dra. Esperanza Fuentes Valencia**  
**DIRECTORA JURÍDICA DE COMPAÑÍAS, ENCARGADA**

**NOTA:** Este extracto deberá publicarse en un periódico de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.

Quito, 10 de febrero de 2010.

Señorita:

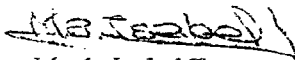
Martha Alexandra Moncayo Guerrero

Ciudad.-

Cúmpleme llevar a su conocimiento que la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la compañía Parque Industrial de Quito Mamg Cia. Ltda., en sesión realizada el día 10 de febrero de 2010, eligió a usted como Gerente General, para un periodo estatutario de 5 años contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil, sin perjuicio de lo cual usted deberá ejercer tales funciones hasta que sea legalmente reemplazado. Sus principales atribuciones constan detalladas en los artículos de los Estatutos Sociales. Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía Parque Industrial de Quito Mamg Cia. Ltda., se constituyó mediante escritura pública celebrada en Quito el 14 de enero de 2010, ante el Doctor Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del Cantón Quito, e inscrita el 10 de febrero de 2010 en el Registro Mercantil.


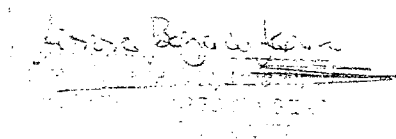
Atentamente,



María Isabel Torres

Secretaria ad-hoc Junta General

COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG CIA. LTDA., inscrita en el Registro Mercantil el 10 de febrero de 2010, en el Tomo No. 141, Folio No. 1849.

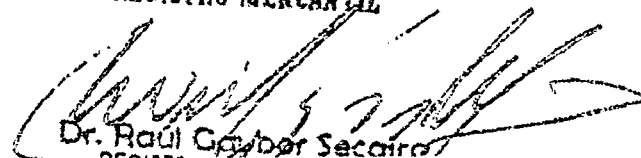
  
  
Remigio Poveda Vargas  
Notario Décimo Séptimo del Cantón Quito

En Quito a los 10 días del mes de febrero de 2010, acepto el cargo de GERENTE GENERAL, de la compañía Parque Industrial de Quito Mamg Cia Ltda., para el cual he sido elegida, mi nacionalidad es ecuatoriana con cédula de ciudadanía número 171364468-3, y con domicilio en esta ciudad de Quito.

  
Martha Alexandra Moncayo Guerrero



Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 1849 del Registro de Nombramientos Tomo No. 141.  
Quito, a 19 FEB. 2010  
REGISTRO MERCANTIL

  
Dr. Raúl Garbón Secaira





**REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD**  
DISTRITO METROPOLITANO

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

CERTIFICADO No.: C120036638001

FECHA DE INGRESO: 26/08/2011

**CERTIFICACION**

Referencias: 19/06/1997-PO-7505f-9165i-23698r eendnsj

Tarjetas:;T00000177431;

Matriculas:;0

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2011-001, de veinte de julio de dos mil once, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

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

LOTE de terreno desmembrado del de mayor extensión, situado en la parroquia TUMBACO de este Cantón.

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

Los cónyuges: ALBERTO MONCAYO CALERO y MARTHA OFELIA GUERRERO BUENO.

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

Mediante compra hecha a María Dolores de Fátima Ponce Gangotena, según escritura celebrada el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario doctor Jorge Machado, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y siete. Aclarada, por escritura celebrada el diez y ocho de Diciembre del año dos mil seis, ante el Notario doctor Jorge Machado, inscrita el veinte y uno de Septiembre del año dos mil siete; adquirido por adjudicación en la partición celebrada con Camilo e Inés Ponce Gangotena, el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Fernando Polo, inscrita el veinticuatro de octubre del mismo año.


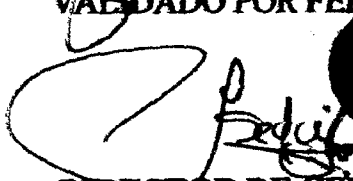
**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Ninguno.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan

tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 45 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. **LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA 09 DE SEPTIEMBRE DEL 2011 ocho a.m.**

Responsable: **MARIA JOSE ROSERO MARCILLO**

VALIDADO POR **FERNANDO MORA**



REG. AAD-85786

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





**Dirección Metropolitana Financiera**



**Título de Crédito**  
PREDIAL RUSTICO

**Nº. 002- 1412530**

Título de Crédito: 20115594800  
Año Tributación: 2011

Fecha de Emisión: 2010-12-31  
Fecha de Pago: 2011-01-25

**Información Personal:**

Cédula / RUC: 00000000000000  
Contribuyente: MONCAYO CALERO ALBERTO

**Ubicación:**

Clave Catastral: 21533 01 001

Predio: 5559480  
Let. Casa:

Dirección:

Barrio:

Parroquia:

Placa: 00000

**Información:**

PRENTE ****528.00mts	A RAZON DE	TOTAL
TERRENO 375.700,00m2	475,70	287.801,22
CONSTRUCCION ****200,00m2	75,00	15.000,00
AVALUO COMERCIAL		302.801,22

**Descripción:**

DINAC DCRTO SUPRM 869 120866

**Concepto:**

A LOS PREDIOS RUSTI \$	212.66	DESCUENTOS GENERALES \$	19.14
SERVICIO ADMINISTRA \$	1.00		
BOMBEROS RUSTICOS \$	367.14		
TASA SEGURIDAD CIUD \$	2.00		
OBRAS EN EL DISTRITO \$	581.93		

Forma de Pago: TAR

Cajero: EDUARDO EFRAIN

Institución: Banco Pichincha

Parcial: 19.14  
Descuento o  
Rebaja de Ley

Ventanilla: egarcia

Agencia: TUMBACO

Subtotal: 1,145.59

Trans. Municipal: 242536

Trans. Banco:

Total: 1,145.59

**Importante:**

TAR

0.00



*[Signature]*  
DIRECCION METROPOLITANA  
FINANCIERA/ TRIBUTARIA

1/1 Pag:



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

Quito,

Oficio SOT-JP-

1677

Señora  
Martha Moncayo  
Gerente General del Parque Industrial de Quito MAMG Cía Ltda.  
Presente

Señora Moncayo:

En atención a su solicitud ticket 2011-26286 del 11 de abril del 2.011 en que requiere el informe de esta dependencia sobre el proyecto del Parque Industrial de Quito MAMG Cía Ltda. Ingresado como Plan Arquitectónico Urbano Especial por el carácter de interés que representa para la ciudad. El proyecto se emplaza en el predio 559480 con clave catastral 21533 01 001 ubicado en la parroquia de Pifo, sector Palugo – Itulcachi de propiedad del Sr. Alberto Moncayo.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda una vez revisada la documentación presentada realiza las siguientes observaciones:

En vista de que no se incluye el Informe de Regulación Metropolitana se ha emitido un Informe Preliminar de Regulación donde se encuentra una diferencia entre el área de terreno registrada de 375.700,00 m<sup>2</sup> (37,57 ha.), el área de la Escritura de Aclaratoria de Compraventa del 18 de Diciembre del 2.006 (adjunta) de cuarenta coma sesenta y nueve hectáreas 40,69 ha. y el área que consta en los planos de 372.751 m<sup>2</sup> (37,25 ha.). El ajuste del área deberá gestionarlo en la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio.

En el documento de *Términos de Referencia para el desarrollo de la Declaración y Plan de Manejo Ambientales* en el tema 5 literal c) donde se detalla la conformación de vías internas, se plantea "un sistema de vías de circulación peatonal que rodea la totalidad del parque industrial proyectado, conformada por corredores de dos (2) metros de ancho, que se desarrollarán hacia el costado Nor-Oeste del predio".

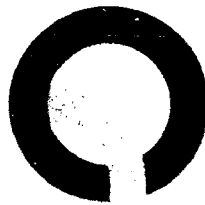
El texto es confuso en tanto se señala que se propone un sistema vial peatonal alrededor del polígono y luego se establece que se desarrollará al costado nor-oeste. La propuesta de una vía peatonal periférica al proyecto puede generar un problema de funcionalidad en el parque industrial, por lo que debe ser revisado. El ancho mínimo de vías peatonales de acuerdo con Ordenanza 3746 vigente de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es de 6,00 m.

En el juego de planos que se adjunta se detallan los cortes A-A', B-B' y C-C' que no se identifican en la Implantación General.

Para establecer el área real de afectaciones deberá contar con el mapa certificado por la Dirección de Avalúos y Catastros donde conste demarcado el borde superior de quebrada, y con el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acerca de la afectación

116

258



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

En la Memoria Técnica del proyecto en el punto 7 *Implantación* se determina la proyección de veintidós (22) lotes divididos en dos zonas principales, la primera conformada por quince (15) lotes y una segunda por siete (7) lotes lo que no se refleja en los planos presentados.

No se explica la razón de los períodos de diseño vial de 10 y 20 años que constan en el plano 4 en el que aparece además la Planta de Estacionamientos sin dimensiones.

El dibujo de las secciones transversales de las vías debe estar perfectamente dimensionado, las aceras son parte de la vía y deben incluirse totalmente en la medida del ancho vial.

Se sugiere se identifiquen en el levantamiento topográfico los valores de las cotas que permitan tener una idea de la morfología del terreno.

Se sugiere además se revise la trama vial propuesta en cuanto a los anchos viales al parecer no apropiados para la circulación y maniobrabilidad del transporte pesado (revisar normativa internacional) y en la intersección de la calle B y C el radio de curvatura hacia la izquierda.

Se recomienda revisar la posibilidad de establecer un límite verde arbóreo alrededor del polígono industrial.

Se recomienda revisar en lotes 3, 4, 12, 13 y 15 los frentes mínimos hacia las curvas de retorno propuestas, en razón de que por funcionalidad de las actividades industriales deberían contar con frentes mayores.

El proyecto de Ordenanza deberá incluir en su Artículo 2 el área definitiva ajustada por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Los planos referidos deben estar incorporados al texto de la Ordenanza como anexos.

Por tratarse de un proyecto especial debe considerarse plantear el diseño del espacio verde y considerar lo señalado en el artículo 42 de la Ordenanza 255 del Régimen de Suelo.

En el artículo 25 de Beneficios Tributarios, se hace referencia al artículo 498 de Estímulos Tributarios del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la disposición señala que los municipios podrán, mediante Ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código.

El Municipio del DMQ deberá en base al citado artículo, elaborar una sola Ordenanza con este fin para todas las industrias localizadas en el territorio de su jurisdicción estén o no dentro de los parques industriales, por lo que no puede incluirse en cada una de las ordenanzas especiales de áreas industriales.

115

257



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

En el artículo 26 se establece que todos los trámites relacionados con la habilitación del parque industrial gozarán de atención especial y prioritaria en las dependencias municipales.

No existe razón de peso que justifique esta disposición, las dependencias del municipio deben atender sin excepción todo trámite bajo criterios de equidad y legalidad.

Lo mismo puede aplicarse a la Disposición Transitoria Primera.

Es el criterio de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que una vez que se realicen los ajustes y se acojan las sugerencias planteadas, se reingrese el proyecto para su revisión.

La propuesta del Parque Industrial de Quito constituye un modelo que puede aportar con importantes reformas a la regulación metropolitana y servir de referente para futuros proyectos industriales.

Atentamente,

Arq. Héctor Chaves  
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION  
DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	2011-05-02	
Revisado por:	Arq. René Vallejo A.		



**EPMMOP**  
Empresa Pública  
Metropolitana  
de Movilidad y  
Obras Públicas

Quito DM,

02 AGO. 2011

TE-MAT-09999-11

00561

Ingeniero

César Arias

Responsable del Estudio de Tráfico del proyecto Parque Industrial Quito.

El Comercio 402 y Av. De los Shyris, Edificio André 3er piso

2460341 / 2251906

Presente.-

De mi consideración:

En atención al Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico ingresado el 22 de julio del presente año, en el cual adjunta el oficio No.569-SDCP-DDP, suscrito por el Sr. Eduardo Dousdebés Correa, Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, adjunto sírvase encontrar en el Informe No.33 el criterio técnico Favorable al Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del proyecto "Parque Industrial de Quito", ubicado en predio que colinda con la vía Troncal Distrital Pifo-Sangolqui (E-35), parroquia Pifo.

La Administración Zonal Tumbaco y la Unidad de Control de Construcciones, deben considerar que el informe favorable, implica la realización de las medidas de mitigación, por tanto se convierte en condición obligatoria para la aprobación definitiva del proyecto.

Atentamente,

Eco. Juan Carlos Herrera Moreira

Gerente de Planificación de la Movilidad.

JCH/GV  
2011-08-01

cc.:  
Sr. Eduardo Dousdebés Correa  
SECRETARIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD  
Calle Venezuela entre Chile y Espejo, Palacio Municipal, 2do piso  
2286112



**EPMOP**  
Empresa Pública  
Metropolitana  
de Movilidad y  
Obras Públicas

**GERENCIA DE PLANIFICACION DE LA MOVILIDAD**  
**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN DE GESTIÓN DE TRÁFICO**  
**INFORME TÉCNICO No. 033 UPTV**

**FECHA:**

**ASUNTO:** Informe del Estudio de Impacto a la circulación de tráfico y propuesta de mitigación de proyecto "Parque Industrial de Quito"

**SOLICITANTE:** Dr. Eduardo Dousdebés Correa  
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

**REFERENCIA:** H.T.Nos.: 01132 - 01186 TE-MAT: 08932-11

**1.- DATOS DEL PREDIO**

Según I.R.M.No.331901 emitido por la Administración Zona Tumbaco, el 3 de febrero de 2011:

Parroquia: Pifo  
Predio: 55594480  
Clave Catastral: 21533 01 001 000 000 000  
Área: 375700 m2.  
Propietario: Moncayo Calero Alberto

**2.- DESCRIPCION DEL PROYECTO**

El predio del proyecto "Parque Industrial de Quito", colinda con la Perimetral Regional (E-35) y calle s/n, ver gráfico 1:

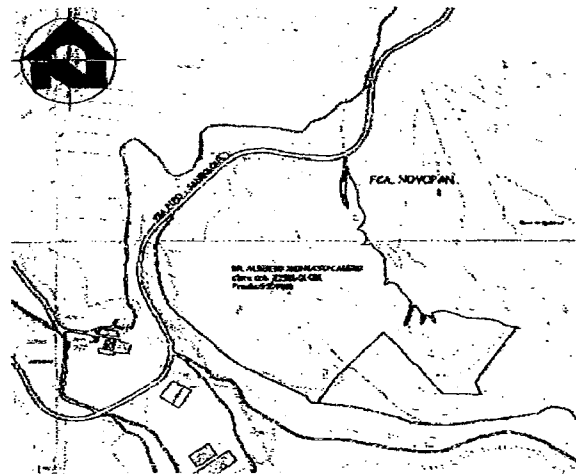
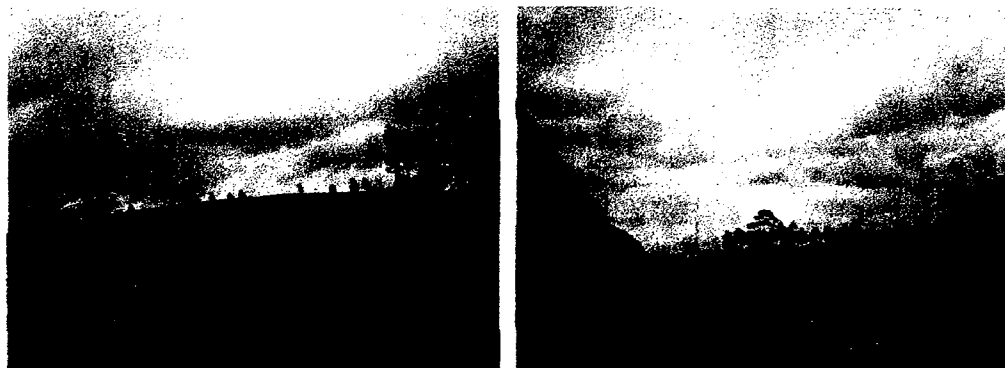


Gráfico 1.- Ubicación del predio



Según el expediente el proyecto tiene las siguientes características:

- El predio tiene un área de 372751,02 m<sup>2</sup>, en el cual se realiza una subdivisión de 15 lotes, áreas verdes, servicios comunales, estacionamientos y afectaciones.
- El proyecto define 3 vías al interior del predio y un área de estacionamientos para 57 vehículos pesados.
- El acceso – salida vehicular del inmueble se lo realiza a través de la Troncal Distrital Pifo – Sangolqui.
- El predio tiene altos desniveles en relación con la Troncal Distrital Pifo – Sangolqui, ver fotos 1 – 2:



Fotos 1-2.- Vista del predio (lado izquierdo) desde la Troncal Distrital Pifo – Sangolqui (sentido Pifo-Sangolqui).

### 3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO

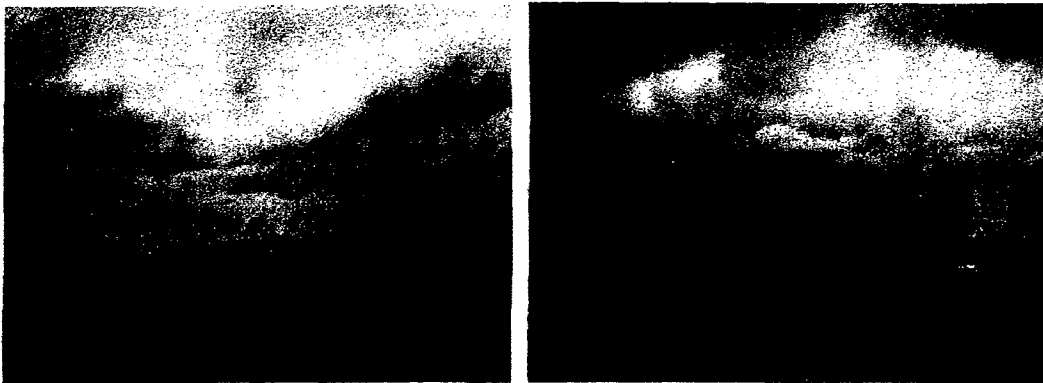
De acuerdo al Estudio de Tráfico y de la inspección de campo, Troncal Distrital Pifo – Sangolqui tiene los siguientes datos:

- Tiene 2 carriles de circulación, 1 por sentido.
- Se está ampliando actualmente la vía con el propósito de tener 4 carriles de circulación, 2 por sentido.
- Circulación promedio 7.000 vehículos diarios, 3.500 por sentido.
- Volumen de circulación hora pico (16:00–17:00) sin proyecto: 200 por sentido.
- Volumen de circulación hora pico (16:00–17:00) con proyecto: 310 por sentido.
- Flujo de saturación efectiva por carril: 1500 v/h.
- Flujo de saturación efectiva de la vía (2 carriles): 3000 v/h.
- Flujo de saturación efectiva de la vía (4 carriles): 6000 v/h.
- Nivel de servicio sin ampliación de la Troncal: A
- Nivel de servicio sin proyecto con ampliación de la Troncal: A.



**EPMMOP**  
Empresa Pública  
Metropolitana  
de Movilidad y  
Obras Públicas

- Nivel de servicio con proyecto con ampliación de la Troncal: A.
- Con las obras que se están realizando en la sección vial Troncal Distrital Pifo – Sangolqui, en el cual se aumenta de 2 a 4 carriles, los volúmenes vehiculares sin y con proyecto y los “niveles de servicio A” de la vía, se considera que el proyecto “Parque Industrial de Quito”, se considera que el proyecto tendrá un impacto poco significativo en la circulación vehicular del sector.



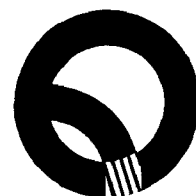
Fotos 3-4.- Vista de la Troncal Distrital Pifo – Sangolqui (sentido Pifo-Sangolqui) y que actualmente existen trabajos en la vía con el propósito de ampliar su capacidad al doble.

La calle sin nombre que colinda con el predio esta inhabilitada debido al talud existente de aproximadamente 10 m, situación por la cual la propuesta de acceso – salida del proyecto por la Troncal Distrital Pifo – Sangolqui que es de mayor jerarquía se justifica por pendientes, según el artículo 50 de la Ordenanza 3746, ver fotos 5-6.



Fotos 5-6.- Talud existente del predio del proyecto con relación a la vía Troncal Distrital Pifo – Sangolqui.

E 35



#### 4.- MEDIDAS DE MITIGACIÓN

- Dos carriles de aceleración – desaceleración de 110.01 m. c/u, uno en sentido Sangolqui-Pifo y otro en sentido Pifo-Sangolqui, medidos desde el eje del acceso – salida vehicular del proyecto.
- La puerta de ingreso – salida al proyecto se ubicará al menos a 30 m del límite de la nueva sección de la vía Troncal Distrital Pifo – Sangolqui.
- Señalización horizontal y vertical en el acceso – salida del proyecto como en su interior.

#### 5.- CONCLUSIONES

- De acuerdo al análisis efectuado se emite “informe favorable” al Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y medidas de mitigación de dichos impactos del proyecto “Parque Industrial de Quito” a implantarse en el predio No.5559480, en lo referente al acceso vehicular por la Troncal Distrital Pifo – Sangolqui.
- La Administración Zona Tumbaco al que corresponde el predio tiene *la competencia de revisar y aprobar que este proyecto cumpla con las observaciones realizadas en el IRM, así como con todas las normativas de uso de suelo y arquitectura – urbanismo vigentes, como por ejm: número de estacionamientos, rampas, etc.*
- La Administración Zona Tumbaco deberá revisar y aprobar lo concerniente a la propuesta del promotor que realiza una subdivisión al interior del predio, cumpla con todas las normativas vigentes.
- La Administración Zona Tumbaco y la Unidad Técnica de Control de Construcciones deben considerar que el informe favorable implica la ejecución de las medidas de mitigación y por lo tanto se convierten en *condición obligatoria para la aprobación definitiva del proyecto “Parque Industrial de Quito”.*
- El promotor se responsabiliza a realizar y correr con los gastos que demanden la implementación de las medidas de mitigación de acuerdo a la carta de compromiso y plano adjunto.

Atentamente,

Arq. Gustavo Villacís

Jefe de Unidad de Planificación de Gestión de Tráfico ( E ).

Quito, 25 de julio del 2011

Señor Economista  
**Juan Carlos Herrera**  
Gerente de Planificación de la Movilidad  
**EMMOP**  
Presente.-

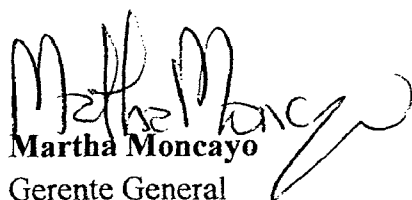
De mi consideración:

El Proyecto Parque Industrial Quito MAMG Cía. Ltda. que se desarrollará en el predio 5559480 ha ingresado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito todos los estudios y requerimientos de un Plan Especial para el desarrollo del proyecto.

Como parte de este proceso se ingresó al EMMOP el plan de movilidad del Proyecto. Mediante la presente como representante del Proyecto Parque Industrial de Quito MAMG Cía. Ltda. nos comprometemos a cumplir con los planteamientos establecidos en el estudio entregado que ha sido realizado por el especialista Ing. César Arias.

Por la atención que se dé a la presente, mi agradecimiento.

Atentamente,

  
**Martha Moncayo**  
Gerente General

**Parque Industrial Quito MAMG Cía. Ltda**

idad.-

úmpleme llevar a su conocimiento que la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de compañía Parque Industrial de Quito Mamg Cia. Ltda., en sesión realizada el día 10 de febrero de 2010, eligió a usted como Gerente General, para un período estatutario de 5 años contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil, sin perjuicio de lo cual usted deberá ejercer tales funciones hasta que sea legalmente reemplazado. Sus principales atribuciones constan detalladas en los artículos de los Estatutos Sociales. Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía Parque Industrial de Quito Mamg Cia. Ltda., se constituyó mediante escritura pública celebrada en Quito el 14 de enero de 2010, ante el Doctor Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del Cantón Quito, e inscrita el 10 de febrero de 2010 en el Registro Mercantil.

entamente,

*(E. Isabel)*  
Isabel Torres

secretaria ad-hoc Junta General

En Quito a los 10 días del mes de febrero de 2010, acepto el cargo de GERENTE GENERAL, de la compañía Parque Industrial de Quito Mamg Cia Ltda., para el cual he sido elegida, mi nacionalidad es ecuatoriana con cédula de ciudadanía número 171364468-8, y con domicilio en esta ciudad de Quito.

*Martha Alexandra Moncayo*  
Martha Alexandra Moncayo

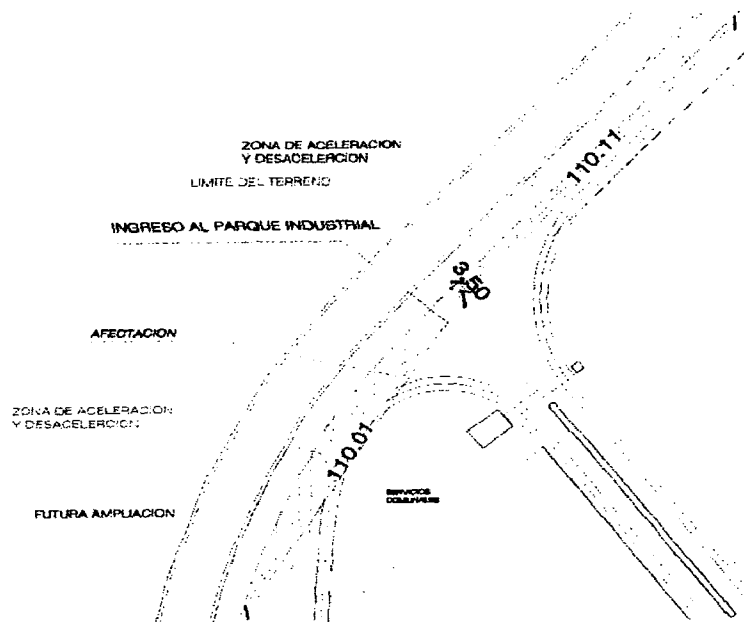
Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. ....1849.... del Registro de Nombramientos Tomo No. ....141....

ÁREA TOTAL DE PREDIO		372751,02	
DESCRIPCION	ÁREA	UNIDAD	%
ÁREA LOTES	279346,34	m <sup>2</sup>	74,942
ÁREA VERDE	37577,12	m <sup>2</sup>	10,081
SERVICIOS COMUNALES	1951,75	m <sup>2</sup>	0,524
SERVICIOS GENERALES 2	3002,75	m <sup>2</sup>	0,806
AREA DE INGRESO	1929,86	m <sup>2</sup>	0,518
VÍAS	30350,93	m <sup>2</sup>	8,142
ESTACIONAMIENTOS	9311,41	m <sup>2</sup>	2,498
AFECTACIÓN	9280,86	m <sup>2</sup>	2,490
<b>TOTAL</b>	<b>372751,02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Cabe indicar que todos los radios de curvatura fueron probados mediante el software "autoturn" para comprobar la circulación de camiones y todas las curvas satisfacen este requerimiento.

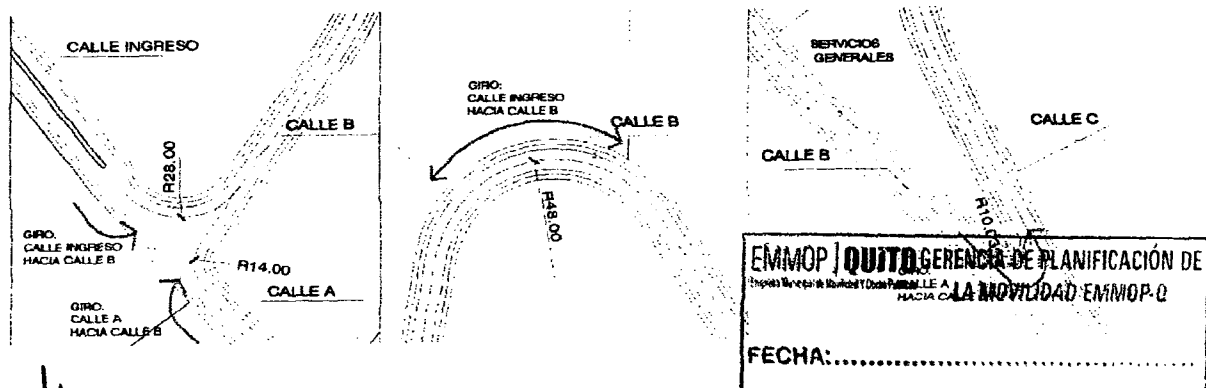
CUADRO DE DIMENSIONES DE VIAS									
DESCRIPCION	TIPO DE VIA	DIMENSIONES							TOTAL METROS
		FRANJA VERDE	ACERA	CALZADA	PARTERRE	CALZADA	ACERA	FRANJA VERDE	
VIA DE ACCESO AL PARQUE	LOCAL A	2	2	5	2	5	2	2	20
CALLE A	LOCAL B	2	2	4		4	2	2	16
CALLE B	LOCAL B	2	2	4		4	2	2	16
CALLE C	LOCAL B	2	2	4		4	2	2	16

### GRAFICO DE ZONA DE ACELERACION Y DESACELERACION



CUADRO DE RADIOS DE CURVATURA		
DESCRIPCION	UBICACIÓN	DIAMETRO
CALLE INGRESO HACIA CALLE B	CALLE A - B	28 M
CALLE A HACIA CALLE B	CALLE A - B	14 M
CURVA CALLE B	CALLE B	48 M
CALLE B HACIA CALLE C	CALLE B - C	10 M

### GRAFICOS DE RADIOS DE CURVATURA



**ESTUDIOS DE IMPACTO DE**

**TRÁFICO DEL**

**“PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO – PIQ”**

**QUITO, JULIO DEL 2011**





## ÍNDICE

1. Carta de respuesta al oficio H.R. No. TE-MAT-2000-11-GPM-00001888.
2. Mapa ampliado de distribución del parque completo.
3. Informe de Regulación Metropolitana
4. Estudios de impacto de tráfico del "Parque Industrial de Quito – PIQ"

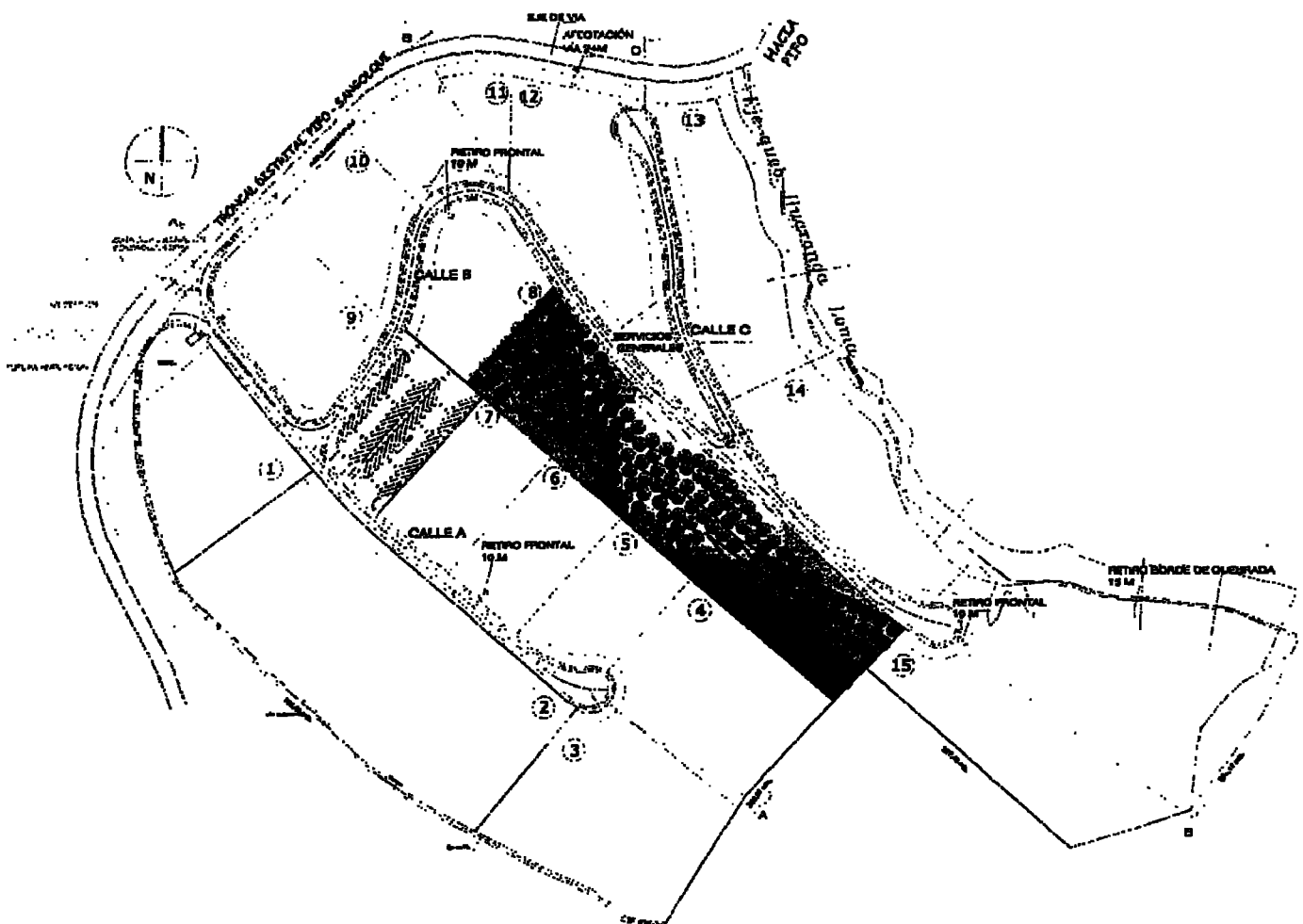
Quito, 13 de Julio del 2011

Señor Economista  
Juan Carlos Herrera  
Gerente de Planificación de la Movilidad EPMMOP  
Presente.-

De mi consideración:

En referencia a su atento oficio H.R. No. TE-MAT-2000-11-GPM- 00001888, respecto de las observaciones sobre el Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación para el proyecto "Parque Industrial de Quito MAMG", ubicado en la parroquia de Pifo, sector Itulcachi, me permito informar lo siguiente:

1. Se adjunta Informe de Regulación Metropolitano del predio emitido el 13 de abril de 2011.
2. Planos del parque industrial, en los que consta el área de parqueaderos, vías, carriles de aceleración y desaceleración y radios de curvatura.

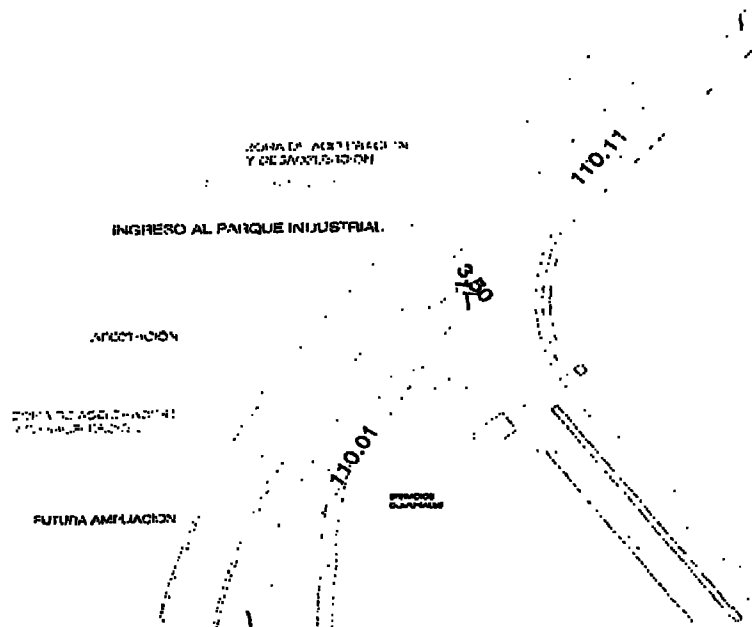


ÁREA TOTAL DE PREDIO		372751,02	
DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	%
ÁREA LOTES	279346,34	m <sup>2</sup>	74,942
ÁREA VERDE	37577,12	m <sup>2</sup>	10,081
SERVICIOS COMUNALES	1951,75	m <sup>2</sup>	0,524
SERVICIOS GENERALES 2	3002,75	m <sup>2</sup>	0,806
AREA DE INGRESO	1929,86	m <sup>2</sup>	0,518
VÍAS	30350,93	m <sup>2</sup>	8,142
ESTACIONAMIENTOS	9311,41	m <sup>2</sup>	2,498
AFECTACIÓN	9280,86	m <sup>2</sup>	2,490
<b>TOTAL</b>	<b>372751,02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Cabe indicar que todos los radios de curvatura fueron probados mediante el software "autoturn" para comprobar la circulación de camiones y todas las curvas satisfacen este requerimiento.

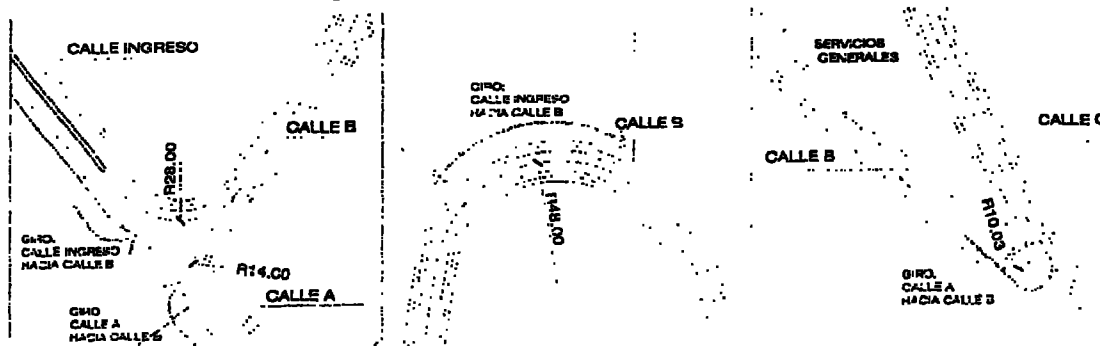
CUADRO DE DIMENSIONES DE VIAS									
DESCRIPCIÓN	TIPO DE VIA	DIMENSIONES							TOTAL METROS
		FRANJA VERDE	ACERA	CALZADA	PARTERRE	CALZADA	ACERA	FRANJA VERDE	
VIA DE ACCESO AL PARQUE	LOCAL A	2	2	5	2	5	2	2	27
CALLE A	LOCAL B	2	2	4		4	2	2	16
CALLE B	LOCAL B	2	2	4		4	2	2	16
CALLE C	LOCAL B	2	2	4		4	2	2	16

### GRAFICO DE ZONA DE ACELERACION Y DESACELERACION



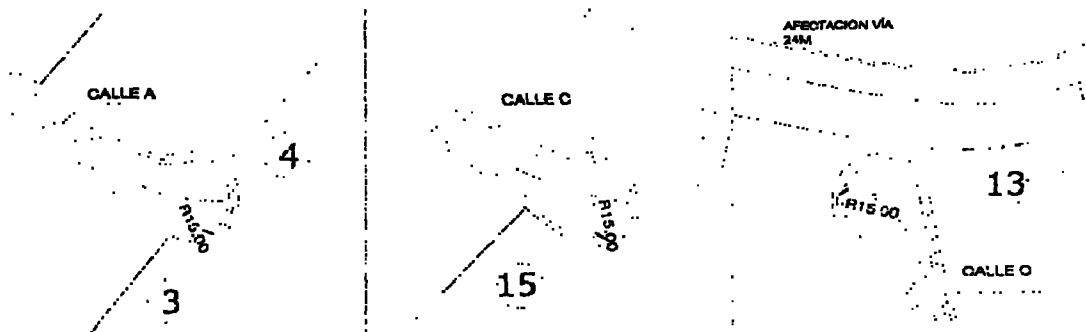
CUADRO DE RADIOS DE CURVATURA		
DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	DIAMETRO
CALLE INGRESO HACIA CALLE B	CALLE A - B	28 M
CALLE A HACIA CALLE B	CALLE A - B	14 M
CURVA CALLE B	CALLE B	48 M
CALLE B HACIA CALLE C	CALLE B - C	10 M

### GRAFICOS DE RADIOS DE CURVATURA



CUADRO DE DIMENSIONES CUL DE SAC		
DESCRIPCION	UBICACIÓN	DIAMETRO
REMATE CALLE A	CALLE A	30 M
REMATE CALLE B	CALLE B	30 M
REMATE CALLE C	CALLE C	30 M

#### GRAFICOS DE CULL DE SAC



3. Los proyectos que se vayan a implementar en cada uno de los lotes, con el fin de poder determinar el número y tipo de vehículos que tendrá el parque industrial, así como la rotatividad de los parqueaderos.

El proyecto del parque industrial es un proyecto en el cual no se puede determinar "a priori", el tipo de industria que se asentará allí. Lo que sí se puede hacer es, metodológicamente, asimilar la generación de tráfico de otras situaciones similares, como en efecto se hizo con el parque industrial de Cuenca. Es necesario indicar que el análisis en este caso es diferente al que se puede hacer con edificaciones específicas donde se conoce exactamente el uso del edificio y su número de estacionamientos etc.

#### Número de estacionamientos

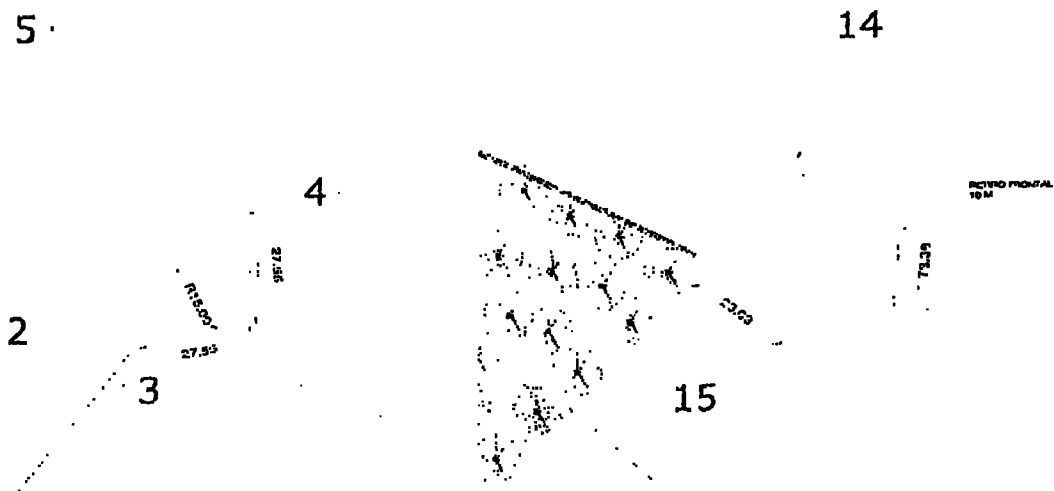
La metodología utilizada no toma del número de estacionamientos como factor generador de viajes, sino que más bien se tomó en cuenta el número de viajes totales generados, haciendo una relación con el parque industrial de Cuenca, lo que da un resultado más ajustado a la realidad ya que no se sabe cuál será el número de estacionamientos que cada una de las empresas que eventualmente se construyan en el nuevo parque industrial pueda necesitar.

4. En el estudio para asignar la demanda de tráfico del Parque Industrial se relacionaron condiciones derivadas del estudio del Parque Industrial de Cuenca, siendo lo más aconsejable analizar con el tráfico actual del parque industrial de Turubamba, ya que se tiene previsto que las industrias asentadas en este sector puedan trasladarse en el futuro en la zona industrial de Itulcachi.

En un primer momento se consideró efectivamente esta posibilidad, pero una vez analizado el parque originalmente Industrial llamado Turubamba, se encontró que existe una diversidad de usos y que no se mantiene como un parque industrial sino que ha cambiado a ser parte de la ciudad con usos de suelo mixto. En estas circunstancias es difícil tratar de medir la generación de viajes exclusivamente debidos al parque industrial.

Por esta razón y aunque logísticamente demandaba mayor esfuerzo, se resolvió medir la demanda en Cuenca, donde si se mantiene un parque industrial cerrado y por lo tanto la generación de viajes se refiere exclusivamente al parque industrial.

Pero se debe recalcar que en cualquier caso el impacto de tráfico derivado de la implantación de este Parque Industrial tiene impactos mínimos en el tráfico de la Vía Pifo - Sangolquí, de tal manera que los niveles de servicio no varían en la situación con proyecto como se puede ver en el informe correspondiente.



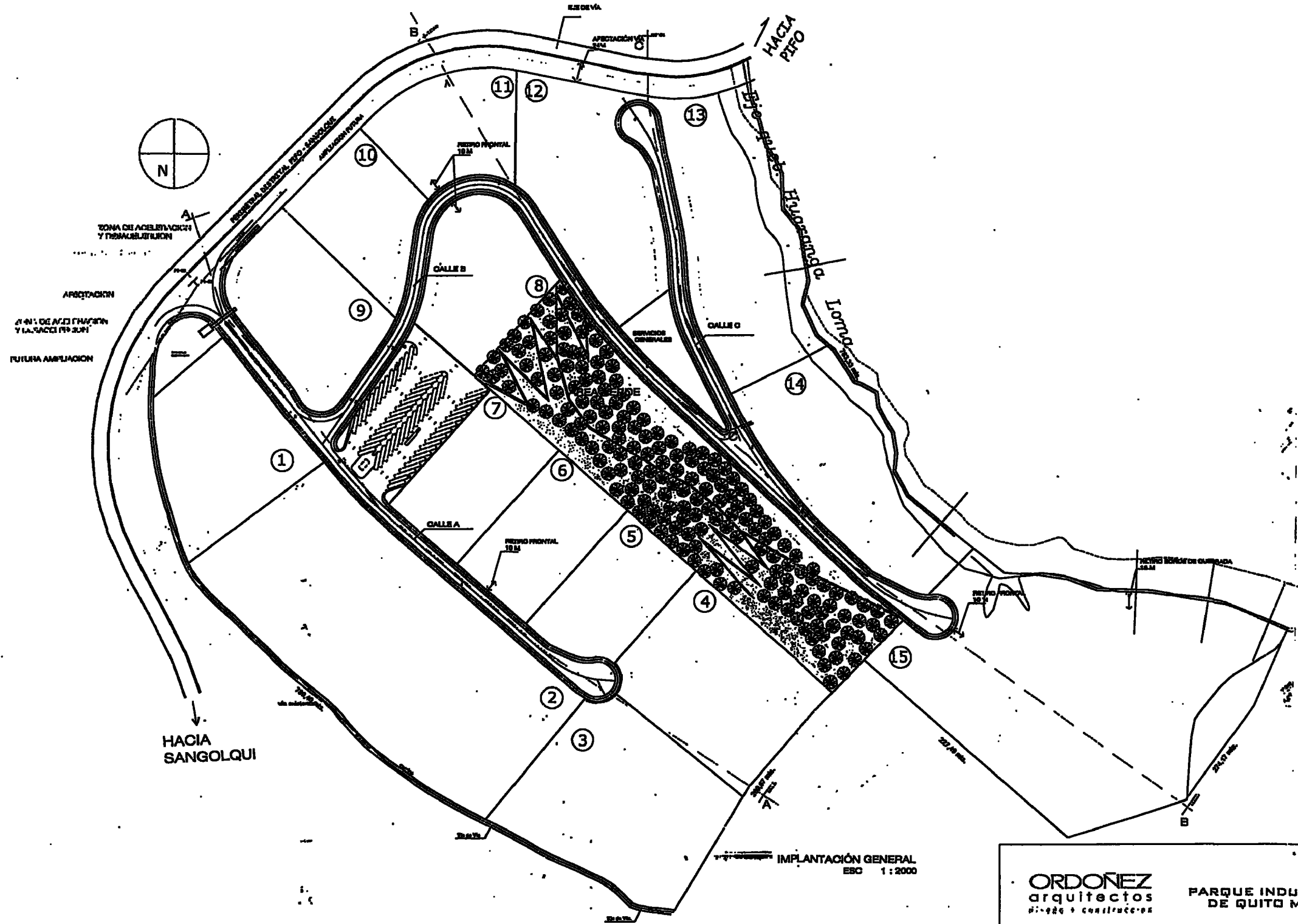
5. Los lotes esquineros deben cumplir con lo estipulado en el art. 50 de la ordenanza No 3746, sobre este aspecto se aclara que los frentes de lote propuestos en las curvas de retorno al final de las vías tienen frentes de 27.55 metros como mínimo lo cual es totalmente compatible con lo determinado en ese artículo de la ordenanza.

Atentamente,

Martha Moncayo

Gerente General

Parque Industrial de Quito MAMG Cia Ltda.



CUADRO DE ÁREA DE LOTES					
LOTE Nº	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA
1	82,81	148,44	158,87	144,03	12043,05
2	148,44	128,09	201,58	332,11	45428,17
3	184,81	128,09	158,88	182,72	23172,14
4	188,88	102,58	181,34	138,88	12517,81
5	127,88	102,88	82,81	88,88	6888,78
6	128,18	127,88	77,02	77,07	6888,88
7	128,18	128,18	77,02	77,23	6884,98
8	177,87	108,27	88,47	87,39	11884,28
9	108,88	78,88	108,08	118,88	11787,88
10	83,88	108,71	81,88	134,28	9788,82
11	147,1	88,28	88,88	81,88	9788,81
12	83,88	88,12	183,88	181,81	17888,88
13	88,84	83,8	243,4	287,88	22188,44
14	83,8	48,8	228,32	230,2	18888,87
15	147,8	888,2	878,82	227,88	47288,84
TOTAL					278348,3

ÁREA TOTAL DE PREDIO	372751,02		
	ÁREA	UNIDAD	%
ÁREA LOTES	278348,34	m2	74,941804
ÁREA VERDE	37577,12	m2	10,081024
SERVICIOS COMUNALES	1951,75	m2	0,5238089
SERVICIOS GENERALES 2	3002,75	m2	0,805845
AREA DE INGRESO	1929,88	m2	0,5177343
VÍAS	30350,93	m2	8,1424137
ESTACIONAMIENTOS	9311,41	m2	2,498024
AFECTACIÓN	9280,88	m2	2,4898282
TOTAL	372751	m2	100

SELLOS MUNICIPALES

<b>ORDOÑEZ arquitectos</b> <small>di-926 + construcciones</small>		<b>PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMÁ</b>	
Vía Pílo - Sangolquí	IPM	331901	
Clave Catastral 21533-01-001	Predio	5559480	
PROYECTO		PROPIETARIO	
Arq. José Ordóñez Vilacreses P - 243 M - 225		Dr. Alberto Monosayo Calero CI. 080098101-E	
FECHA	JUNIO 2011	ESCALA	INDICADA
DIBUJO	J.V.G. / B.F.	REVISO	J.O.
CONTIENE - IMPLANTACIÓN GENERAL - CUADRO DE ÁREAS			2 DE 7

240

**QUITO**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

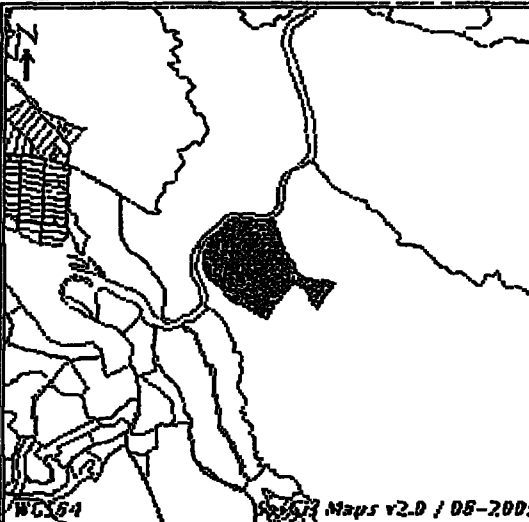
Fecha: Jueves 3 de Febrero del 2011 (12:37)

Número: 331901

## 1.- Identificación del Propietario \*

Número del predio: 5559480  
 Clave Catastral: 21533 01 001 000 000 000  
 Cédula de Identidad: 00000600951016  
 Nombre del propietario: MONCAYO CALERO ALBERTO

## 3.- Esquema de Ubicación del predio



## 2.- Identificación del Predio \*

Parroquia: Pífo  
 Barrio / Sector: PALUGO  
 Datos de terreno \*  
 Área de terreno: 375700,00 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción: 200,0 m<sup>2</sup>  
 Frente: 528,0 m  
 Propiedad horizontal: NO  
 Derechos y acciones: NO

Calle	Ancho	Referencia	Retiro mts
- PERIMETRAL REGIONAL	48.0	A 24M DEL EJE	15.0
- CALLE S/N	10.0	A 5M DEL EJE	

MDMO. AZVT

## 4.- Regulaciones

Zona  
 Zonificación: A16(A2504i-60)  
 Lote mínimo: 2500 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 30 m  
 COS-TOTAL: 240 %  
 COS-PB: 60 %  
 Forma de Ocupación del Suelo: (A) Aislada  
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Etapa de incorporación: Etapa 1 (2006 hasta 2010)  
 Uso Principal: (I3) Industrial alto impacto

Retiros:  
 Frontal: 10 m  
 Lateral: 5 m  
 Posterior: 5 m  
 Entre Bloques: 10 m  
 (P.R.M.)

Zona  
 Zonificación: A31(A50000-0)  
 Lote mínimo: 50000 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 125 m  
 COS-TOTAL: 0 %  
 COS-PB: 0 %  
 Forma de Ocupación del Suelo: (A) Aislada  
 Clasificación del suelo: (SNU) Suelo No Urbanizable  
 Etapa de incorporación: sin etapa SNU (0 hasta 0)  
 Uso Principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales

Retiros  
 Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 0 m  
 Entre Bloques: 0 m

## 5.- Afectaciones

- Perimetral Regional (E -35) Tipo: Arterial Derecho: 24 m Retiro: 15 m
- Afectación por Cono de aproximación Nuevo Aeropuerto Tipo: Especial

## 6.- Observaciones

- EL BORDE DE QUEBRADA SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL INFORME 7325 DEL 27-09-2008 EMITIDO POR LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS
- ANCHOS VIALES REFERENCIA INFORME DE REPLANTEO VIAL EMITIDO SEGUN OFICIO N° 1720 HOJA DE CONTROL EU 940 DEL 10-06-2009
- LA FAJA DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y/O TALUDES SE DETERMINARA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 56 Y 57 DE LA ORDENANZA 255 DEL REGIMEN DEL SUELO, REGISTRO OFICIAL 413 DEL 28-08-2008. PARROQUIA DE PIFO

AFECTACION DE 16,75M DE PROFUNDIDAD POR EL FRENTE DEL PREDIO. . AL OESTE CAMINO DE ACCESO SIN NOMBRE, ANCHO 10,00M. LÍNEA DE FÁBRICA A 5,00M DEL EJE VIAL CON UNA AFECTACION TOTAL DE 10,00M DE PROFUNDIDAD POR UNA LONGITUD DE 800,00M.  
 - ZONIFICACION A16 USO PRINCIPAL I3 PARA TODO EL LOTE SEGUN RESOLUCION DE CONCEJO C004 DEL 20 EMERO DEL 2011 E INFORME IC-2010-638, MANTENIENDOSE LA ZONIF. A3I

7.- Notas

- (-) naerop2009
- (-) naerop2009
- Para urbanizar y/o subdividir deberá solicitar a la EMAAP-Q la provisión de servicios y/o parámetros de diseño
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
- De acuerdo al Art. 80 de la Ord. de Régimen del Suelo, éste informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes
- Este informe tiene validez únicamente con sello y firma de responsabilidad
- Cualquier alteración lo anulará
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o del predio acercarse a la Dirección de Avalúos y Catastros para actualizarlos.

Firma Responsable

*MDM AZVT*  
 Arq. Pozo Navas Santiago Xavier  
 (10) ADMINISTRACIÓN ZONA TUMBACO

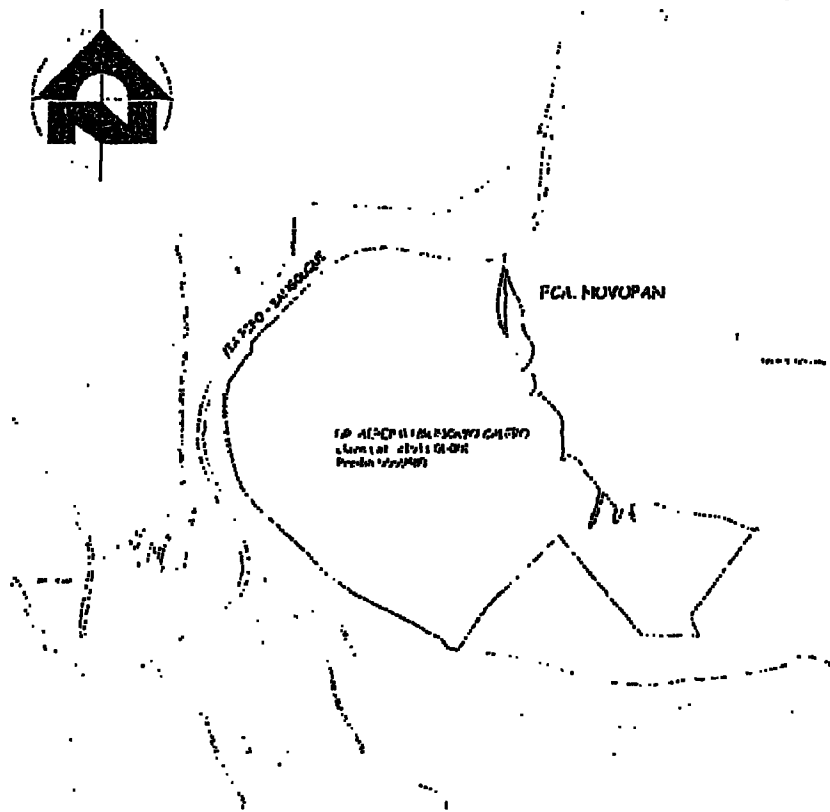


INFORME DE  
 REGULACION  
 METROPOLITANA  
 (I.R.M.)

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL  
 DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está  
 conforme con el documento que me fue presentado  
 en 2 Hojas útil(es)  
 Quito, 6 FEB. 2011  
*Jorge Machado Cevallos*  
 Dr. Jorge Machado Cevallos  
 Notario Primera del Cantón Quito



# MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



## ESTUDIOS DE IMPACTO DE TRÁFICO DEL "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO - PIQ" Ordoñez Arquitectos

QUITO, FEBRERO DEL 2011

**ARIAS & VILLAGÓMEZ CONSULTORES  
EMPRESA DE CONSULTORÍA EN INGENIERIA CIVIL CON ESPECIALIDAD EN  
INGENIERIA DEL TRANSPORTE.**

**DIRECCIÓN:**

Calle El Comercio 402 y Avenida de los Shyris  
Edificio André tercer piso  
Quito- Ecuador  
Teléfono: (02) 2251906  
Fax: (02) 2251907  
Email: [fraarias@uio.satnet.net](mailto:fraarias@uio.satnet.net)

**OTROS DATOS DE LA EMPRESA**

Lugar y fecha de constitución: Quito, 30 de junio de 1994  
Plazo de existencia jurídica concluye el: 16/06/2044  
Expediente superintendencia de compañías No: 52275-1994  
RUC: 1791267842001

**PROFESIONAL RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO**

**Ing. César H. Arias Villavicencio.**

Ingeniero Civil

Año de Graduación 1973

MSc. Civil Engineering (Transport Planning) 1975

Licencia profesional del Colegio de ingenieros de Pichincha: 17-1491

**CURRICULUM RESUMIDO DEL PROFESIONAL RESPONSABLE**

**Arias Villavicencio, César**

*Es Ingeniero Civil egresado de la Universidad de Maine en Estados Unidos,*

*Maestría en Planificación del Transporte Universidad de Maine en Estados Unidos.*

*Ha realizado estudios en Transporte Público en países en vías de desarrollo en el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT) de Estados Unidos.*

*Profesor Principal de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador y Director del Programa de Maestría de Ingeniería de Transporte. (1975-2002)*

*Fue Director de la Unidad de Planificación y Gestión de Transporte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, teniendo a su cargo el Plan de racionalización del Transporte Público de Quito, y la identificación de siete líneas troncales de transporte Público en la ciudad de Quito, elaboración y evaluación e implantación de los Proyectos TROLEBÚS y ECOVIA. Implantación de la semaforización computarizada en Quito.*

*Consultor principal del PNUD para el sistema de transporte METROVÍA de Guayaquil.*

*Ha sido consultor para varios proyectos financiados por Instituciones internacionales de crédito para la planificación del transporte público en las siguientes ciudades:*

- *Quito, Guayaquil, Cuenca, Ecuador*
- *Tegucigalpa, San Pedro Sula y Puerto Cortés en Honduras,*
- *Lima y Arequipa en Perú,*
- *Asunción del Paraguay,*
- *Caracas y Valencia en Venezuela*
- *Querétaro en México*
- *Hanoi y Ciudad Ho Chi Minh (antiguo Saigón) en Vietnam.*
- *Brisbane, Australia*
- *Montevideo Uruguay*

*Participó en la realización de estudios y estructuración, proyecciones y dimensionamiento para más de 50 proyectos financiados por el BID y el Banco Mundial.*

*Participó en más de 20 proyectos de vialidad en las áreas de demanda de tráfico y factibilidad técnica, económica y financiera.*

*Ha realizado aproximadamente 10 estudios de Impacto de Tráfico para la I. Municipalidad Metropolitana de Quito.*

  
Ing. César F. Arias V.

Ingeniero Civil Licencia Profesional 17-1491

MSc. Civil Engineering (Transport Planning)

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN ..... 5

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO ..... 5

    2.1. Ubicación y características del entorno ..... 5

    2.2. Características del proyecto ..... 6

3. ESTUDIO DE TRÁFICO ..... 7

    3.1. Análisis preliminar ..... 7

    3.2. Puntos de conteo de tráfico ..... 8

    3.3. Conteos de tráfico manuales ..... 9

    3.1. Conteos de tráfico automáticos ..... 10

    3.2. Composición del tráfico ..... 14

        3.2.1. Variación del tráfico en la vía Pifo Sangolqui ..... 14

    3.1. Demanda de tráfico del "Parque Industrial de Cuenca" ..... 16

    3.2. Demanda estimada para el proyecto "Parque Industrial de Quito" ..... 19

4. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DEL TRÁFICO ACTUALES Y CON PROYECTO: ..... 21

    4.1. Resultados de la modelación de la Intersección de acceso al "Parque Industrial" ..... 22

5. MEDIDAS DE MITIGACIÓN ..... 25

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES ..... 25

7. ANEXO ..... 27

    7.1. Simulación de tráfico en la intersección de ingreso y salida ..... 28

        7.1.1. Escenario con proyecto 2010 ..... 28

        7.1.2. Escenario con proyecto 2020 ..... 29

    7.2. Señalización ..... 30

## ESTUDIOS DE IMPACTO DE TRÁFICO DEL "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO" PIQ

### 1. INTRODUCCIÓN

La consultora "Ordoñez Arquitectos" encargada de los diseños del "Parque Industrial de Quito" ha solicitado a la empresa Arias & Villagómez Consultores la elaboración de los estudios de impacto de tráfico del mencionado proyecto de acuerdo con los requerimientos de la Municipalidad de Quito.

El presente informe contiene la recopilación de la información obtenida en estudios de campo y de oficina, además se describen las diferentes actividades ejecutadas, el análisis de los resultados, las conclusiones y recomendaciones del estudio.

### 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

#### 2.1. Ubicación y características del entorno

El "Parque Industrial" se construirá en el predio N° 5559480 con clave catastral N° 21533-01-001 de 375.700 m<sup>2</sup>, y se encuentra ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, Parroquia Rural de Pifo, a un costado de la vía Pifo-Sangolquí. Se trata de un predio con un uso de suelo industrial (I3), al igual que el predio que limita al norte del proyecto, que tiene un uso de suelo industrial (Novapan).

En cuanto al acceso y salida del complejo industrial, este se lo hará solamente por la vía que conecta las poblaciones de Pifo y Sangolquí, siendo esta una vía de dos carriles uno por sentido. Se debe mencionar que toda la vía se encuentra en buen estado y está señalizada tanto de forma vertical como horizontal. Actualmente el DMQ se encuentra programando la ampliación a cuatro carriles, con lo que el derecho de vía será 25 m a cada lado del eje.

En la figura 1, se presenta la ubicación del predio y su entorno y se puede observar que limita por el costado occidental con la vía Pifo Sangolquí.

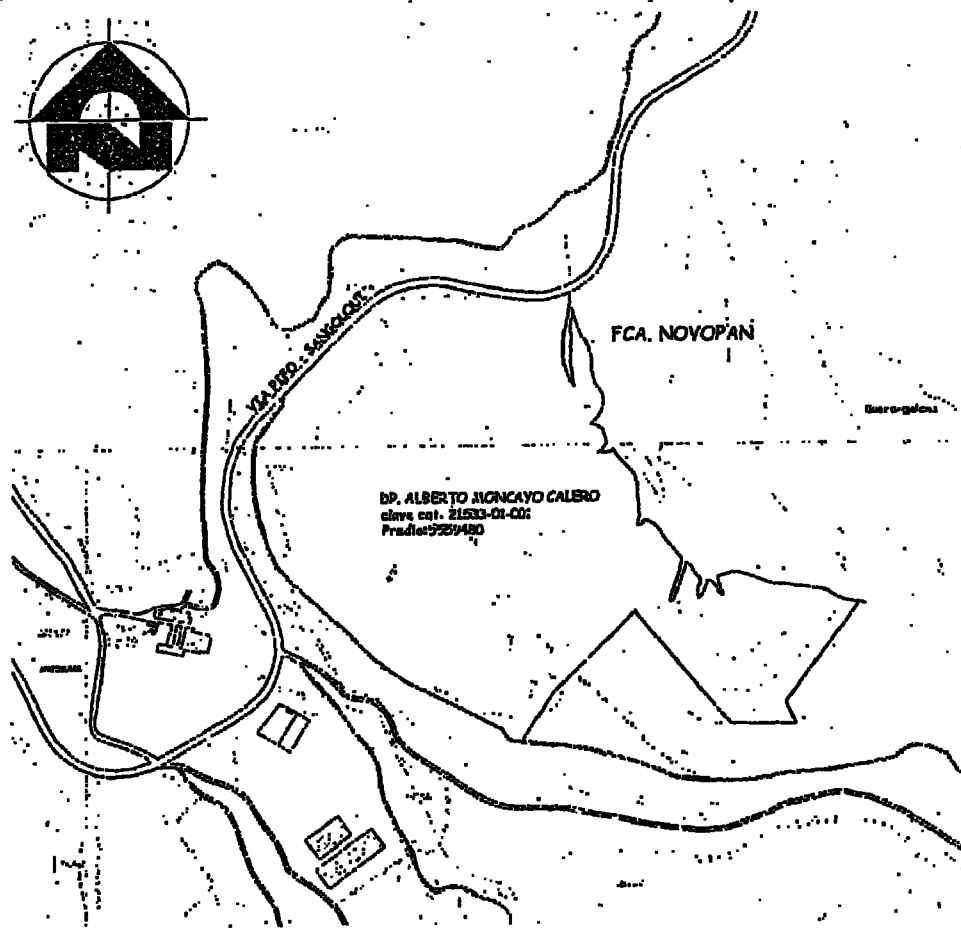


Figura 1.- Ubicación del proyecto y su entorno.  
 Fuente: Ordoñez Arquitectos  
 Elaboración: A&V Consultores

## 2.2. Características del proyecto

El parque industrial es un proyecto que se desarrollará en una zona totalmente abierta, dividida en 19 lotes interiores de los cuales uno está destinado para el área de estacionamientos de camiones desde 15m hasta 18m de largo, además se cuenta con una área verde y zonas de esparcimiento; cuya composición se encuentra detallada en el siguiente cuadro número 1.

**CUADRO No 1**

**COMPONENTES PRINCIPALES DEL PROYECTO "PARQUE INDUSTRIAL"**

SERVICIOS PRINCIPALES	CANTIDAD	UNIDADES
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>		
Estacionamientos camiones hasta 18m de largo.	52	U
Estacionamiento de camiones hasta 15m de largo.	5	U
<b>N° TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>57</b>	<b>U</b>

*Fuente: Planos Proyecto "Parque Industrial" Ordoñez Arquitectos  
Elaboración: A&V Consultores*

### 3. ESTUDIO DE TRÁFICO

Para el análisis de tráfico del área de estudio y los potenciales impactos que pueda generar el proyecto "Parque Industrial", se recolectó información de campo sobre los volúmenes clasificados de vehículos que circulan por la vía Pifo-Sangolqui. Para evaluar los impactos se modeló las condiciones del tráfico sin proyecto en la situación actual y con proyecto para la situación actual y su proyección con un horizonte de 10 años. Para efectos del análisis se asumió que para la situación en el año base con proyecto se tendría la total generación del tráfico del parque industrial y en el año 10 solamente se incrementa el tráfico de la carretera Pifo Sangolquí.

#### 3.1. Análisis preliminar

La ubicación del predio y las condiciones del entorno con características actuales de una zona industrial y planificada para un uso de suelo industrial en el futuro, permite deducir que el tráfico principal será de paso. Si además se toma en cuenta que esta vía está prevista como un paso lateral de la ciudad de Quito y de acceso al Aeropuerto de Puenbo, se refuerza la condición del tráfico de paso esta vez hacia el aeropuerto. Sin embargo, las nuevas industrias que puedan asentarse acá tendrán otra demanda con destino a esta zona que es la que nos interesa para el parque industrial y su incidencia en el tráfico total.

Para analizar el tráfico en el área en condiciones sin y con proyecto, se investigó los volúmenes de de vehículos que circulan por la vía Pifo Sangolquí que es la única en esta zona del proyecto, esto se lo hizo mediante conteos automáticos y manuales de clasificación.

Por otra parte, para estimar los valores del tráfico del parque industrial de Quito, se realizó un estudio sobre la generación de viajes en el parque industrial de la Ciudad de Cuenca de tal y estos valores fueron adaptados para la futura condición del tráfico en Itulcachi. Con los datos obtenidos sobre la vía Pifo Sangolquí y en el parque industrial de Cuenca se modeló la condición actual sin proyecto y luego la condición actual y futura a 10 años con proyecto.

### 3.2. Puntos de conteo de tráfico

Como se mencionó anteriormente el análisis se realizó midiendo específicamente el tráfico en la vía Pifo-Sangolquí durante una semana, por lo tanto en este punto se obtuvieron los volúmenes de tránsito su composición, así como las variaciones diarias y horarias de la demanda.

En la figura número 2 se presenta la ubicación del sitio donde se realizaron los conters de tráfico manuales y automáticos.

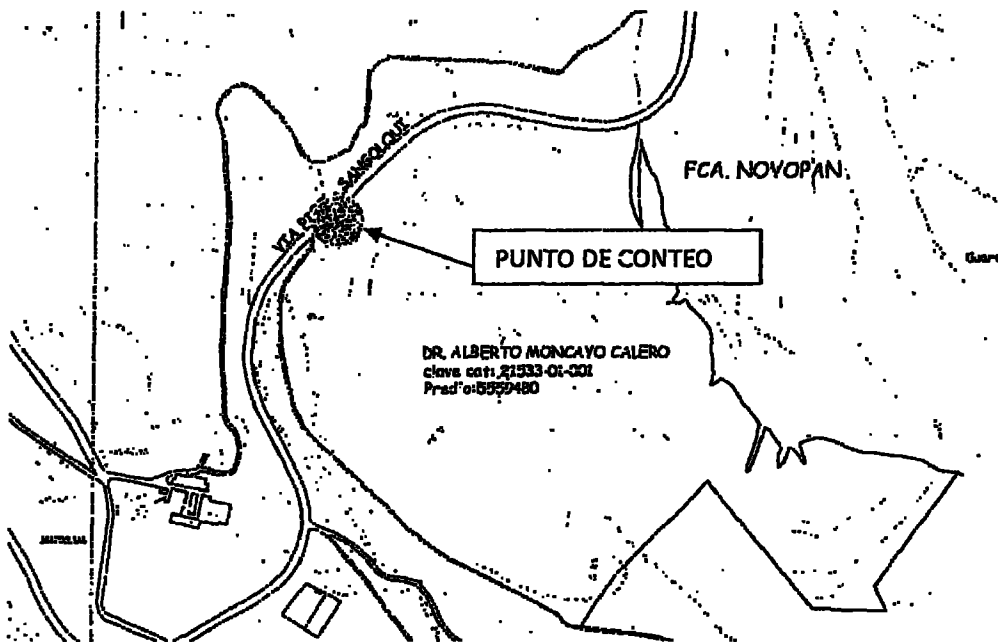


Figura 2.- Punto de conteo de Tráfico. (Manual y automático)

Fuente: Ordóñez Arquitectos  
Elaboración: A&V Consultores.



Por otra parte, se realizaron los conteos clasificados del tráfico en el parque industrial de Cuenca en los puntos que se muestran en la figura número 3.

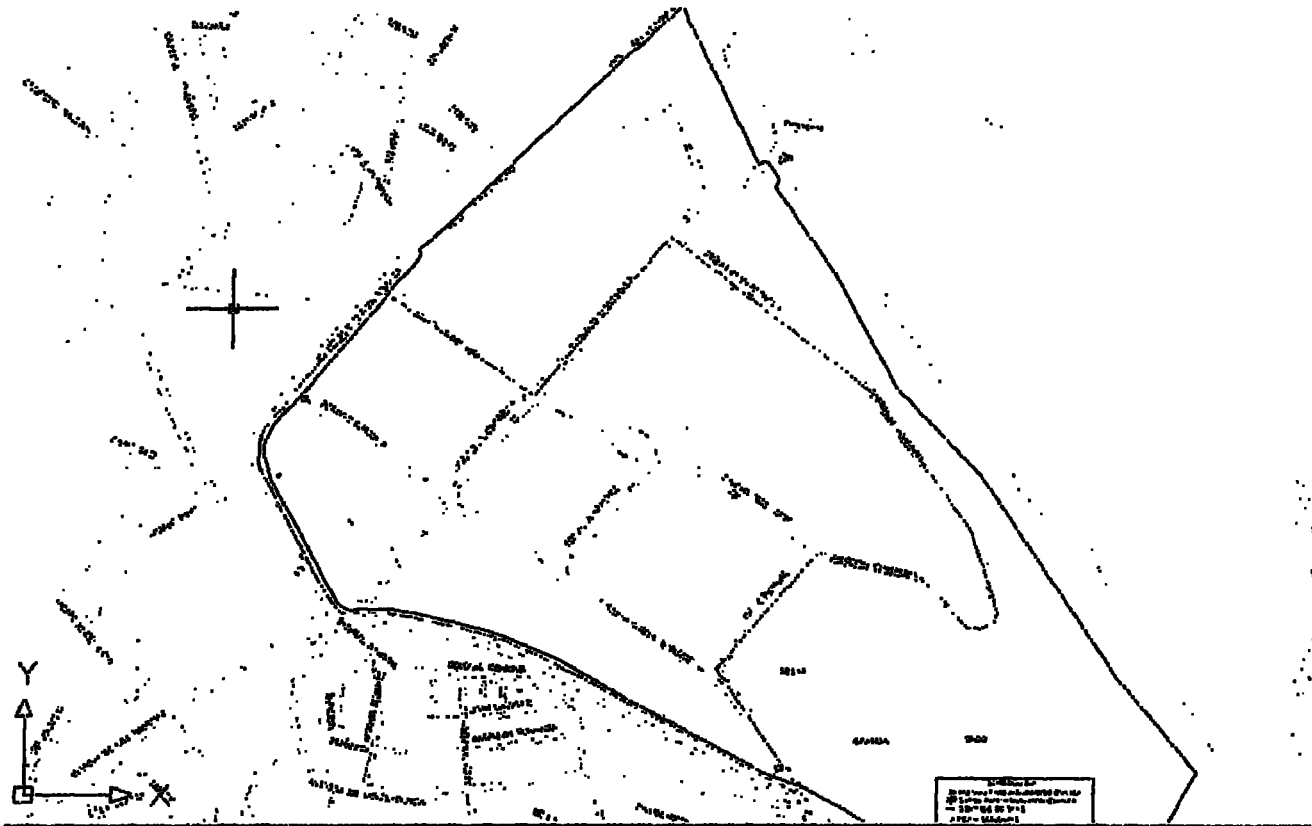


Figura 3.- Puntos de conteo de cordón en el Parque Industrial de Cuenca  
Fuente y Elaboración: A&V Consultores

### 3.3. Conteos de tráfico manuales

#### Diseño de formularios.

Se diseñó un formulario de aforo manual e individual conteniendo los siguientes campos: identificación grafica y numerada de los movimientos; casilleros para registrar los aforos de los vehículos livianos, buses y pesados en periodos horarios de 15 minutos entre las 06H00 y 19H00 horas, cubriendo aproximadamente el 54% del flujos vehicular diarios el día 18 de Agosto del 2010; casilleros para subtotales y totales de los mismos; complementariamente se incluyo el croquis del lugar, así como los datos del lugar, fecha, aforador y otros que permitan obtener la información deseada en forma confiable. (Figura 4)

ESTUDIO DE TRÁFICO "PARQUE INDUSTRIAL"										
Vía Conectora: Pifo - Sngolqui Fecha: Miércoles 18 de Agosto del 2010 Movimiento: 1-2										
HORA	← 1		→ 2		HORA	← 1		→ 2		
Día	L				Día	L				
	B					Día	B			
	C						Día	C		
Mes	L				Mes			L		
	B					Mes		B		
	C						Mes	C		
Año	L				Año			L		

Figura 4.- imagen de formulario utilizado para los conteos manuales de tráfico.  
Fuente y Elaboración: A&V Consultores

### 3.1. Conteos de tráfico automáticos

Se realizó el conteo automático del tráfico sobre la vía durante la semana del 2 al 8 de Agosto durante 24 horas con registros cada hora, utilizando para ello contadores de tráfico automáticos con tubos neumáticos. El resumen horario de los datos se muestra a continuación en los siguientes cuadros.

Cuadro No 2

RESUMEN CLASIFICADO DE LOS CONTEOS VEHICULARES.

ESTUDIO DE TRÁFICO "PARQUE INDUSTRIAL"

VÍA :PIFO - SANGOLQUI

FECHA: [REDACTED]



HORA	Pifo - Sangolquí				Sangolquí - Pifo				SUMA TOTAL
	LM	BUS	CAM	TOTAL	LM	BUS	CAM	TOTAL	
	6:00-6:15	0	0	0	0	0	0	0	
6:15-6:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6:30-6:45	51	4	8	63	26	4	5	35	118
6:45-7:00	64	8	12	84	64	6	25	95	179
7:00-7:15	67	9	20	96	76	7	15	98	194
7:15-7:30	77	10	12	99	79	9	17	105	204
7:30-7:45	79	12	17	108	73	6	23	102	210
7:45-8:00	82	5	18	105	72	4	12	88	193
8:00-8:15	78	8	22	108	64	6	16	86	194
8:15-8:30	81	7	25	113	66	6	17	89	202
8:30-8:45	68	9	14	91	68	7	13	88	177
8:45-9:00	69	5	20	94	54	3	14	71	145
9:00-9:15	60	8	24	92	74	6	9	89	181
9:15-9:30	67	6	24	97	54	4	14	72	169
9:30-9:45	51	3	23	77	62	4	12	78	155
9:45-10:00	70	6	15	91	58	6	12	76	167
10:00-10:15	74	4	18	96	73	5	17	95	191
10:15-10:30	53	3	13	69	58	3	12	73	142
10:30-10:45	79	4	13	96	59	5	11	75	171
10:45-11:00	67	7	17	91	66	5	13	84	175
11:00-11:15	67	3	19	89	61	5	18	84	173
11:15-11:30	72	6	18	96	66	4	22	92	188
11:30-11:45	68	4	22	94	64	5	17	86	180
11:45-12:00	67	3	19	89	36	3	8	47	136
12:00-12:15	56	5	19	80	66	6	28	100	180
12:15-12:30	50	5	18	73	57	4	17	78	151
12:30-12:45	49	6	26	81	70	5	18	93	174
12:45-13:00	43	5	23	71	50	4	16	70	141
13:00-13:15	45	2	15	62	75	6	18	99	162
13:15-13:30	67	4	19	90	62	3	13	78	168
13:30-13:45	53	5	21	79	64	6	27	97	176
13:45-14:00	49	2	25	76	60	3	10	73	144
14:00-14:15	42	4	20	66	61	4	21	86	150
14:15-14:30	15	3	15	33	52	9	14	75	138
14:30-14:45	49	6	10	65	66	4	21	91	156
14:45-15:00	47	7	22	76	63	4	16	83	152
15:00-15:15	41	3	19	63	49	6	15	70	133
15:15-15:30	65	7	14	86	68	6	19	93	180
15:30-15:45	56	5	20	81	76	4	23	103	184
15:45-16:00	46	4	11	61	58	3	18	79	140
16:00-16:15	82	7	18	107	82	6	24	112	219
16:15-16:30	60	2	37	99	101	16	28	145	244
16:30-16:45	72	8	14	94	69	11	14	94	188
16:45-17:00	78	10	21	109	78	7	27	112	221
17:00-17:15	65	10	16	91	78	10	20	108	199
17:15-17:30	61	6	19	86	59	5	21	85	171
17:30-17:45	101	10	18	129	81	6	30	117	246
17:45-18:00	70	7	13	90	63	4	20	87	177
18:00-18:15	63	5	13	81	79	8	21	108	189
18:15-18:30	60	7	17	84	72	10	23	105	209
18:30-18:45	73	7	14	94	80	8	16	104	198
18:45-19:00	97	6	21	124	117	6	13	136	260
TOTAL	3186	202	907	4385	3349	287	873	4509	8894
%	72,66%	6,66%	20,68%	100%	74,27%	6,37%	19,36%	100%	
	4385				4509				
									8894

TRÁFICO HORARIO DE VEHICULOS EN DOS SENTIDOS	
HORA	TOTAL
6:00-7:00	297
6:15-7:15	491
6:30-7:30	695
6:45-7:45	787
7:00-8:00	801
7:15-8:15	801
7:30-8:30	799
7:45-8:45	706
8:00-9:00	713
8:15-9:15	715
8:30-9:30	672
8:45-9:45	650
9:00-10:00	672
9:15-10:15	632
9:30-10:30	655
9:45-10:45	671
10:00-11:00	679
10:15-11:15	661
10:30-11:30	707
10:45-11:45	716
11:00-12:00	677
11:15-12:15	684
11:30-12:30	647
11:45-12:45	641
12:00-13:00	646
12:15-13:15	628
12:30-13:30	645
12:45-13:45	647
13:00-14:00	650
13:15-14:15	638
13:30-14:30	608
13:45-14:45	588
14:00-15:00	596
14:15-15:15	579
14:30-15:30	621
14:45-15:45	649
15:00-16:00	637
15:15-16:15	723
15:30-16:30	787
15:45-16:45	791
16:00-17:00	872
16:15-17:15	852
16:30-17:30	779
16:45-17:45	857
17:00-18:00	753
17:15-18:15	783
17:30-18:30	821
17:45-18:45	773
18:00-19:00	856

Fuente y Elaboración: A&V Consultores.

- CUADRO No 3A

VOLUMEN DE TRÁFICO DE LA VÍA QUE CONECTA PIFO - SANGOLQUÍ									
SENTIDO PIFO - SANGOLQUÍ									
HORA	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO	TOTAL	%
	02/08/2010	03/08/2010	04/08/2010	05/08/2010	06/08/2010	07/08/2010	08/08/2010		
1	22	68	39	42	69	44	51	335	1,35
2	34	30	30	62	54	45	28	283	1,14
3	47	44	62	45	46	66	43	353	1,43
4	72	116	87	102	93	86	30	586	2,37
5	118	139	130	132	122	115	68	824	3,33
6	209	204	224	256	217	162	95	1367	5,52
7	194	194	196	223	204	171	100	1282	5,18
8	218	194	221	221	200	174	129	1357	5,48
9	183	181	188	187	204	202	127	1272	5,14
10	172	161	187	219	210	179	174	1302	5,26
11	146	202	201	218	214	196	186	1363	5,51
12	185	198	148	212	214	204	216	1377	5,56
13	201	209	194	164	214	209	233	1424	5,75
14	211	188	170	223	226	211	242	1471	5,94
15	227	222	207	229	236	209	251	1581	6,39
16	236	211	259	232	252	188	207	1585	6,40
17	229	213	241	244	239	219	238	1623	6,56
18	225	196	202	157	250	190	230	1450	5,86
19	176	191	146	148	176	168	204	1209	4,88
20	124	102	101	121	125	121	115	809	3,27
21	100	69	69	90	95	84	71	578	2,33
22	90	83	79	97	85	79	45	558	2,25
23	64	54	49	81	64	52	30	394	1,59
24	59	46	78	63	52	45	31	374	1,51
TOTAL	3542	3515	3508	3768	3861	3419	3144	24757	100,00
%	14,31	14,20	14,17	15,22	15,60	13,81	12,70	100,00	

Primera hora de mayor demanda

Hora pico

Fuente y Elaboración: A&V Consultores

Luego de analizar los datos del volumen de tráfico obtenido en la vía que conecta Pifo con Sangolqui, en el sentido Pifo Sangolqui, se puede observar que se tiene un volumen aproximado de 3.500 vehículos por día y por cada sentido, lo que significa un tráfico aproximado de 7.000 vehículos diarios. También se puede observar que el periodo de la hora pico ocurre entre las 15:00 y 16:00 horas, excepto el día jueves donde el mayor volumen del día se produce en la mañana, pero existe un valor significativo y cercano a las 17 horas. En general predomina la tendencia de las 15:00 a 16:00 horas (ver cuadro 3a) con valores que fluctúan entre 188 y 259 vehículos por hora.

CUADRO No 3B

VOLUMEN DE TRÁFICO DE LA VÍA QUE CONECTA PIFO - SANGOLQUÍ									
SENTIDO SANGOLQUÍ - PIFO									
HORA	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO	TOTAL	%
	02/08/2010	03/08/2010	04/08/2010	05/08/2010	06/08/2010	07/08/2010	08/08/2010		
1	19	47	33	41	44	37	19	240	1,06
2	14	44	27	41	35	33	41	235	1,04
3	23	46	76	43	41	53	31	313	1,39
4	41	100	68	76	71	84	35	475	2,10
5	82	89	99	119	106	107	76	678	3,00
6	151	189	175	165	173	136	115	1104	4,89
7	174	191	208	203	207	196	138	1317	5,83
8	186	153	182	174	170	160	150	1175	5,20
9	148	163	179	196	162	192	163	1203	5,33
10	182	188	206	212	186	211	196	1381	6,11
11	162	209	178	214	181	200	173	1317	5,83
12	149	202	207	213	190	212	194	1367	6,05
13	158	185	182	193	209	198	178	1303	5,77
14	170	227	182	188	185	197	166	1315	5,82
15	183	189	201	187	222	240	169	1391	6,16
16	201	229	211	181	244	167	155	1388	6,14
17	201	190	206	231	235	166	160	1389	6,15
18	187	201	196	155	216	179	139	1273	5,64
19	184	142	162	119	185	128	131	1051	4,65
20	110	89	113	99	140	107	97	755	3,34
21	84	88	78	89	130	93	86	648	2,87
22	97	84	66	95	61	64	42	509	2,25
23	66	58	77	82	107	39	39	468	2,07
24	28	34	57	41	61	45	29	295	1,31
TOTAL	3000	3337	3369	3357	3561	3244	2722	22590	100,00
%	13,28	14,77	14,91	14,86	15,76	14,36	12,05	100,00	

Primera hora de mayor demanda  
 Hora pico

En el caso del sentido Sangolquí-Pifo se puede observar que existe una tendencia a que el periodo de pico ocurra entre las 16:00 y las 17:00, excepto el día domingo donde se producen cambios en los patrones horarios de demanda y la hora pico se da a las 10 de la mañana. En general predomina la tendencia de 16H00 a 17H00 horas (ver cuadro 3b) con valores que varían entre 155 y 244 vehículos por hora.

### 3.2. Composición del tráfico

Como se puede observar en el cuadro 4, la composición del tráfico nos indica que los vehículos pesados tienen un porcentaje importante. En términos aproximados se tiene un 73% de tráfico liviano, 7% de buses y 20% de camiones, es decir casi un 30% de vehículos pesados. Esto se debe a que es una vía perimetral a la ciudad de Quito que conecta las provincias del sur del país con las provincias del norte y sobre todo sirve de paso para el comercio que se dirige a Colombia.

**CUADRO No 4  
COMPOSICION DEL TRÁFICO EN LA VÍA PIFO -SANGOLQUÍ**

VIA PIFO SANGOLQUI	LIVIANOS %	BUSES %	CAMIONES %	TOTAL %
1 Sentido Pifo Sangolqui	72,66	6,66	20,68	100
2 Sentido Sangolqui Pifo	74,27	6,37	19,36	100

Fuente y Elaboración: A&V Consultores

#### 3.2.1. Variación del tráfico en la vía Pifo Sangolqui

En la vía Pifo Sangolquí se ha podido observar que el tráfico varía entre 3000 y 3500 vehículos aproximadamente aún para el día domingo. También se registra cierto desbalance direccional favorable al sentido Pifo Sangolquí

Se puede observar también que el día de mayor tráfico es el día viernes donde el volumen sobrepasa los 7000 vehículos en dos direcciones en el sentido Pifo Sangolquí con un valor de 3800 vehículos aproximadamente y con 3500 vehículos por día en el otro sentido (ver figura 5). Los menores volúmenes diarios relativos se producen el sábado domingo y lunes.

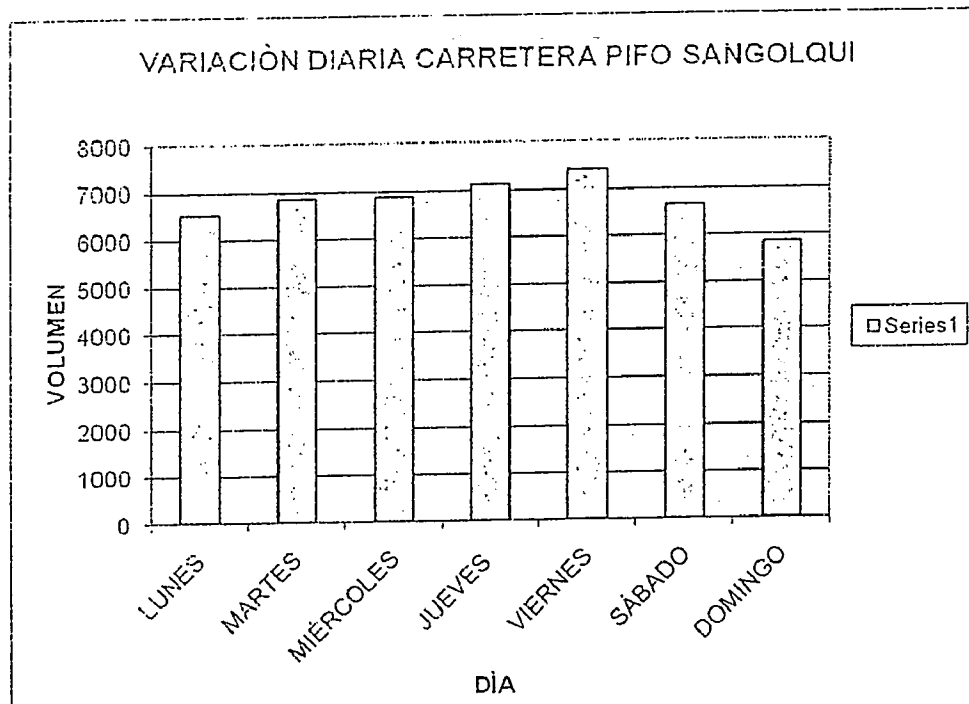


Figura 5.- Variación diaria de tráfico en la vía Pifo Sangolquí del 2 al 8 de agosto del 2010.  
Fuente y Elaboración: A&V Consultores

Si se analiza porcentualmente la contribución de cada día se concluye que los días considerados promedio, es decir; martes, miércoles y jueves tienen una participación entre de aproximadamente el 15% mientras que el sábado también mantiene valores similares. En el caso del domingo baja al 12% y el lunes sube al 13,8%. (ver cuadro 5). Se puede concluir que el tráfico se mantiene en niveles importantes aún en el fin de semana.

CUADRO No 5  
TRAFICO DIARIO EN LA CARRETERA PIFO-SANGOLQUÍ (VEH/DIA)

DIA	Pifo-Sangolquí	Sangolquí-Pifo	Total	%
LUNES	3.542	3.000	6.542	13,8%
MARTES	3.515	3.337	6.852	14,5%
MIÉRCOLES	3.508	3.369	6.877	14,5%
JUEVES	3.768	3.357	7.125	15,0%
VIERNES	3.861	3.561	7.422	15,7%
SÁBADO	3.419	3.244	6.663	14,1%
DOMINGO	3.144	2.722	5.866	12,4%
<b>TOTAL</b>			<b>47.347</b>	<b>100,0%</b>

Fuente y elaboración: A&V Consultores

En cuanto se refiere a la variación horaria como sumatoria de la semana se puede observar en la figura 6, que el período pico del día se produce a las 14:00 y la 17:00 horas, hora en la cual comienza a decrecer la demanda en forma significativa.

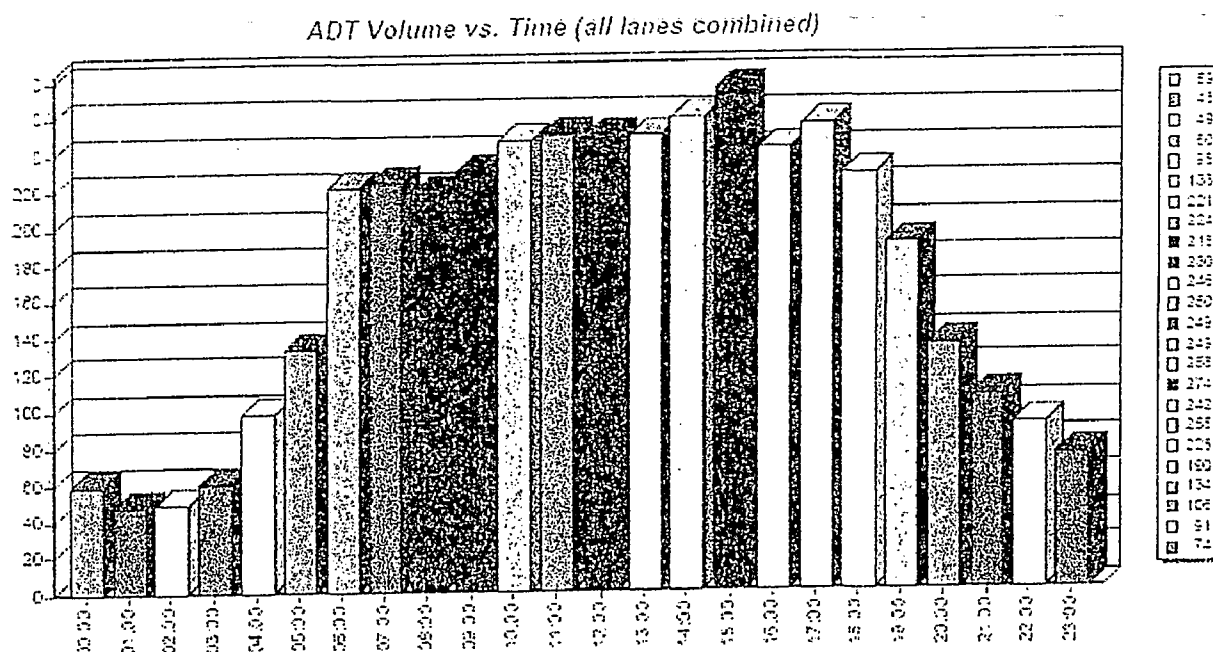


Figura 6.- Variación horaria de la sumatoria del tráfico en la vía Pifo Sangolqui del 2 al 8 de agosto del 2010  
Fuente y Elaboración: A&V Consultores

### 3.1. Demanda de tráfico del "Parque Industrial de Cuenca"

Para identificar la demanda de tráfico del Parque Industrial de Cuenca, se colocaron personas en todas las entradas y salidas del Parque Industrial como se pudo ver en la figura 3 y luego de la resta de Ingresos menos salidas se obtuvo los vehículos acumulados dentro del área del parque industrial. Estos valores de tráfico son los que realmente está generando esta área (ver cuadro 7). En el cuadro 6 se presentan los valores obtenidos para cada hora y en el gráfico 7 se encuentra la variación de la acumulación de tráfico debida solamente al parque industrial, ya que en el caso de Cuenca gran parte del tráfico es de cruce, es decir existe una demanda que no necesariamente tiene como origen el parque. Los valores positivos son los de los ingresos y los valores negativos son los volúmenes de salida generados por el parque de Cuenca.

En el cuadro número 6 se presenta el tráfico de ingreso y salida en forma conjunta y se obtiene que el parque de la ciudad de Cuenca con un área total de 802.066 metros cuadrados tiene una generación de 3110 vehículos por día. Haciendo una relación directa con el parque industrial de Quito de 368.503,41 metros cuadrados se encuentra que este último generará aproximadamente 1.428 vehículos por día.



Con este concepto se revisaron las condiciones de tráfico de la futura intersección. Es decir se ha tomado el tráfico diario generado y se ha obtenido el tráfico de mayor demanda mediante el porcentaje de hora pico, que en este caso es 14,2% que se considera alto. Paralelamente se ha distribuido el tráfico diario calculado del proyecto Parque Industrial de Quito en forma direccional y en entradas y salidas como se puede mostrar en el cuadro número 8.

**CUADRO No 6**  
**VOLUMEN DE TRÁFICO ACUMULADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL DE CUENCA SEPT 2010**

HORA	TOTAL INGRESO	TOTAL SALIDA	ACUMULADO
00:00-1:00	31	7	24
1:00-2:00	12	5	7
2:00-3:00	11	4	7
3:00-4:00	17	6	11
4:00-5:00	49	10	39
5:00-6:00	133	17	116
6:00-7:00	497	106	391
7:00-8:00	1471	1352	119
8:00-9:00	1410	1263	147
9:00-10:00	1196	1137	59
10:00-11:00	1089	1219	-130
11:00-12:00	1123	1232	-109
12:00-13:00	989	1210	-221
13:00-14:00	1099	1274	-175
14:00-15:00	1280	1061	219
15:00-16:00	1270	1149	121
16:00-17:00	1160	1370	-210
17:00-18:00	1293	1409	-116
18:00-19:00	1186	1629	-443
19:00-20:00	290	152	138
20:00-21:00	244	104	140
21:00-22:00	210	140	70
22:00-23:00	101	44	57
23:00-24:00	58	17	41

Fuente y elaboración: A&V Consultores

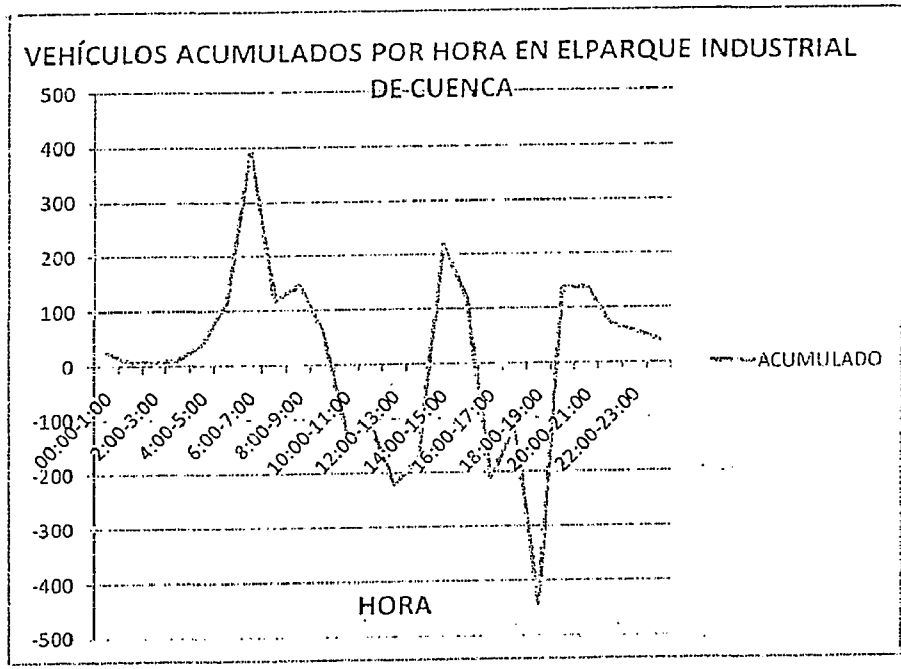


Figura No 7. Variación de las entradas menos salidas del parque industrial de Cuenca  
Fuente y elaboración: A&V Consultores

CUADRO No 7

TRAFICO DIARIO GENERADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL DE CUENCA

HORA	FLUJO EN DOS DIRECCIONES	PORCENTAJE
7:00-8:00	119	3,8%
8:00-9:00	147	4,7%
9:00-10:00	59	1,9%
10:00-11:00	130	4,2%
11:00-12:00	109	3,5%
12:00-13:00	221	7,1%
13:00-14:00	175	5,6%
14:00-15:00	219	7,0%
15:00-16:00	121	3,9%
16:00-17:00	210	6,8%
17:00-18:00	116	3,7%
18:00-19:00	443	14,2%
19:00-20:00	138	4,4%
20:00-21:00	140	4,5%
21:00-22:00	70	2,3%
22:00-23:00	57	1,8%
23:00-24:00	41	1,3%
24:00-1:00	24	0,8%
1:00-2:00	7	0,2%
2:00-3:00	7	0,2%
3:00-4:00	11	0,4%
4:00-5:00	39	1,3%
5:00-6:00	116	3,7%
6:00-7:00	391	12,6%
	<b>3110</b>	<b>100,0%</b>

Fuente y elaboración: A&V Consultores

### 3.2. Demanda estimada para el proyecto "Parque Industrial de Quito"

El proyecto del Parque industrial en la zona de Itulcahi cuenta con un solo ingreso y salida y este a su vez cuenta con vía de desaceleración y otra de aceleración que le permite la circulación de los vehículos. En este trabajo se ha verificado las longitudes y características de estos elementos importantes así como también las características de la circulación interna. Todo el análisis de tráfico se ha realizado para la hora de mayor demanda.

Para determinar el valor de la hora de mayor demanda se ha tomado los valores totales de entrada y salida generados y se los ha distribuido de la manera que se presenta en el cuadro número 8. Como estos valores son la totalidad de los viajes esperados cuando el parque se encuentre funcionando a plenitud para la simulación del año 2010 y 2020 se utilizarán los mismos valores de tráfico generado por el parque. El tráfico de la carretera si variara con un 55 de crecimiento anual.

**CUADRO No 8**

**VOLUMEN DE DISEÑO PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO  
AÑO 2010 Y 2020**

<b>VOLUMEN DIARIO*</b>		<b>1.429</b>
	<b>FACTOR</b>	<b>VOLUMEN HORA</b>
<b>HORA PICO 14,2%</b>	<b>0,14</b>	<b>203</b>
<b>ENTRADA</b>	<b>0,6</b>	<b>122</b>
<b>DIRECCIÓN 1</b>	<b>0,6</b>	<b>73</b>
<b>DIRECCIÓN 2</b>	<b>0,4</b>	<b>49</b>
<b>SALIDA</b>	<b>0,4</b>	<b>81</b>
<b>DIRECCIÓN 1</b>	<b>0,6</b>	<b>49</b>
<b>DIRECCIÓN 2</b>	<b>0,4</b>	<b>32</b>

- Volumen generado por el Parque Industrial a plenitud

Fuente y elaboración: A&V Consultores

Con estas consideraciones la modelación de la intersección se realizará con los siguientes valores que se grafican a continuación:

**TRAFICO DE LA INTERSECCIÓN EN EL AÑO 2010  
VOLUMEN DE DISEÑO**

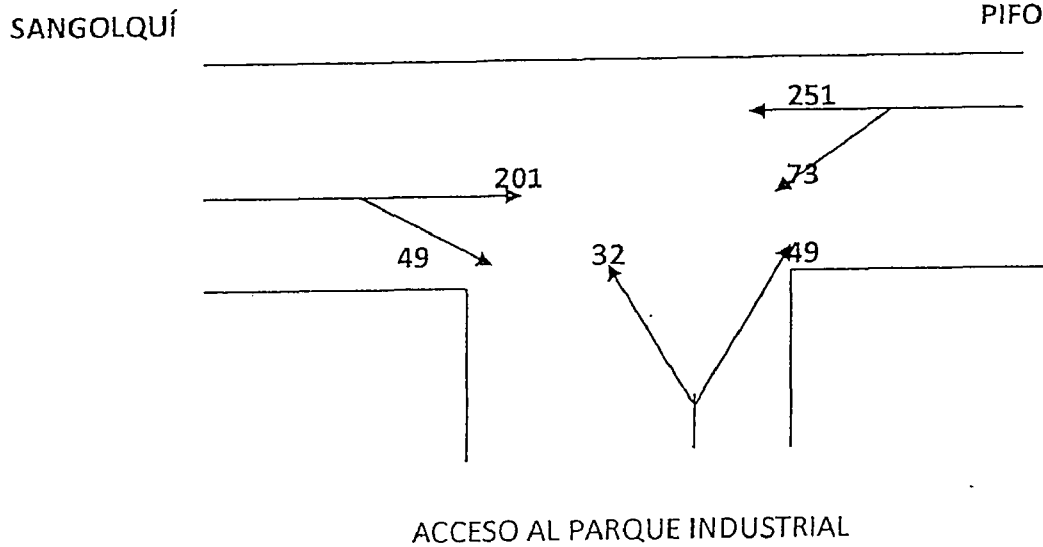


Figura 8.- Volúmenes de la hora de diseño para el año 2010  
Fuente y elaboración: A&V Consultores

**TRAFICO DE LA INTERSECCIÓN EN EL AÑO 2020  
VOLUMEN DE DISEÑO**

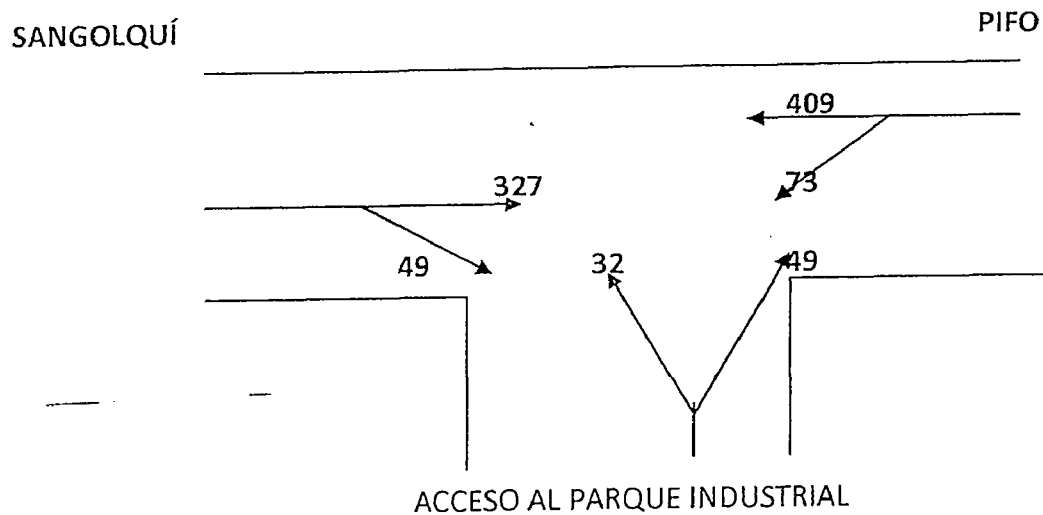


Figura 9.- Volúmenes de la hora de diseño para el año 2020  
Fuente y elaboración: A&V Consultores.

4. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DEL TRÁFICO ACTUALES Y CON PROYECTO:

Tomando como información de partida los escenarios ilustrados en las figuras 8 y 9, se realizó la modelación del tráfico en el lugar de ingreso al proyecto, utilizando para esto el programa Sidra intersection 4.0 .

Para ello se han considerado dos escenarios, el primero es en condiciones actuales pero suponiendo que el Parque industrial de Quito se encuentra funcionando a plenitud. Por lo tanto se incorporaron las condiciones derivadas del estudio realizado en el parque Industrial de Cuenca.

El segundo escenario es el considerado después de 10 años cuando la vía Sangolquí Pifo se amplía a cuatro carriles con una tasa de crecimiento anual del tráfico del 5%, pero el tráfico del parque industrial se mantiene en el mismo nivel ya que el supuesto en el 2010 es con el parque funcionando a plenitud. Para la modelación se consideran los siguientes volúmenes de vehículos livianos equivalentes.

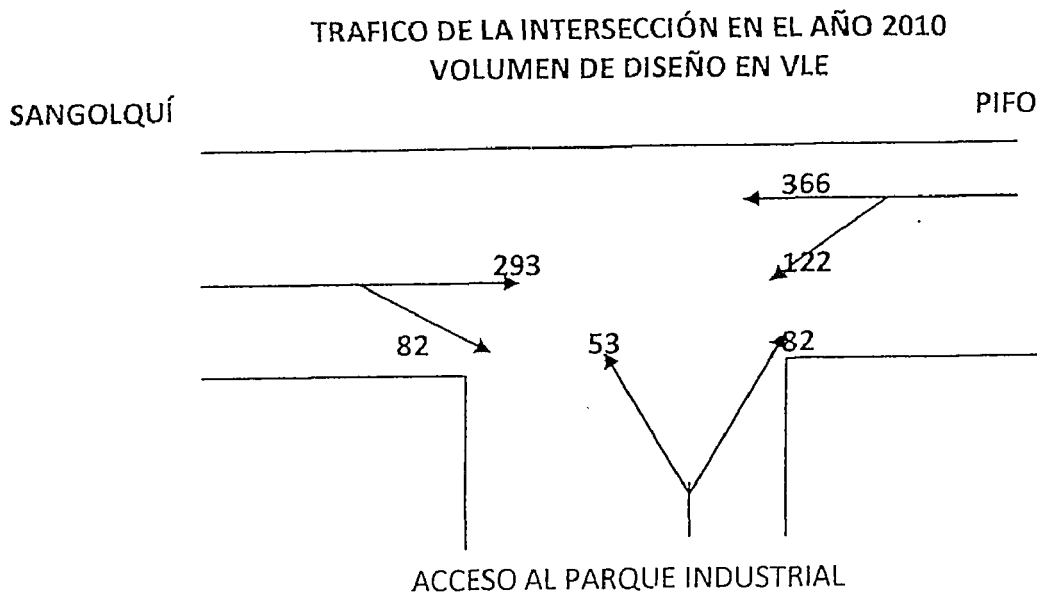


Figura 10.- Volúmenes de diseño en vle para el año 2010  
Fuente y elaboración: A&V Consultores

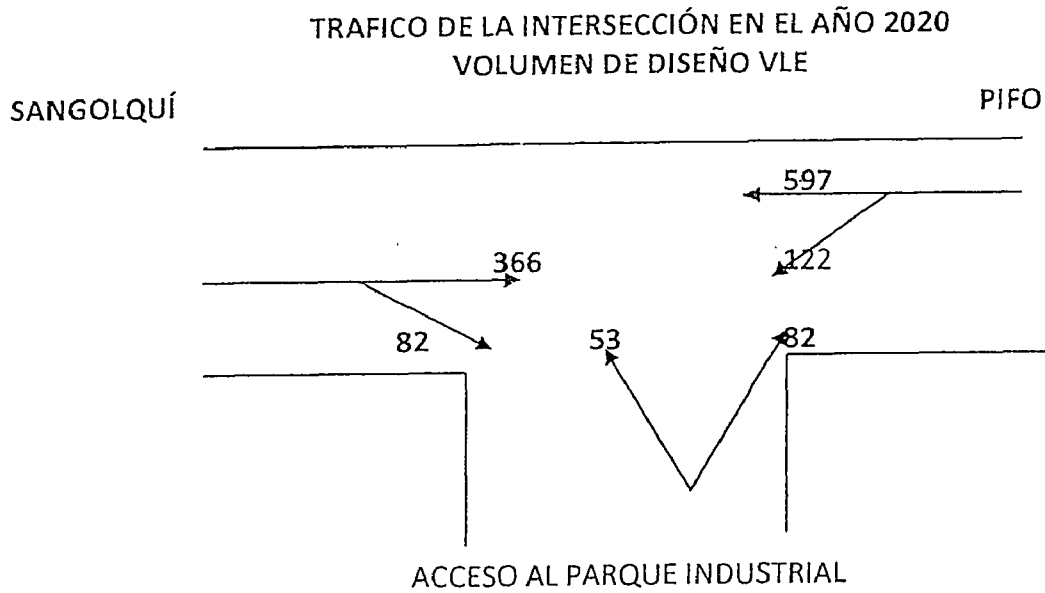


Figura 11.- Volúmenes de diseño en vle para el año 2020  
Fuente y elaboración: A&V Consultores

#### 4.1. Resultados de la modelación de la Intersección de acceso al "Parque Industrial"

Si en el presente año 2010 se implantara el parque industrial en su totalidad no existiría ningún impacto en el tráfico ya que las condiciones de nivel de servicio de la intersección solamente necesitarían de señalización de "Ceda el Paso" para mantener su nivel de servicio "A", como se puede observar en la siguiente figura número 12.

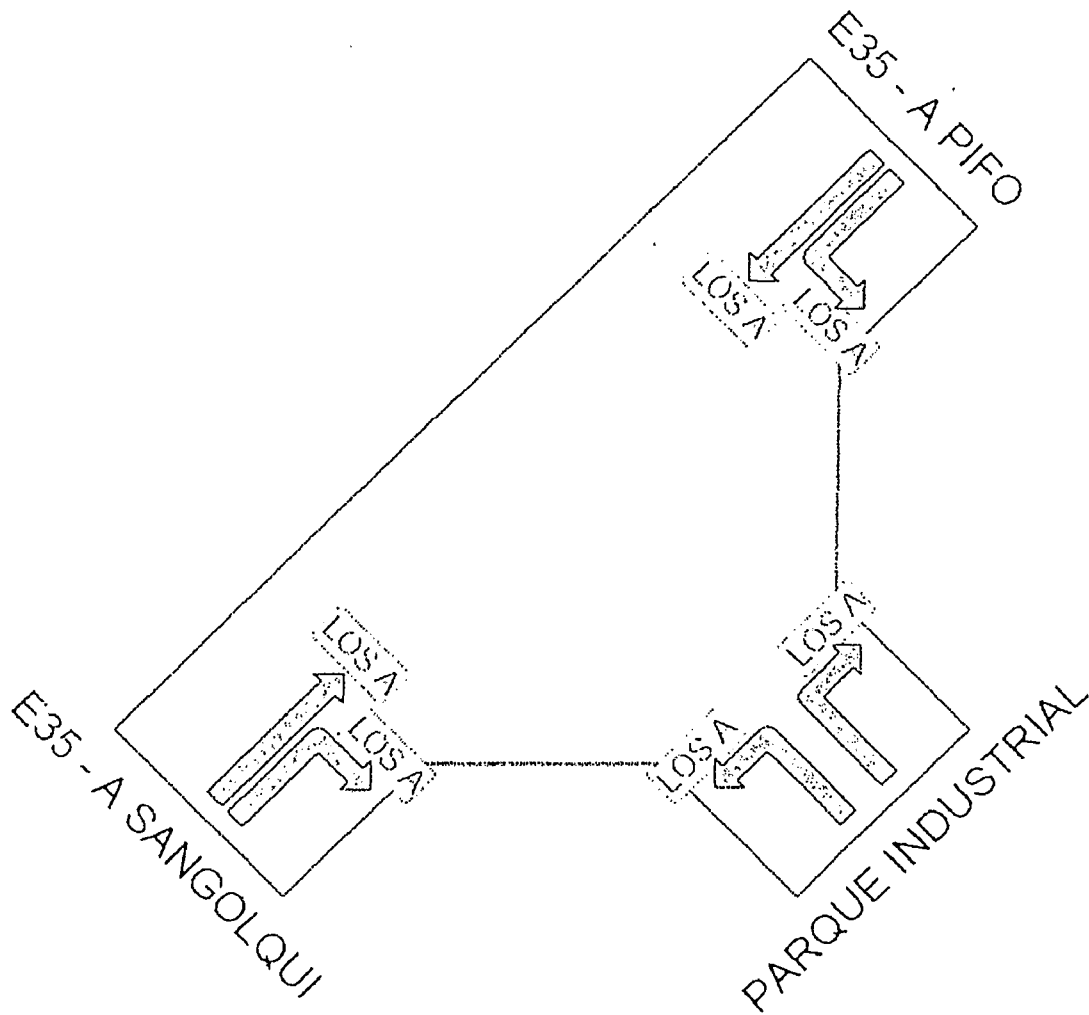


Figura 12.- Resultados nivel de servicio por giro de tráfico 2010 con proyecto en la hora pico del día.  
Fuente y Elaboración: A&V Consultores

El siguiente escenario analizado es el año 2020, donde se ha considerado el incremento del tráfico de la vía Pifo Sangolquí, así como la ampliación propuesta por el municipio de Quito en los próximos dos años para llevar esta vía a cuatro carriles. Con estos supuestos se puede observar en la figura 13 que los niveles de servicio tampoco sufren ningún decremento y se mantiene el nivel de servicio A.

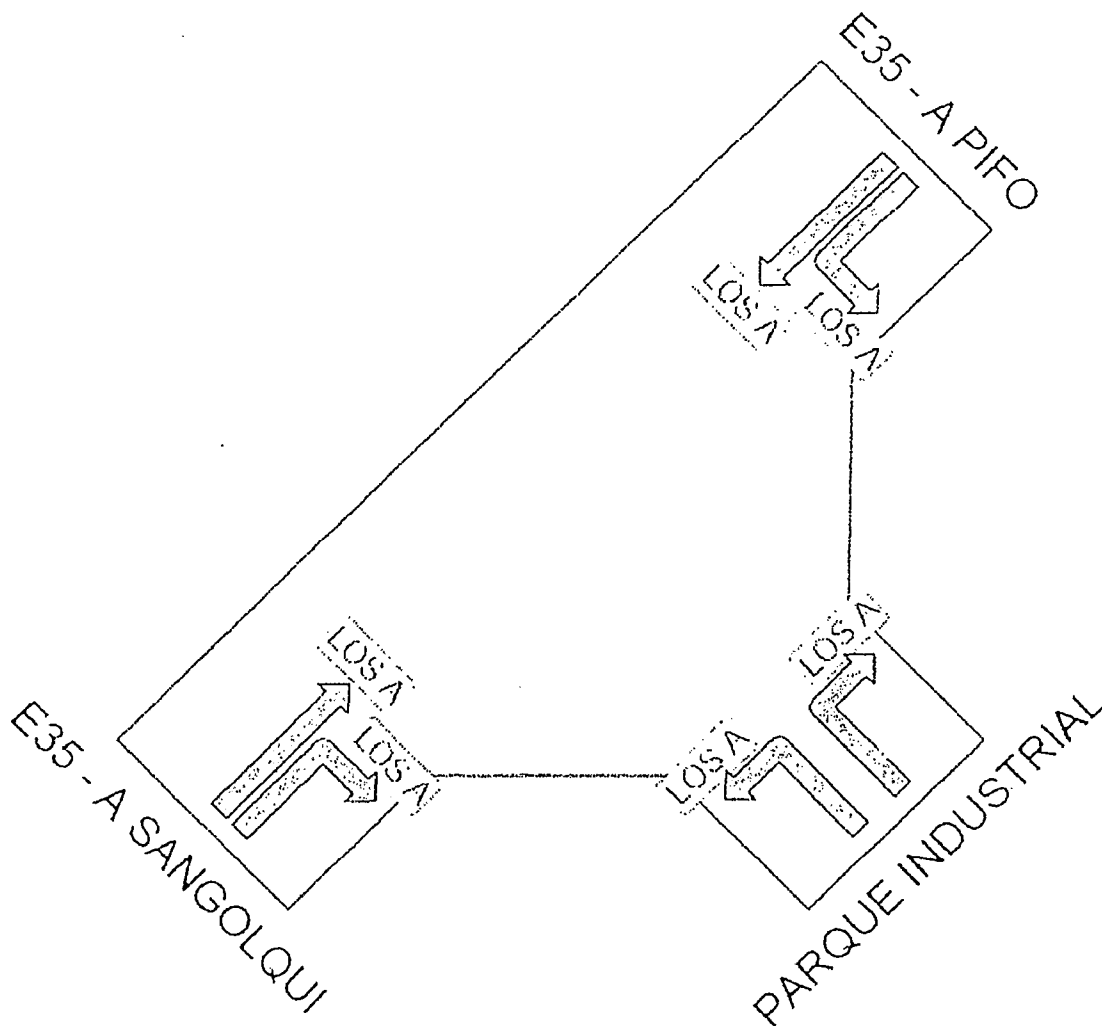


Figura 13- Resultados nivel de servicio por giro de tráfico 2020 con proyecto en la hora pico del día.  
Fuente y Elaboración: A&V Consultores

Los datos obtenidos muestran claramente entonces que el proyecto no alterara los niveles de servicio que se tiene al momento. Esto quiere decir que después de 10 años al igual que ahora la influencia del volumen de tráfico generado por el proyecto no producirá un cambio de importancia en los niveles de servicio del lugar.

Respecto de las modelaciones realizadas en el software Sidra, se puede indicar que las condiciones de tráfico, por tratarse de una carretera de carácter suburbano, no se ven afectadas sustancialmente. El nivel de servicio se mantiene sin variaciones durante los próximos 10 años.

En lo que se refiere al diseño geométrico el proyecto presenta condiciones favorables que permiten el giro de vehículos pesados con remolque de hasta 18 metros sin problema, los



radios de las curvas de retorno se encuentran entre los 15 y 18 metros, las demás curvas tienen radios mayores a 20 metros con lo cual se permite la circulación fluida.

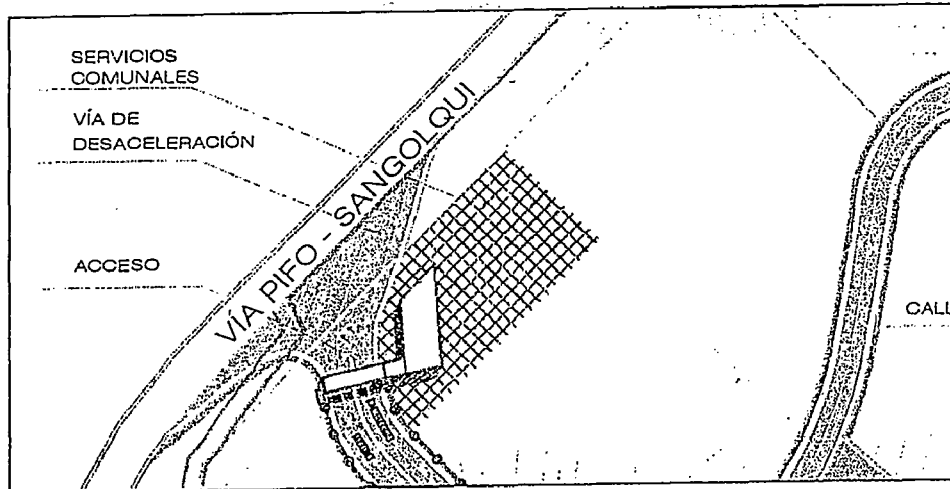


Figura 14.- Plano de ingreso al proyecto.

Fuente: Ordoñez Arquitectos

Elaboración: A&V Consultores

En el acceso vehicular se ha incluido una zona de aceleración-desaceleración de 110m de longitud total ubicando el control del acceso a 45 m (aprox.) del borde de la vía actual. Este sitio ha sido elegido como acceso vehicular puesto que presenta las condiciones más favorables para la seguridad tanto de vehículos que ingresan como los que salen del complejo industrial, además las condiciones topográficas, hidráulicas y ambientales propias del predio señalan a este como el mejor lugar para dichos accesos.

Se tiene conocimiento del proyecto de ampliación de la Carretera E35 por parte de la Municipalidad de Quito y el MTOP, entidades que han dispuesto derechos de vía con una franja de afectación de 25m medidos desde el eje actual de la vía, lo cual ha sido considerado en el diseño de los carriles de aceleración y desaceleración con el fin de que al darse la referida ampliación los mismos continúen cumpliendo dicha función. Así mismo los proyectos de infraestructura administrativa guardan la misma lógica de respecto a los retiros para obras futuras.

La señalización vial (horizontal y vertical) es el aspecto más importante a ser observado con el fin de prevenir accidentes de tránsito y permitir el acceso y salida de vehículos al complejo, se realizará el esquema de señalización conforme a los estándares Inen y las regulaciones municipales vigentes.

## 5. MEDIDAS DE MITIGACIÓN

No se ha considerado ninguna medida especial de mitigación excepto la señalización correspondiente al ingreso y salida.

## 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como conclusiones del presente estudio se pueden mencionar las siguientes:

- El proyecto se encuentra ubicado en una zona definida por el Municipio de Quito para este uso. Por lo tanto no se prevén conflictos de uso de suelo
- La magnitud del tráfico en la vía, así como el tráfico que se prevé en el futuro no son relevantes para el funcionamiento adecuado de una intersección con entrada y salida de camiones especialmente.
- Si se considera que la vía Pifo Sangolquí será ampliada en los próximos años no se prevén conflictos de tráfico por la presencia del Parque Industrial.
- Por lo tanto se recomienda la aprobación del proyecto desde el punto de vista del impacto de tráfico.

## 7. ANEXO

## 7.1. Simulación de tráfico en la intersección de ingreso y salida.

### 7.1.1. Escenario con proyecto 2010

## MOVEMENT SUMMARY

Site: ITULCAHI 2010

Four-way intersection with 1-lane approaches (All-Way Stop Control)  
Stop (All-Way)

Movement Performance - Vehicles											
South East: RoadName											
11L	L	58	2,0	0,088	7,3	LOS A	0,1	1,0	0,00	1,02	49,0
16R	R	89	2,0	0,088	7,3	LOS A	0,1	1,0	0,00	0,98	48,9
Approach		147	2,0	0,088	7,3	LOS A	0,1	1,0	0,00	1,00	49,0
North East: RoadName											
17L	L	133	2,0	0,288	7,4	LOS A	0,6	4,3	0,00	1,03	49,0
14T	T	398	2,0	0,288	7,4	LOS A	0,6	4,3	0,00	0,99	49,3
Approach		530	2,0	0,288	7,4	LOS A	0,6	4,3	0,00	1,00	49,3
South West: RoadName											
18T	T	318	2,0	0,227	7,4	LOS A	0,4	3,1	0,00	1,00	49,3
18R	R	89	2,0	0,227	7,4	LOS A	0,4	3,1	0,00	1,00	48,9
Approach		408	2,0	0,227	7,4	LOS A	0,4	3,1	0,00	1,00	49,2
All Vehicles		1085	2,0	0,288	7,4	LOS A	0,6	4,3	0,00	1,00	49,2

Level of Service (Aver. Int. Delay): LOS A. Based on average delay for all vehicle movements. LOS Method: Delay (HCM).  
Level of Service (Worst Movement): LOS A. LOS Method for individual vehicle movements: Delay (HCM).  
Approach LOS values are based on the worst delay for any vehicle movement.

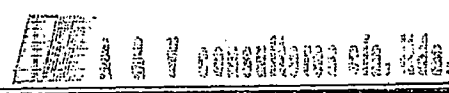
## LANE SUMMARY

Site: ITULCAHI 2010

Four-way intersection with 1-lane approaches (All-Way Stop Control)  
Stop (All-Way)

Lane Use and Performance																
South East: RoadName																
Lane 1	58	0	89	147	2,0	1659	0,088	100	7,3	LOS A	0,1	1,0	500	-	0,0	0,0
Approach	58	0	89	147	2,0		0,088		7,3	LOS A	0,1	1,0				
North East: RoadName																
Lane 1	133	398	0	530	2,0	1839	0,288	100	7,4	LOS A	0,6	4,3	500	-	0,0	0,0
Approach	133	398	0	530	2,0		0,288		7,4	LOS A	0,6	4,3				
South West: RoadName																
Lane 1	0	318	89	408	2,0	1796	0,227	100	7,4	LOS A	0,4	3,1	500	-	0,0	0,0
Approach	0	318	89	408	2,0		0,227		7,4	LOS A	0,4	3,1				
Intersection				1085	2,0		0,288		7,4	LOS A	0,6	4,3				

Level of Service (Aver. Int. Delay): LOS A. Based on average delay for all lanes. LOS Method: Delay (HCM).  
Level of Service (Worst Lane): LOS A. LOS Method for individual lanes: Delay (HCM).  
Approach LOS values are based on the worst delay for any lane.



7.1.2. Escenario con proyecto 2020

**MOVEMENT SUMMARY**

Site: ITULCAHI 2020

Four-way intersection with 1-lane approaches (All-Way Stop Control)  
Stop (All-Way)

Movement Performance - Vehicles											
South East: RoadName											
11L	L	58	2,0	0,088	7,3	LOS A	0,1	1,0	0,00	1,01	48,9
16R	R	89	2,0	0,088	7,3	LOS A	0,1	1,0	0,00	1,00	48,9
Approach		147	2,0	0,088	7,3	LOS A	0,1	1,0	0,00	1,00	48,9
North East: RoadName											
17L	L	133	2,0	0,211	6,2	LOS A	0,2	1,9	0,00	1,01	48,9
14T	T	649	2,0	0,212	6,2	LOS A	0,2	1,9	0,00	1,00	49,3
Approach		782	2,0	0,212	6,2	LOS A	0,2	1,9	0,00	1,00	49,3
South West: RoadName											
18T	T	398	2,0	0,135	6,1	LOS A	0,1	1,1	0,00	1,00	49,3
18R	R	89	2,0	0,135	6,1	LOS A	0,1	1,1	0,00	1,00	48,9
Approach		487	2,0	0,135	6,1	LOS A	0,1	1,1	0,00	1,00	49,3
All Vehicles		1415	2,0	0,212	6,3	LOS A	0,2	1,9	0,00	1,00	49,2

Level of Service (Aver. Int. Delay): LOS A. Based on average delay for all vehicle movements. LOS Method: Delay (HCM).  
 Level of Service (Worst Movement): LOS A. LOS Method for individual vehicle movements: Delay (HCM).  
 Approach LOS values are based on the worst delay for any vehicle movement.

**LANE SUMMARY**

Site: ITULCAHI 2020

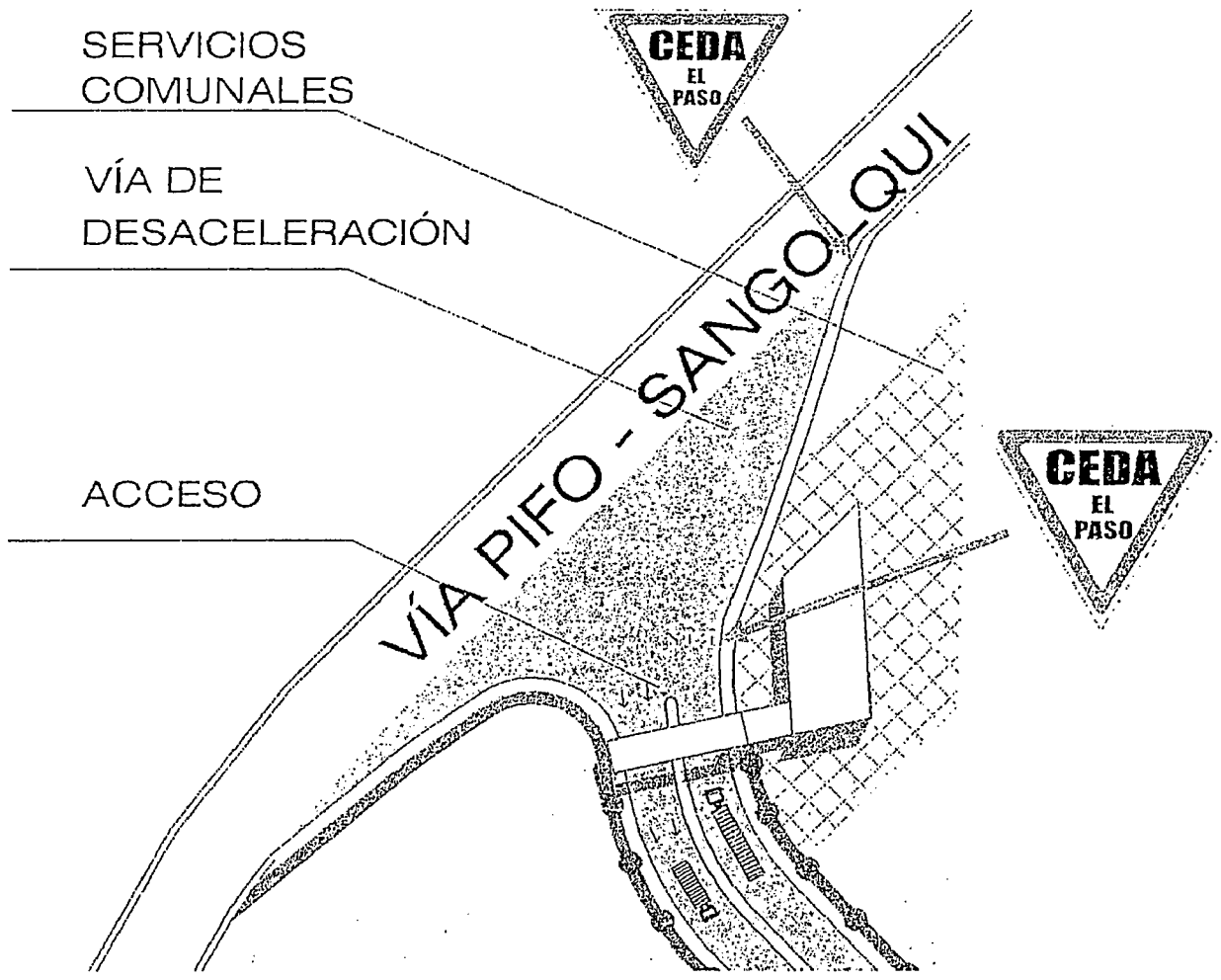
Four-way intersection with 1-lane approaches (All-Way Stop Control)  
Stop (All-Way)

Lane Use and Performance																
South East: RoadName																
Lane 1	58	0	89	147	2,0	1659	0,088	100	7,3	LOS A	0,1	1,0	500	-	0,0	0,0
Approach	58	0	89	147	2,0		0,088		7,3	LOS A	0,1	1,0				
North East: RoadName																
Lane 1	133	255	0	387	2,0	1831	0,212	100	6,2	LOS A	0,2	1,9	500	-	0,0	0,0
Lane 2	0	394	0	394	2,0	1863	0,212	100	6,2	LOS A	0,2	1,9	500	-	0,0	0,0
Approach	133	649	0	782	2,0		0,212		6,2	LOS A	0,2	1,9				
South West: RoadName																
Lane 1	0	251	0	251	2,0	1863	0,135	100	6,1	LOS A	0,1	1,1	500	-	0,0	0,0
Lane 2	0	147	89	236	2,0	1751	0,135	100	6,1	LOS A	0,1	1,1	500	-	0,0	0,0
Approach	0	398	89	487	2,0		0,135		6,1	LOS A	0,1	1,1				
Intersection				1415	2,0		0,212		6,3	LOS A	0,2	1,9				

Level of Service (Aver. Int. Delay): LOS A. Based on average delay for all lanes. LOS Method: Delay (HCM).  
 Level of Service (Worst Lane): LOS A. LOS Method for individual lanes: Delay (HCM).  
 Approach LOS values are based on the worst delay for any lane.

209

7.2. Señalización



*WR*

Asset Description

Asset ID : 356006

GENERAL INFORMATION

Asset ID: 356006	Category: BLOW OUT PREVENTERS	Make: HYDRIL COMPANY LP
Description: 13-5/8" 5M X 5M BTM GK ANNULAR	Equipment Type: ANNULAR PREVENTER	Model: 13-5/8" 5M X 5M BTM GK
Physical Location: RIG 00609.795.516 ECUADOR:NDIL	Add Type: EXISTING	Current Status: PERMSITE
Serial #: 86838	Cross Reference: B8102 / BHN 235	Requested By:
Service Start Date:	FA Info/Comment:	Created By: INITIAL DATALOAD
New Received By:	Last Updated By CEVALLOS, CRISTINA	Creation Date: 5/16/2003 6:36:00 PM
New Received Date: 5/16/2003 6:36:00 PM		

ACCOUNTING INFORMATION

Subsidiary: NDIL	Accounting Cost Center: 00609	Ownership: NABORS
Accounting Location: RIG 00609.795.516 ECUADOR:NDIL	Purchase Date:	Net Book Value: \$28,614.81
Purchase Price(US\$): 0	MR #:	PO #:
AFE #:	Invoice#:	Accumulated Depreciation: \$17,078.15
Vendor:		

OPERATIONS INFORMATION

Condition: OPERATIONAL	Operational Status ON CONTRACT / ASSIGNED TO RIG	Stacked/Stored Status:
Storage Location:	Arrangement #:	CAD Reference:
Last Cert Date: 22-Nov-08	Last Overhaul Date:	Criticality Score: 0
Phys Height(FT): 0	Phys Length(FT): 0	Phys Width(FT): 0
Phys Weight(LBS): 0	Warranty Info:	



700

ORD 0281

PL1





Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

Administración  
General

0000250

9 1 ENE 2012

Señor  
Alberto Moncayo Calero  
Presente

En atención a su pedido ingresado con Hoja de Control 11071, mediante el cual solicita la definición del Borde Superior de la quebrada que colinda con la propiedad, de clave catastral 21533-01-001 y predio N° 5559480, ubicado en el Barrio Palugo de la Parroquia Pifo.

Esta Dependencia informa que a base de la restitución fotogramétrica realizada con fotografía aérea tomada el año 1996, se define el borde solicitado el mismo que se encuentra resaltado en los planos adjuntos, para que se proceda según ordenanza N° 255, artículo 57, publicada en el registro oficial el 28 de agosto del 2008. También se indica que la pendiente promedio hacia el punto más bajo de la quebrada es de 35° (Treinta y Cinco grados)

Con ésta certificación se **ratifica** el borde certificado mediante oficio 7325 del 25 de septiembre del 2008.

El sello no certifica legalidad, ni legitimidad de medidas, linderos y superficies; tampoco quita ni da derechos sobre el predio.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba  
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Ing. Efraín Zurita Pérez  
JEFE PROGRAMA CATASTRO

Carlos Álvarez Gutiérrez  
RESP. RESTITUCION FOTOGRAMÉTRICA.

Ref. Guía 11071  
Oficio No. 005-BQ  
Adjunto Documentación recibida y planos sellados.  
5/01/2012



205

Dr.

ALBERTO MONCAYO CALERO

Ciudad

25 SET. 2008

De mi consideración:

En atención a su pedido, que se tramita con hoja de control 7963-DAYC del 03 de septiembre del 2008 mediante el cual solicita se defina el borde superior de quebrada, colindante con el predio N° 5559480 con clave catastral N° 2153301001 ubicados en la parroquia PIFO de este Distrito.

Al respecto esta Dependencia le informa que en base a los archivos cartográficos del sector y las coordenadas geográficas del levantamiento topográfico presentado, se define el borde superior de quebrada, el mismo que se implanta en planos adjuntos.

El sello no certifica, ni reconoce legalidad, ni legitimidad de medidas, linderos y superficies; tampoco quita ni da derechos sobre la propiedad del inmueble.

Atentamente,

  
Arq. Mario Sáenz

JEFE PROGRAMA CATASTRO.

Top. Germán Proaño Z.

OFICIO No. 963- BQ

Ref. HOJA DE CONTROL 7963 - DAYC

Adjunto: Documentación recibida y orden de pago

18-09-2008



Dr.  
Alberto Moncayo Calero  
Presente.

**De mi consideración:**

En atención a la Guía 6527 - DMC, en la cual solicita la implantación de puntos *GPS* en sus propiedades ubicadas en la parroquia de Pifo con número de predio 5559480 y clave catastral 21533-01-001, ponemos en su conocimiento que se han realizado las siguientes actividades:

- Toma de tres (3) puntos *GPS* en su propiedad.
- Entrega de la información en formato digital al contribuyente, previo al pago correspondiente.

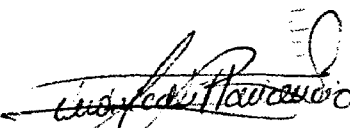
Anexo remitimos la siguiente información:

- Coordenadas de los puntos tomados en campo, en el sistema de referencia WGS84 - TMQ.

PUNTO 1	PUNTO 2	PUNTO 3
X = 518302.23	X = 518157.85	X = 518577.17
Y = 9969648.98	Y = 9969644.88	Y = 9969322.53
Z (ref.) = 2721.51 m.s.n.m.	Z (ref.) = 2707.50 m.s.n.m.	Z (ref.) = 2749.07 m.s.n.m.

Atentamente,

  
Arq. Oswaldo Aldaz  
JEFE PROGRAMA CATASTRO (E)

  
Ing. Verónica Villavicencio P.  
Especialista Catastral

OFICIO 119 - PS  
20 / 08 / 2008



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

23 ENE 2012

Quito,

Oficio SOT-JP-

000176

Ingeniero  
Daniel Hidalgo  
DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTROS,  
Presente.

Señor Director:

Para continuar con el proceso de aprobación del Proyecto Especial Parque Industrial Quito MAMG Cía Ltda., ingresado en esta dependencia con el ticket 2011-5836 en el que la Sra. Martha Moncayo Gerente General, solicita la revisión y aprobación del proyecto que se encuentra localizado en la parroquia de Pifo, sector Itulcachi, predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 de propiedad del Doctor Alberto Moncayo.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el expediente para que la Dirección a su cargo, verifique la cabida total del terreno y remita los datos técnicos (ubicación, inclinación, cabida y linderos) del área verde y el área comunal que el proyecto especial Parque Industrial Quito MAMG Cía Ltda. va a entregar a la Municipalidad. Además informe si existen o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de proyecto.

Para el efecto, adjunto una copia del proyecto y el archivo digital en Autocad, WGS 84 y coordenadas para Quito.

Reciba usted un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo A.  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.  
Adjunto lo indicado.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	2012-01-20	



Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

## MEMORANDO 018-GCPM

DE: Arq. Elvis Montaña C.  
JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS CATASTRALES

PARA: Ing. Efraín Zurita  
JEFE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA

FECHA: 24 de enero del 2012

ASUNTO: CERTIFICACION DE BORDES DE QUEBRADA

---

Con la finalidad de dar atención al oficio N° SOT-JP-176 de enero 23 del 2012, referente al informe técnico de las áreas verdes del Proyecto Especial Parque Industrial Quito MAMG Cia. Ltda., a desarrollarse en el predio N° 5559480 con clave catastral 21533-01-001, se requiere se disponga a quien corresponda, proceda con la implantación y certificación de lo siguiente:

- Bordes superiores de quebrada que atraviesen el sector, y
- Concordancia entre el catastro y la propuesta global del Proyecto.

Para lo cual se remite la documentación completa recibida, con carácter devolutivo.

Atentamente,

Arq. Elvis Montaña Cuenca  
**JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO**

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:

Ing. Juan Solís Aguayo  
**RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL  
PREDIOS MUNICIPALES**

MRZ/EJA  
GUIA: 721-12  
Enero, 24 de 2012

Arq. M. Quispe

- Atender lo solicitado de  
certificación de Bordes  
- Remitir a UFAC para que  
emita informe de concordancia  
entre el catastro y la propuesta

Top. Marco Romero Zambrano.  
**SERVIDOR MUNICIPAL**

27/01/2012

Sr. Carlos Durán  
30-01-2012



Administración  
General

Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

0002685

27 ABR 2012

Arquitecto  
René Vallejo A.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA.**  
Presente

Señor Secretario:

En relación al Proyecto Especial Parque Industrial MAMG Cía. Ltda. y mediante oficio N° SOT-JP-176 de enero 23 del 2012, ingresado con Hoja de Control No. 721-2012, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda solicitó a esta Dirección verificar la cabida total del inmueble identificado con clave catastral No. 21533-01-001 y predio No. 5559480 del Dr. Alberto Moncayo Calero, ubicado en la parroquia Pifo, sector Itulcachi, remitir los datos técnicos de las áreas verde y comunal que por el citado proyecto se entregará al Municipio de Quito y se informe si existen o no áreas municipales involucradas en el mencionado inmueble.

En atención a lo solicitado y adjunto al presente, la Dirección Metropolitana de Catastro remite el Informe Técnico No. 099-GCPM-2012, el mismo que contiene lo siguiente:

- Datos técnicos de la cabida total del lote sobre el que se ha previsto implantar el Proyecto Especial Parque Industrial MAMG Cía. Ltda.
- Delimitación de Borde Superior de Quebrada.
- Ubicación, superficie y avalúo del área municipal involucrada en el referido proyecto, que de detalla en Ficha Técnica anexa.
- Datos técnicos y linderos de las áreas verde y comunal a entregarse al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por el citado proyecto.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO**

EMC

SA/MVRZ

Oficio N° 635-GCPM

MVRZ/EJA  
Guía 721-DMC  
2012-04-25

203



Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

SECRETARÍA

## PROGRAMA SERVICIOS CATASTRALES

INFORME TÉCNICO CATASTRAL N° 099-CDP-V-2012

FECHA: Abril 25 de 2012.

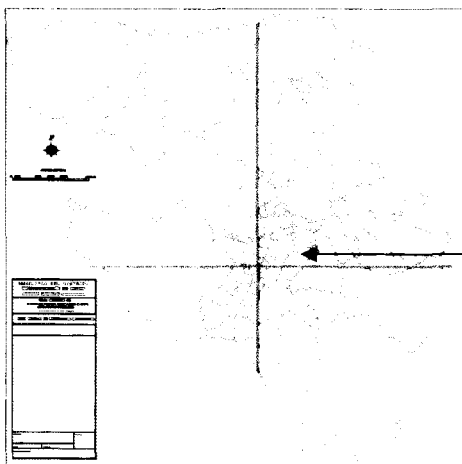
### PROYECTO ESPECIAL "PARQUE INDUSTRIAL QUITO MAMG CIA. LTDA"

#### ANTECEDENTES

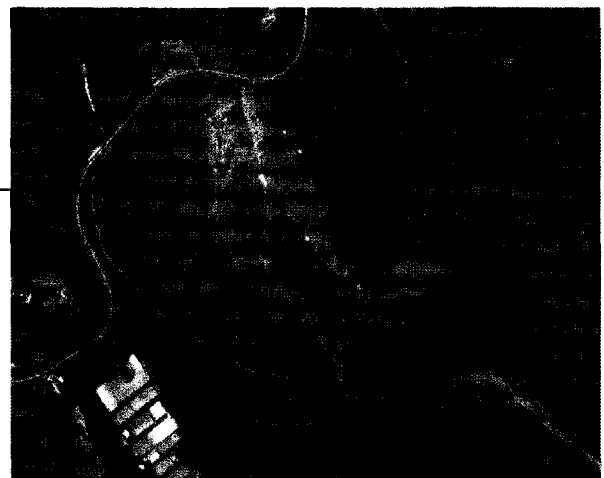
Con oficio N° SOT-JP-176 de enero 23 del 2012 ingresado con Hoja de Control No. 721-2012, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda solicitó a esta Dirección verificar la cabida total del terreno, remitir los datos técnicos del área verde y el área comunal que por el citado proyecto se va a entregar al Municipio de Quito y se informe si existe o no áreas municipales involucradas en el desarrollo del Proyecto Especial Parque Industrial MAMG Cía. Ltda. ubicado en la parroquia Pifo, sector Itulcachi, a implantarse sobre el inmueble identificado con clave catastral No. 21533-01-001 y predio No. 5559480, de propiedad del Dr. Alberto Moncayo Calero.

#### 7. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA EN EL PROYECTO

El inmueble de propiedad del Dr. Alberto Moncayo Calero, está ubicado en el sector Itulcachi de la parroquia Pifo, en la Vía Pifo-Sangolqui.



UBICACIÓN GENERAL DENTRO DEL DMDQ



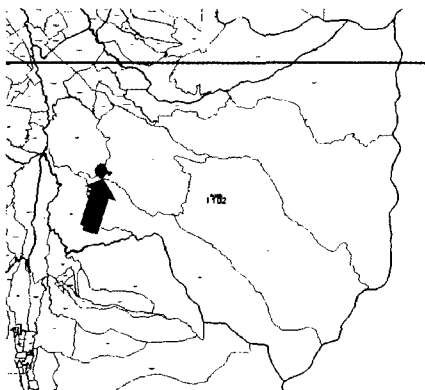
VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

GUIA: 721-2012

*af*

*af*

129



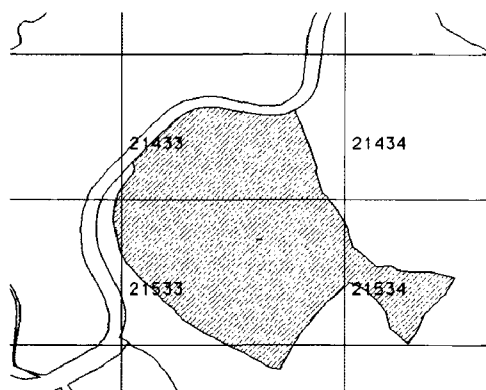
UBICACIÓN EN LA CARTOGRAFIA CATASTRAL

### 3.- ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Conforme consta en el memorando N° 100-UAFAC de abril 12 del 2012, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) actualizó los datos catastrales del predio 5559480 y el egresó el anterior predio 5607850 en los sistemas alfanumérico SIREC-Q y grafico SICMA en base a la documentación que se adjuntó al expediente.

El proceso de actualización incluyó también la delimitación del Borde Superior de Quebrada, cuyo resultado se detalla en el numeral 4.

De acuerdo a los datos que constan en la escritura de compra-venta protocolizada el 29 de mayo de 1997 en la Notaría Primera, cantón Quito del Dr. Jorge Machado Cevallos, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de junio de 1997 y escritura aclaratoria protocolizada el 18 de diciembre del 2006, inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de septiembre del 2007, a la fecha este inmueble se encuentra registrado en el Catastro Inmobiliario de Quito con los siguientes datos gráficos y alfanuméricos:



PROPIETARIO : Moncayo Calero Alberto.  
PREDIO RURAL : No. 5559480.  
CLAVE CATASTRAL : No. 21533-01-001.  
ÁREA TERRENO : 406.900,00 m2.

GUIA: 721-2012

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

193





Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

Administración  
General

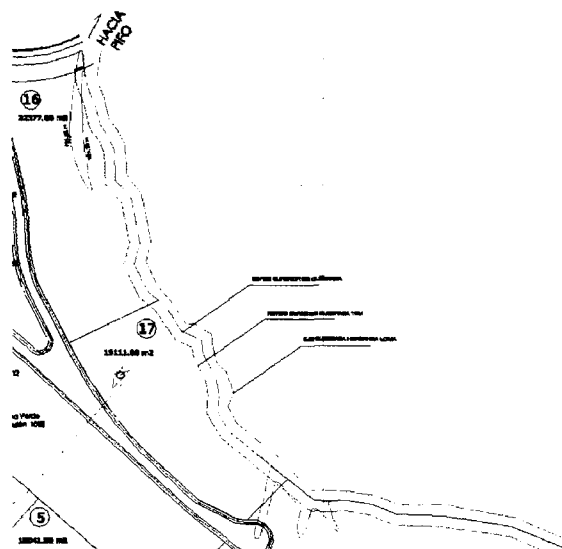
#### 4.- DELIMITACION DE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA Y ÁREA MUNICIPAL.

Con la finalidad de identificar posibles áreas municipales que pudieren estar involucradas en el terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto Parque Industrial de Quito, la DMC estableció el Borde Superior de Quebrada (BSQ), debiéndose indicar que en atención a la petición del propietario del inmueble ingresada con hoja de control No. 7963 del 3 de septiembre de 2008, el BSQ fue definido desde el 25 de septiembre de 2008, conforme consta en el oficio No. 7325 (Referencia interna 963-BQ del 18 de septiembre de 2008), sobre cuyo informe se hace referencia en el Oficio No. 250 del 11 de enero de 2012 y en el Memorando N° 04-R-2012, de febrero 7 del 2012.

Como resultado de la delimitación del BSQ que corresponde al referido lote global de terreno y conforme a lo dispuesto en el Artículo 417, literal e) del COOTAD, la DMC identificó que en el predio destinado al Proyecto Especial Parque Industrial MAMG Cía. Ltda. se encuentra involucrada área municipal por relleno de quebrada, la misma que está ubicada sobre parte del proyectado lote N° 16.

Cabe indicar además que dentro del inmueble global y específicamente sobre los proyectados lotes N° 17 y 18 del citado proyecto, atraviesa una quebrada que a la fecha se encuentra abierta en estado natural.

Para los trámites de Ley, en base a lo dispuesto en el COOTAD y en la Ordenanza 152 de valoración de suelo para el bienio 2012-2013, la DMC estableció que la referida área municipal conformada por relleno de quebrada tiene un área de 1.102,55 m<sup>2</sup>, un avalúo total de USD. 1.088,22 y se encuentra ubicada sobre parte del denominado Lote no. 16 del proyecto Parque Industrial de Quito, cuyos datos técnicos se detallan en la Ficha Técnica que se adjunta al presente con la finalidad de que se gestione ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles la posible adjudicación.



Borde Superior de Quebrada del inmueble

GUIA: 721-2012

ef

197





Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

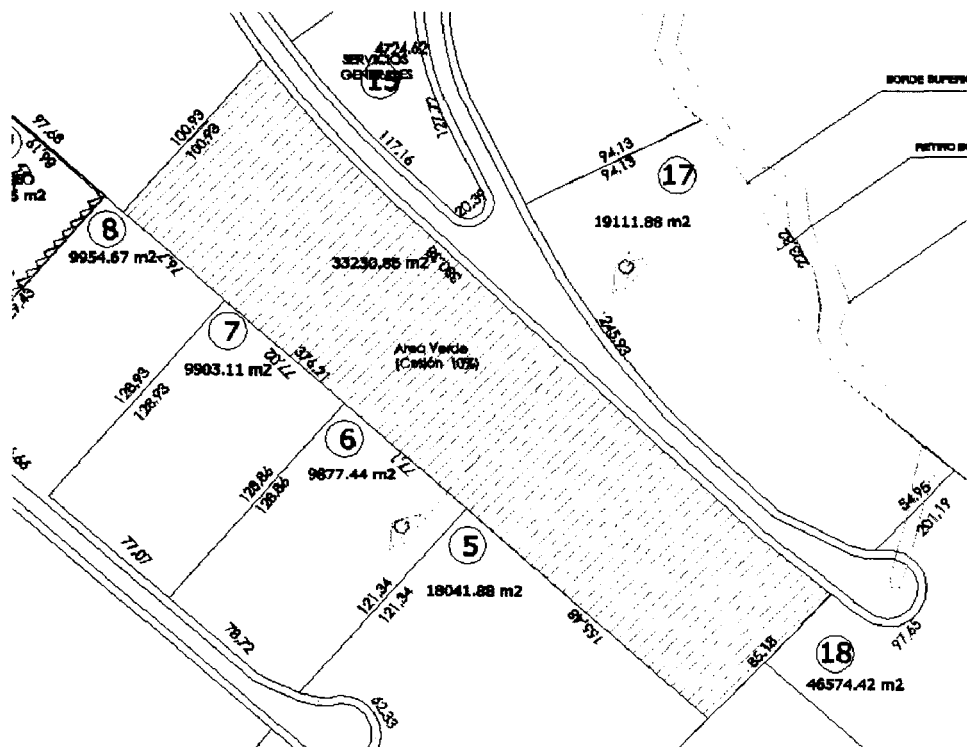
Asesoría Técnica  
General

## 5.- AREA VERDE Y COMUNAL A SER ENTREGADA AL MUNICIPIO DE QUITO.

En base al plano del Proyecto Parque Industrial MAMG Cía. Ltda. que consta en la lámina 4 de 8, firmada por el propietario Dr. Alberto Moncayo Calero y el Proyectista Arq. José Ordóñez Villacreses, registrado en el Municipio de Quito, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda con informe 176 del 23 de enero de 2012 y conforme se verificó en la inspección realizada al sitio, la DMC detalla a continuación los datos técnicos de las áreas que serán entregadas a favor del Municipio de Quito:

### AREA VERDE.

UBICACIÓN: Calle s/n del Proyecto.  
REFERENCIA: HC. 21533  
Superficie: 33.230,86 m<sup>2</sup>.  
Pendiente: 20° según plano, con contenido de cortes.  
LINDEROS: NE.- calle s/n en 380,38 m.  
NO.- lote 10 en 100,93 m.  
SE.- propiedad particular y lote 18 en 85,18 m.  
SO.- lotes 5, 6, 7 y 8 en 376,21 m.



GUIA: 721-2012

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

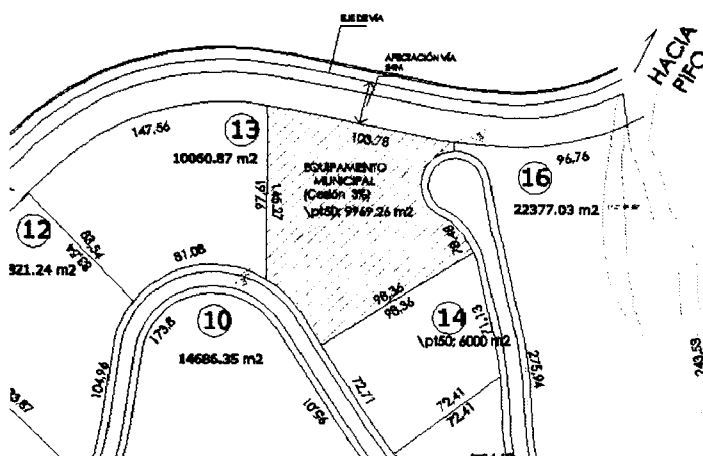


Dirección  
Metropolitana de  
Catastro

Administración  
General

### AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.

UBICACIÓN: Vía Pifo Sangolqui y calle s/n del Proyecto.  
REFERENCIA: HC 21433.  
SUPERFICIE: 9.969,26 m<sup>2</sup>.  
PENDIENTE: 14° según plano, con contenido de cortes  
LINDEROS: N.- Vía Pifo -Sangolqui en 103,78 m  
S.- Lote 14 en 98,36 m.  
E.- Calle s/n en 78,48 m.  
O.- Lote 13 en 145,27 m.



Atentamente,

Arq. Elvis Montaña Cuenca  
**JEFE DE PROGRAMA SERVICIOS DE CATASTRO**

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:

Ing. Juan Solís Aguayo  
**RESPONSABLE GESTIÓN CATASTRAL  
PREDIOS MUNICIPALES.**

Top. Marco Romero Zambrano.  
**SERVIDOR MUNICIPAL**

MVRZ/EJA  
25-04-2012

GUIA: 721-2012



# MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA DE PROPOSIÇÃO Nº 152

## GESTION CATASTRAL PREDIOS MUNICIPALES

FICHA TECNICA DE AREA MUNICIPAL

NUMERO : 1 DE 1

### 1.- IDENTIFICACIÓN

PROPIETARIO: MUNICIPIO DE QUITO  
 HOJA CATASTRAL: 21433  
 RAZON: AREA DE RELLENO DE QUEBRADA

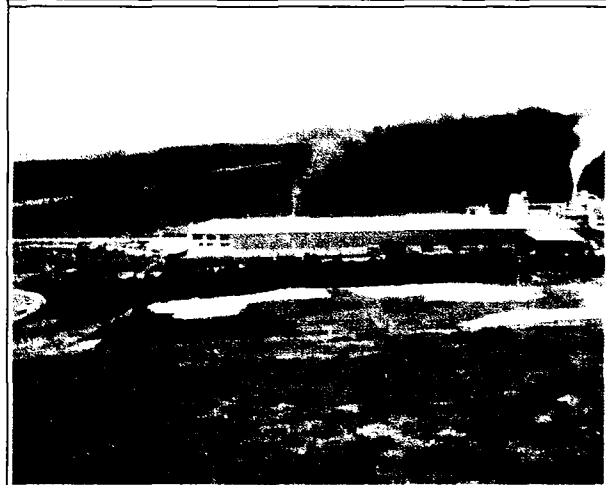
### 2.- UBICACIÓN

CALLE: VIA PIFO SANGOLQUI (INTERIOR)  
 B IO: ITULCACHI  
 : TUMBACO  
 S OR: PIFO  
 PARROQUIA: PIFO

3.1- DATOS TÉCNICOS	3.2- AVALUO
---------------------	-------------

SUPERFICIE	m <sup>2</sup>	AIVA R.	1102-203
1102,55		CLASE DE TIERRA	VI a \$1,41
		FACTOR RELLENO:	0,70
<b>TOTAL</b>		<b>\$1.088,22</b>	

### 7.- FOTOGRAFIA



### 4- UNICO COLINDANTE

**MONCAYO CALERO ALBERTO**

### 5.- LINDEROS

NORTE:	VIA PIFO SANGOLQUI	8,73	m
:	VERTICE		
ESTE:	PROPIEDAD DEL SR MONCAYO	20,02	m
OESTE:	PROPIEDAD DEL SR MONCAYO	29,46	m

Arq. Evis Montaña Cuenca

**JEFE DE PROGRAMA**

### RESPONSABILIDAD TECNICA

RESPONSABLE DE GCPM

ING. JUAN SOLIS AGUAYO

SERVIDOR MUNICIPAL

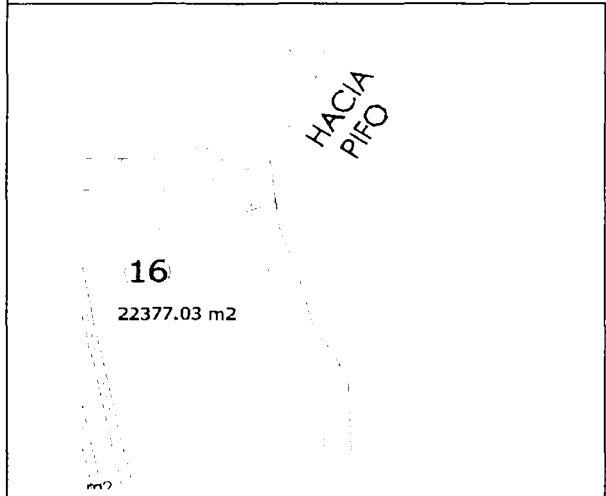
TOP. MARCO ROMERO Z.

GUIA: 721-12      FECHA DESPACHO      ABRIL DEL 2012

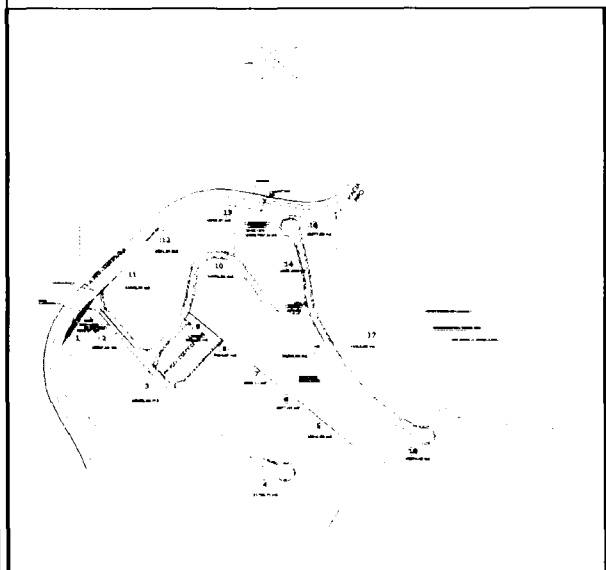
### OBSERVACIONES:

EL AVALUO SE FIJA CONSIDERANDO LA ORDENANZA DE VALORACION N° 152, QUE CORRESPONDE AL AIVA R 1102-203 Y SEGÚN EL ARCHIVO GRAFICO SICMA CORRESPONDE LE CORRESPONDE LA CLASE DE TIERRA VI

### 8.- CROQUIS DEL PREDIO



### 9.- UBICACION





721

**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

23 ENE 2012

Quito,

Oficio SOT-JP- 000178

Ingeniero  
Daniel Hidalgo  
DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTROS,  
Presente.

Señor Director:

Para continuar con el proceso de aprobación del Proyecto Especial Parque Industrial Quito MAMG Cía Ltda., ingresado en esta dependencia con el ticket 2011-5836 en el que la Sra. Martha Moncayo Gerente General, solicita la revisión y aprobación del proyecto que se encuentra localizado en la parroquia de Pifo, sector Itulcachi, predio No. 5559480 con clave catastral 21533 01 001 de propiedad del Doctor Alberto Moncayo.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el expediente para que la Dirección a su cargo, verifique la cabida total del terreno y remita los datos técnicos (ubicación, inclinación, cabida y linderos) del área verde y el área comunal que el proyecto especial Parque Industrial Quito MAMG Cía Ltda. va a entregar a la Municipalidad. Además informe si existen o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de proyecto.

Para el efecto, adjunto una copia del proyecto y el archivo digital en Autocad, WGS 84 y coordenadas para Quito.

Reciba usted un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo A.  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.  
Adjunto lo indicado.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	2012-01-20	

192

## MEMORANDO N° 04-R

PARA: Ing. Marco Espinosa  
RESPONSABLE DEPURACIÓN CATASTRAL  
URBANA DE LA UNIPROPIEDAD

DE: RESPONSABLE BORDES DE QUEBRADA

Fecha: 7 de febrero del 2012

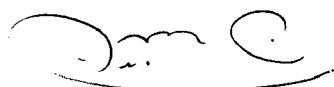
En atención al Memorando N° 018-GCPM, mediante el cual el Jefe del Programa **Servicios de Catastro** solicita la Certificación del Borde Superior de la Quebrada, colindantes a la propiedad de Clave Catastral 21533-01-001, ubicada en el Barrio Palugo de la Parroquia Pifo.

Al respecto debo manifestar que el Borde Superior de la quebrada fue certificada mediante oficio 250, del 11 de enero del 2012, lo cual remito en la documentación adjunta.

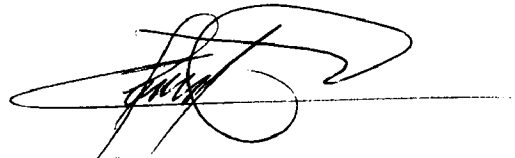
En relación con la concordancia del Catastro y el Proyecto propuesto, por ser de su competencia remito la documentación pertinente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente:



Arq. Marco Quispe  
RESPONSABLE BORDES DE QUEBRADA



Carlos Álvarez Gutiérrez  
RESPONSABLE DE CARTOGRAFÍA  
Ref. Guía 721  
Adjunto: la Documentación recibida

Arq. Remiro Novillo  
27 02/12

05-03-2012

14:20

ORD 0281

P22



ORD 0281

PZ3

ORD. 0281

P24

ORD. 0281

PL5

ORD. 0281

PLG

ORD. 0281

P27

ORD. 0281

PK8

ORD. 0281

PKg

1

ORD. 0281

PZ 10



# SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO



Nº. 0015221

2011 02 03

Señores:

ESTUDIOS Y DISEÑO EMAAP-Q

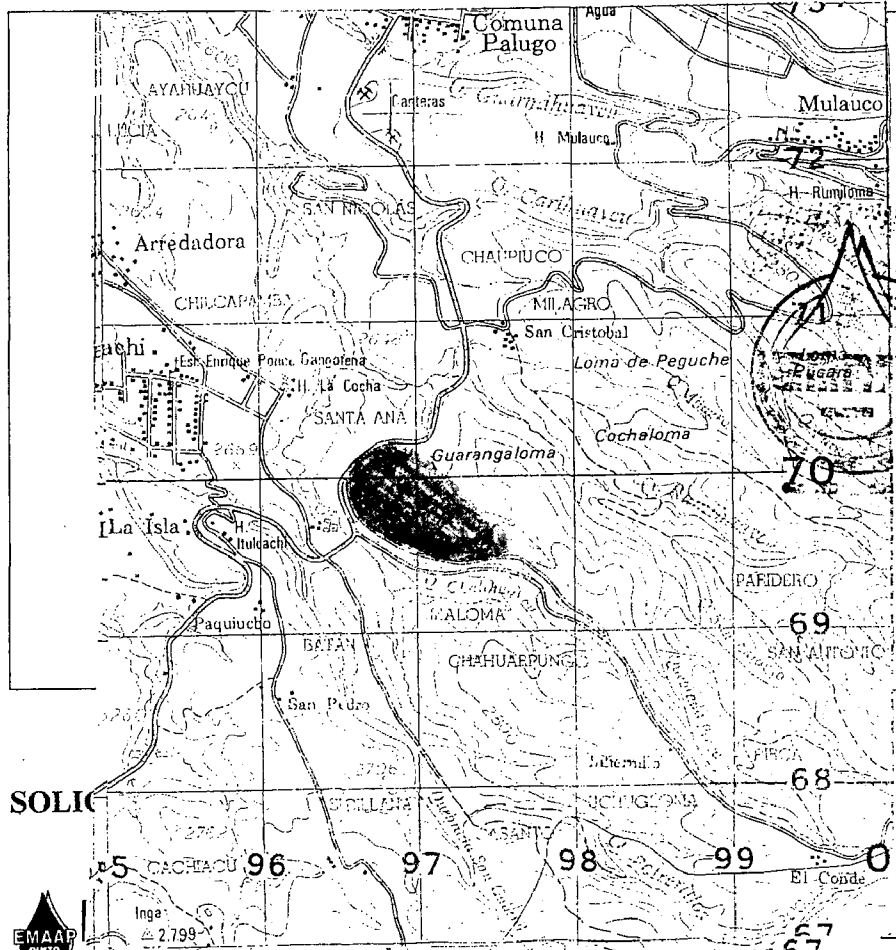
Presente:

Yo. Alberto Manzano Calero

SOLICITO A UD. LO SIGUIENTE



AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/>		ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	
SE ME CONCEDE:		PARA PROCEDER A:	
<input checked="" type="checkbox"/> Factibilidad de servicio <input type="checkbox"/> Certificación de servicio <input type="checkbox"/> Sistema de Autoabastecimiento <input type="checkbox"/> Urbanizar <input type="checkbox"/> Subdivisión de <input type="checkbox"/> Otros		Condominio de _____ vivienda Bloque de _____ pisos Residencia de _____ pisos Cisterna Ppo Séptico Otros _____	
<b>NOTARIA PRIMERA DE QUITO</b> <b>EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL</b> <b>DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está</b> <b>conforme con el documento que me fue presentado</b> QUITO a 11 FEB 2011 Dr. Jorge Machado Cevallos Notario Primero del Cantón Quito			
DIRECCIÓN DEL PREDIO:		SUPERFICIE: <u>375 700</u> m <sup>2</sup>	
Calle: <u>S/W</u>		Intersección	
Parroquia: <u>PiFO Urbana</u> Rural <input checked="" type="checkbox"/>		Sector	
<u>PiFO</u>		<u>Palugo</u>	
Manzana o Bloque	Lote o Casa	Apartamento	Teléfono
	<u>5559480</u>	<u>2153301001</u>	<u>2240068. 2225560</u>



En el croquis se hará constar las calles, manzanas, parques y edificios importantes, que sirvan de referencia.

El croquis puede ser realizado a mano alzada.

NOTA: Cuando el predio se ubique en parroquias rurales, se deberá pegar la copia del plano del IGM. Escala 1:25000 relacionado con el plano de Quito.

Para, Urbanizaciones, Condominios, Lotes superiores a 5.000 m<sup>2</sup>, para su factibilidad se deberá adjuntar copia actualizada del informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.).

*[Signature]*  
 El Propietario

C.I.: 0600951016

Comprobante de Trámite

Nº. 0015221

180



ANO 2011 MES 02 DIA 03/11



SECRETARIA GENERAL

NOTA: Unico Comprobante para Reclamo de su trámite en Secretaría General

**JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA  
POTABLE Y ALCANTARILLADO  
“ITULCACHI – LA COCHA – EL BELÉN**

**Decreto Supremo 448, Ley 3327, publicado en el Registro Oficial 802 del 29 de marzo de 1979**

---

Quito, 16 de noviembre

Señores  
EMAAP-Q  
Ciudad

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de quienes conformamos la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén, parroquia Pifo, Cantón Quito, provincia de Pichincha, augurándole éxitos en sus delicadas funciones al frente de la EMAAP-Q.

Para nosotros es muy importante el crecimiento y desarrollo económico de la Comunidad y de la zona en la que nos encontramos localizados. Tenemos conocimiento que el Municipio del Distrito Metropolitano ha definido a la zona de Itulcachi como el próximo polo de desarrollo industrial.

En concordancia con la política impulsada por el Municipio y ante la ausencia de servicio de agua por parte de la EMAAP-Q en el sector, la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén, parroquia Pifo, Cantón Quito, provincia de Pichincha ha decidido dar apertura para el ingreso a la Junta en calidad de cooperantes de las empresas que se instalen en el Proyecto del Parque Industrial de Quito PIQ y para que de esta manera puedan ser usuarios de la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén.

En proyecciones técnicas a futuro, los caudales asignados a la Junta tienen la capacidad de brindar el servicio a una progresiva instalación de las empresas en el Proyecto. Cabe resaltar que el Dr. Alberto Moncayo, propietario del predio donde se desarrollará el proyecto, es miembro de la Junta desde hace varios años. ✓

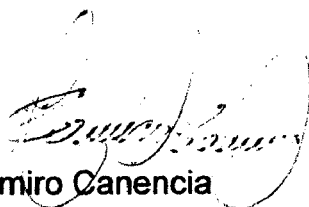
**JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA  
POTABLE Y ALCANTARILLADO  
“ITULCACHI – LA COCHA – EL BELÉN**

**Decreto Supremo 448, Ley 3327, publicado en el Registro Oficial 802 del 29 de marzo de 1979**

---

Consideramos que esta es una solución apropiada y de apoyo al Municipio ante la decisión del Cabildo de reubicar a las Industrias en la zona de Itulcachi ya que la EMAAP-Q no tiene programado el ejecución de la línea de servicio en un corto plazo. Estamos seguros que ante el crecimiento de la ciudad a este sector podremos desarrollar proyectos de crecimiento y de mutuo beneficio a futuro.

Atentamente,



Ramiro Canencia  
Presidente

Junta Administradora de Agua Potable y  
Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén  
CI: 171161137-4

Quito, 15 de noviembre del 2011

Señora  
María Sol Corral  
CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

Reciba un cordial saludo de quienes conformamos la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén, parroquia Pifo, Cantón Quito, provincia de Pichincha, augurándole éxitos en sus delicadas funciones al frente de la EMAAP-Q.


Señora Concejala para nosotros es muy importante el crecimiento y desarrollo económico de la Comunidad, para lograr los objetivos propuestos por la Junta es importante el apoyo de la empresa pública y empresa privada, por tal motivo solicito a usted gestionar ante las autoridades competentes, la propuesta de la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi - La Cocha – El Belén, parroquia Pifo que adjunto a este documento para recibir entregar y ampliar el servicio a 1000 familias cooperantes de la Junta de Aguas que habitan en el sector y a las diferentes industrias.

Nuestra propuesta es congruente con la política del Municipio del Distrito Metropolitano que ha definido a la zona de Itulcachi como centro de expansión industria. Es este el caso de las empresas que llegarán en el primer proyecto del Parque Industrial de Quito (PIQ), y las industrias de la zona industrial que calificarían para el criterio técnico en donde pueda llegar la cota de agua. A estas empresas la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén las recibirá como cooperantes con el objetivo de entregar el servicio de agua que al momento la EMAAP-Q no ha planteado a corto plazo en su cronograma.

Es importante señora Concejala que se tome en cuenta este Proyecto que ayudará a la municipalidad con la salida de las empresas ubicadas en el centro, norte y sur de Quito.

Atentamente

Ramiro Canencia  
Presidente  
Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado  
090345761



cc. Concejala Fabricio Villamar

*Handwritten notes:*  
P. Canencia  
11/15/11

**JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA  
POTABLE Y ALCANTARILLADO  
“ITULCACHI – LA COCHA – EL BELÉN**

**Decreto Supremo 448, Ley 3327, publicado en el Registro Oficial 802 del 29 de marzo de 1979**

---

Quito, 24 de noviembre

Señores  
EMAAP-Q  
Ciudad

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de quienes conformamos la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén, parroquia Pifo, Cantón Quito, provincia de Pichincha, augurándole éxitos en sus delicadas funciones al frente de la EMAAP-Q.

En seguimiento a la carta con fecha 16 de noviembre en donde señalábamos que en concordancia con la política impulsada por el Municipio y ante la ausencia de servicio de agua por parte de la EMAAP-Q en el sector, la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén, parroquia Pifo, Cantón Quito, provincia de Pichincha ha decidido dar apertura para el ingreso a la Junta en calidad de miembros/usuarios de las empresas que se instalen en el Proyecto del Parque Industrial de Quito PIQ y para que de esta manera puedan ser usuarios de la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén.

En proyecciones técnicas a futuro, los caudales asignados a la Junta tienen la capacidad de brindar el servicio a una progresiva instalación de las empresas en el Proyecto. Esto basado en la capacidad actual, en el proyecto aprobado por el MIDUVI del cual ustedes tienen conocimiento y que ha sido ingresado a la comisión de presupuesto mediante la concejala María Sol Corral, presidenta de la misma, y, además con la proyección de mejoramiento del uso de los afluentes asignados a la Junta que cuentan con 25 l/s adicionales.

Es por los motivos antes mencionados que ratificamos que tenemos la capacidad de entregar al proyecto del Parque Industrial de Quito 12 l/s cuando las empresas se instalen y que se les acepte como miembros usuarios de la Junta. Cabe

**JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA  
POTABLE Y ALCANTARILLADO  
“ITULCACHI – LA COCHA – EL BELÉN**

**Decreto Supremo 448, Ley 3327, publicado en el Registro Oficial 802 del 29 de marzo de 1979**

---

resaltar que el Dr. Alberto Moncayo, propietario del predio donde se desarrollará el proyecto, es miembro de la Junta desde hace varios años.

Consideramos que esta es una solución apropiada y de apoyo al Municipio ante la decisión del Cabildo de reubicar a las Industrias en la zona de Itulcachi ya que la EMAAP-Q no tiene programado el ejecución de la línea de servicio en un corto plazo. Estamos seguros que ante el crecimiento de la ciudad a este sector podremos desarrollar proyectos de crecimiento y de mutuo beneficio a futuro.

Atentamente,



**Ramiro Canencia**  
Presidente

*Junta Administradora de Agua Potable y  
Alcantarillado de Itulcachi- La Cocha – El Belén*  
CI: 171161137-4





Empresa Pública  
Metropolitana  
de Agua Potable  
y Saneamiento

**2011-GT-642**

Quito,

**2011 DIC. 05**

Señorita  
Martha Moncayo  
Gerente General  
Parque Industrial de Quito  
Quito

De mi consideración:

En atención a su oficio s/n del 8 de noviembre de 2011, mediante el cual solicita un certificado que acredite la auto - sustentabilidad del proyecto denominado Parque Industrial de Quito, para incluirlo dentro de los documentos solicitados en el trámite de aprobación del Plan Arquitectónico Especial y Ordenanza Municipal respectiva, al respecto luego del análisis correspondiente realizado por el Departamento de Ingeniería de Proyectos, me permito manifestar lo siguiente:

El proyecto del Parque Industrial de Quito, se construirá en el predio N° 5559480, ubicado en la parroquia de Pifo, barrio Palugo, sector de Itulcachi, en el km 17 de la vía Tambillo – Sangolqui – Pifo, en un área aproximada de 37.57 hectáreas y subdividido en 16 lotes, el predio tiene dos unificaciones de acuerdo al informe de regulación metropolitana.

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento por el momento no puede atender con el servicio de agua potable para este sector, sino hasta el año 2014, una vez que se construya la línea de transmisión Paluguillo – Tumbaco.

En vista de que la Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado de Itulcachi, La Cocha y El Belén han manifestado el interés de brindar el servicio de agua potable para este sector y por cuanto la empresa no puede por el momento atender con este servicio, será responsabilidad de la Junta de Agua la cantidad y calidad de agua que suministren al Parque Industrial. ✓

En lo que se refiere al sistema de alcantarillado el mismo debe proyectar sus aguas por separado, de tal manera que cada industria realice el respectivo tratamiento, de acuerdo a los requerimientos establecidos por el Ministerio del Ambiente y la EPMAPS, debiendo para los estudios respectivos, solicitar los parámetros de diseño con los deberán realizar el proyecto. ✓

Atentamente,

Ing. Remigio Espinosa Dunn  
Gerente Técnico de Infraestructura

Cc. Junta Administradora de Agua Potable y Alcantarillado Itulcachi, La Cocha y El Belén

GG-14441-11  
GG-13959-11

Factibilidad	25268	
Fábrica	PARQUE INDUSTRIAL ITULCACHI	
Propietario	MARTHA MONCAYO	
Dirección	VIA PIFO - ALANGASI	
Sector	GUARANGALOMA	
Fecha Solicitud	20100617	No. Tramite : 140406

Ingeniero  
MONCAYO MONCAYO ROBERTO  
Presente.-

De nuestra consideración:

La Empresa Eléctrica Quito S.A., está en condiciones de atender la provisión de energía eléctrica solicitada para la Fábrica en datos de referencia.

La DMUp de : 225 KVA con 1 Usuarios y una demanda total de 225 KVA será servida desde el primario E SE TUMBACO(36) a un nivel de tensión de 22.8/13.2 KV, con la instalación de un transformador Monofásico de 225 KVA , bajo las siguientes condiciones. Se instalará en Torre La medición será en Baja Tensión

Conforme al cronograma de entrada de carga, los 225 KVA iniciales se los atenderá desde la red monofásica existente que alimenta al transformador de 25 KVA con número 164004. Por tal motivo se instalarán cinco transformadores de 50 KVA monofásicos en diferentes puntos del lugar, para iniciar las obras de infraestructura. El primario temporal es el "36E" de la Subestación Tumbaco.

Para las futuras demandas de energía solicitadas, obligatoriamente se deberá esperar que Panavial finalice o por lo menos indique la línea de fábrica en la cual se instalará la nueva postera que llevará la red de media tensión trifásica y que será atendida inicialmente desde la Subestación 27-San Rafael primario "A". Posteriormente se atenderán las nuevas demandas desde la Subestación Alangasi, de acuerdo al Plan de Expansión de la EEQ.

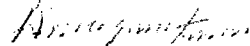
El servicio se atenderá a partir del CUARTO TRIMESTRE DEL 2011

Este documento tiene vigencia hasta CUARTO TRIMESTRE DEL 2011

Si requieren el servicio en las condiciones arriba descritas, previa a la iniciación de las instalaciones eléctricas, deberán presentarnos el proyecto respectivo, con la firma de responsabilidad de un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa, incluyendo memoria técnica descriptiva, lista de materiales, para su revisión y aprobación.

La ubicación y dimensiones del tablero general de medidores, del centro de transformación, deberá estar de acuerdo con las normas de la Empresa, para lo cual deberán solicitar la información necesaria en la División Técnica Comercial.

Atentamente, --

  
Ing. Luis Villagómez L.  
DEPARTAMENTO DE PROYECTOS

## **CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES E.P. REDES DE ACCESOS**

### **FACTIBILIDAD (Válido por 1 año)**

RAP- 20110439

Quito, 10 MAR. 2011

Ingeniero  
Roberto Moncayo  
Presente

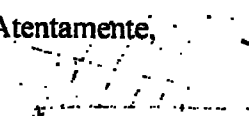
De mi consideración:

En atención a su oficio No. 10059 / 1031 de marzo 1 del 2010, informo a Ud. que la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT E.P., puede instalar a mediano plazo una acometida de 400 pares en el PARQUE INDUSTRIAL QUITO, ubicado en Itulcachi, en el Km 4 de la vía Pifo Sangolquí del Distrito Metropolitano de Quito, zona de central Pifo, mediante la construcción por parte del promotor de una red interna en el inmueble, considerando además la infraestructura para la acometida.

Para esta instalación se debe dimensionar un cuarto especial para telecomunicaciones.

Previo el pago de los derechos correspondientes, se enlazará la red interna del inmueble con la red externa pública.

Atentamente,

  
Ing. Héctor S. Garófalo S.  
**JEFE DE REDES DE ACCESO R2 (E)**

## RESOLUCIÓN DE VISTO BUENO N° 114-2010

La Directora Nacional del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

### Considerando:

**Que:** El 5 de octubre de 2010 el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural emitió la Autorización N° 108-2010, para la ejecución del proyecto "PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PARQUE INDUSTRIAL ITULCACHI PARROQUIA PIFO – PROVINCIA DE PICHINCHA" a la Lcda. Rosalba Chacón Pesantes, acreditada con el carné N° 007, con el auspicio de la empresa Parque Industrial Quito MAMG Cía. Ltda.

**Que:** De conformidad con el criterio técnico emitido por el área de Arqueología de la Dirección de Conservación y Preservación de Bienes Culturales Patrimoniales de este Instituto sobre el informe final de "PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PARQUE INDUSTRIAL ITULCACHI PARROQUIA PIFO – PROVINCIA DE PICHINCHA" ejecutado por la Lcda. Rosalba Chacón Pesantes.

**Que:** La zona de estudio está ubicada en la parroquia Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**Que:** La investigadora concluye que:  
***"La prospección arqueológica efectuada sobre el área donde se construirá el nuevo Parque Industrial de Quito, ha permitido la identificación de un solo emplazamiento el cual fue dividido en 3 sectores, los que según su evidencia fueron catalogados en dos tipos de sensibilidad media y baja, por lo que se recomienda en estos puntos efectuar un monitoreo arqueológico."***

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 3 de la Ley de Patrimonio Cultural, el Art. 5 del Reglamento a la Ley de Patrimonio Cultural y Art. 9 del Reglamento para la Concesión de Permisos de Investigación Arqueológica Terrestre:

### Resuelve

**PRIMERO.-** Emitir el Visto Bueno al Informe de "PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PARQUE INDUSTRIAL ITULCACHI PARROQUIA PIFO – PROVINCIA DE PICHINCHA".

**SEGUNDO.-** Es de exclusiva responsabilidad de la(s) empresa(s) que le asiste(n) y del investigador, las modificaciones técnicas y metodológicas que empleó en el desarrollo del proyecto, que no se hubiesen puesto en conocimiento de esta Institución.

**TERCERO.-** Este Instituto dispone que: al momento de realizar remoción de suelo en el Parque Industrial Itulcachi se ejecute **MONITOREO ARQUEOLÓGICO**.


**CUARTO.-** La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil diez.

  
  
**DIRECCION NACIONAL**  
Arq. Inés Pazmiño Gavilanes  
**DIRECTORA NACIONAL**  
**INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL**

Lo Certifico.-

  
Abogado Juan Francisco Terán.  
**DIRECTOR DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO**

  
Elaborado por: Lcda. Rocío Murillo  
P-V-RCH-2010-48

IPG/JCM/mmm

OF. N° ASF 248-11  
Quito DM, 12 de octubre de 2011

ingeniera  
Martha Moncayo Guerrero  
REPRESENTANTE LEGAL  
Proyecto. PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cía. Ltda.  
Quito.-

Atención: A&D Consultora – Consultora Ambiental

En respuesta al trámite de la calificación de la Declaración Ambiental DAM para el proyecto "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cía. Ltda.", a ubicarse en el sector Itulcachi, luego de revisar la documentación suministrada el 18 de agosto de 2011 y el 11 de octubre de 2011, adjunto me permito remitirle el informe de calificación de esta DAM (*con el resultado de: aprobada*). ✓

Le ratifico que este particular será comunicado a la Secretaría de Ambiente para la emisión del criterio oficial de esta evaluación.

Sin otro particular, aprovecho para remitirle un cordial saludo.

Atentamente,



Iván Lara  
ASFORUM Cía. Ltda.

CC: Econ. Ramiro Morejón - Secretario de Ambiente



OF. N° ASF 249-11  
Quito DM, 12 de octubre de 2011

Economista  
Ramiro Morejón Neira  
Secretario de Ambiente  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente

*Atención: Unidad de Control*

En respuesta al trámite de la calificación de la Declaración Ambiental DAM para el proyecto "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cía. Ltda.", a ubicarse en el sector Itulcachi, luego de revisar la documentación suministrada el 18 de agosto de 2011 y el 11 de octubre de 2011, adjunto me permito remitirle el informe de calificación de esta DAM (*con el resultado de: aprobada*).

Aprovecho el presente para remitirle la siguiente documentación del caso:

1. Declaración Ambiental, anillado original.
2. Carpeta de planos del proyecto.
3. Respaldo digital de la Declaración Ambiental (en disco compacto).

Sin otro particular, aprovecho para remitirle un cordial saludo.

Atentamente,

Iván Lara  
ASFORUM Cía. Ltda.

*Adjunto lo indicado*

*C.C. Ing. Martha Moncayo Guerrero - Representante Legal - Proyecto: PIQ MAMG Cía. Ltda.*

**MATRIZ DE CALIFICACION DE DAM: PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG Cia. Ltda.**

**TIPO DE DOCUMENTO:** DECLARACIÓN AMBIENTAL  
**PROPONENTE O REPRESENTANTE:** Ing. Mariha Moncayo Guerrero  
**NOMBRE DEL CONSULTOR:** A&D Consultora  
**UBICACIÓN:** Sector Itulcachi - Palugo

**MATRIZ DE CALIFICACIÓN:** (Nomenclatura: A = Aceptado; B = Con Objeciones; C = No Aprobado)

**1. Información básica de la Declaración Ambiental DAM:**

**1.1 Introducción, objetivos y justificación del proyecto:**

- a. Están indicados la introducción y los objetivos del proyecto: A  B  C   
b. Están señalados los justificativos para llevar a cabo el proyecto. A  B  C

**1.2 Descripción detallada del proyecto:**

- a. Está descrito el tipo de proyecto, sus fases (construcción, operación, abandono y cierre), insumos, actividades, infraestructura básica. A  B  C   
b. Se incluyen las características físicas, bióticas, socioeconómicas y culturales del área de influencia directa, y las referencias (fuentes de consulta). A  B  C   
c. Se describe la disposición final de los desechos sólidos, líquidos y gaseosos, de ser el caso. A  B  C

**1.3 Identificación y evaluación de potenciales impactos y riesgos ambientales.**

- a. Se identifican los principales efectos ambientales (impactos o riesgos) que cada una de las fases del proyecto o actividad pueda generar sobre el área de influencia directa: A  B  C   
b. Se identifican a las comunidades, zonas protegidas o áreas afectadas: A  B  C   
c. Existe una evaluación o análisis de los impactos ambientales producidos por: descargas líquidas; emisiones a la atmósfera (combustión, procesos, ruido); residuos sólidos inherentes a las actividades. A  B  C   
d. Existe una evaluación o análisis de riesgos y accidentes específicos: A  B  C

**1.4 Justificación para no realizar un EsIA.**

Se incluye una explicación y justificación técnica de que el proyecto o actividad no producirá impactos o riesgos ambientales significativos que requieran la realización de un Estudio de Impacto Ambiental EsIA. A  B  C

**Calificación general para la Información básica de la DAM: A: 10 B: 0 C: 0**

**2. Plan de Manejo Ambiental.**

- a. Se incluye una descripción de las medidas de prevención, control, mitigación, rehabilitación y compensación de los impactos y riesgos ambientales identificados (desechos sólidos, líquidos y gaseosos). A  B  C   
b. Está definido un plan de contingencias: sistema de prevención y detección de riesgos específicos, y de intervención ante accidentes o emergencias, de acuerdo al proyecto: A  B  C   
c. Se presenta la propuesta de un cronograma de ejecución de obras e implementación de medidas, con los niveles de responsabilidad para su control, y seguimiento: A  B  C   
d. En caso de ser necesario se debe incluir un cronograma de monitoreo ambiental en relación a los impactos identificados. A  B  C   
e. Se adjuntan respaldos o anexos relacionados a la propuesta del PMA: A  B  C

**Calificación general para el Plan de Manejo y Monitoreo: A: 5 B: 0 C: 0**

**3. Participación ciudadana.**

El proyecto ha presentado los medios de verificación de la aplicación de la Guía de Participación Ciudadana emitida por la DMA para zonas identificadas de potencial conflicto social y/o en casos de no presentar justificación. A  B  C


**Calificación general para Participación Ciudadana: A: 1 B: 0 C: 0**



RESUMEN DE LA CALIFICACION DEL PROYECTO POR DAM			
DESCRIPCIÓN	A	B	C
<b>1. Información básica de la declaración ambiental DAM</b>			
1.1 Introducción, objetivos y justificación del proyecto	2	0	0
1.2 Descripción detallada del proyecto	3	0	0
1.3 Identificación y evaluación de los impactos	4	0	0
1.4 Justificación para realizar una DAM	1	0	0
<b>Subtotal:</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Plan de Manejo Ambiental</b>			
<b>Subtotal:</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Participación ciudadana</b>			
<b>Subtotal:</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE RESPUESTAS (n/16)</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**CONCLUSIONES:**

- La calificación de la DAM, de acuerdo al procedimiento establecido por la Dirección Metropolitana Ambiental, es de 100% de respuestas A (16/16 = Aceptaciones); 0% de respuestas B (0/16 = Objeciones) y 0% de respuestas C (0/16 = Rechazos).
- De acuerdo a la calificación de 100% (16/16) de aceptaciones, obtenida por el Proyecto PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG, ubicado en el sector de Itulcachi, el proyecto es **APROBADO**.

<p>Nombre, firma del responsable que prepara informe y sello de la ES:</p>  <p>Iván Lara - ASFORUM</p> <p>Fecha de preparación (entrega): 2011/10/12</p>	<p>Nombre, firma del responsable y sello de la DMA:</p>    <p>Fecha de recepción: / /</p>
--	---

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
SECRETARIA DE AMBIENTE  
INFORME DE EVALUACIÓN DE DAM

No.: IDAM-CPMA-□□□□ - □□□□ R-AZ□□

1. DATOS GENERALES DEL REGULADO

1.2 Razón Social: PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO MAMG

2. DATOS GENERALES DE LA ES

2.1 Número de registro: ASF001 R-ES

2.2 Razón Social: ASFORUM Cía. Ltda.

3. RESULTADOS DE LA REVISIÓN DE LA DAM

3.1 Fecha de Calificación: 2011/10/12

3.2 Fecha de emisión del Informe: 2011/10/12

3.3 Estado de la DAM: APROBADA  Observada  No Aprobada  Requiere de EsIA

Observaciones:

Nombre, firma del responsable del informe y sello de la ES:

  
FORUM  
CONSULTORA

Iván Lara - ASFORUM

Fecha de preparación: 2011/10/12 Hora: h m

Nombre, firma del Representante legal y sello del establecimiento:

Fecha de recepción(aaaa/mm/dd): / /