

Informe N° IC-O-2019-184

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1. ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1088 de 6 de marzo de 2019, a fojas 174 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto de Ordenanza denominada "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST".

1.2.- Mediante oficio No. A0091 de 19 de marzo de 2019, a fojas 175 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano asume la iniciativa legislativa del proyecto en mención.

1.3.- Mediante Oficio No. SG-0986 de 22 de marzo de 2019, a fojas 176 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, indica que el referido proyecto cumple con los requisitos previstos en el COOTAD y en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C074, y remite el mismo a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, concejal Sergio Garnica Ortiz.

1.4.- Mediante escrito de 29 de marzo de 2019, a fojas 185 del expediente, el Sr. Arturo Sánchez Cedillo, representante de FLEXIPLAST S.A., solicitó acreditarse a la silla vacía, mediante oficio No. SG-1125 de 5 de abril de 2019, a fojas 188-189 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano indica que el Sr. Arturo Sánchez Cedillo, representante de FLEXIPLAST S.A., ha cumplido con los requisitos

establecidos en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y por lo ha sido acreditado a la silla vacía.

1.5.- En sesión de 6 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el proyecto de Ordenanza denominada "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST".

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. SA-POL-1072 de 4 de marzo de 2016, a fojas 149 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, indica:

"Con este antecedente y conforme a las atribuciones que faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", remito el informe de viabilidad del componente ambiental del Proyecto "FLEXIPLAST"

2.2.- Mediante oficio No. SM-0421-2016, a fojas 156 del expediente, el Sr. Rubén Darío Tapia Rivera, Secretario de Movilidad, adjunta el informe técnico No. SMP-02816, que reposa a fojas 151-155, del cual se desprende:

"Por lo expuesto, se emite informe favorable sujeto al cumplimiento de las medidas de mitigación recomendadas en este informe y los acuerdo establecidos en Mesas de Trabajo PUAES coordinadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda."

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1088, de 6 de marzo de 2019, a fojas 174, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial FLEXIPLAST, que consta a fojas 169 – 173 del expediente, del cual se desprende:

"En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "FLEXIPLAST" (...)"

3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión de 6 de mayo de 2019, acoge los criterios técnicos, con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), d) y v), 323, 326, 472 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza denominada "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST".

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Abg. Sergio Garnica Ortiz
 Presidente de la Comisión de
 Uso de Suelo

Sr. Jorge Albán
 Concejal Metropolitano

Sr. Marco Ponce
 Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-05-09	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-05-09	

Adjunto expediente con documentación constante en ciento ochenta y nueve (189) fojas
 (2019-017337)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica					
Jorge Albán					
Marco Ponce					
Entrega Alcaldía Metropolitana		Fecha			Recepción

Razón.- Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 6 de mayo de 2019, los señores Concejales Sergio Garnica, Jorge Albán y Marco Ponce, emitieron su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2019-184, relacionado con el primer debate del Proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial FLEXIPLAST.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Marisela C. / 2019.05.13

Verito: remitir copia concejales cus.
conocer cuando este en el O.D.

189

Oficio N°: SG- 1125
Quito D.M., 05 ABR 2019
Ticket GDOC:

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

Señor
Xavier Cela Godoy
Flexiplast S.A.

Señor
Arturo Sánchez Cedillo
Flexiplast S.A.
Presentes

*Asunto: Solicitud acceso silla vacía, Concejo
Metropolitano de Quito.*

De mi consideración:

Mediante oficio s/n de 29 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría General el 1 de abril de 2019, el señor Arturo Sánchez Cedillo, en representación de Flexiplast S.A., solicita la acreditación para acceder a la silla vacía en el Concejo Metropolitano de Quito, para formar parte del debate del proyecto de "Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast", conforme lo establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

De conformidad con lo establecido en el artículo I.3.139, literal b) del Título II, del Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social, del Libro I.3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, esta Secretaría General ha procedido a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos I.3.138 y I.3.139 del mismo cuerpo normativo, conforme el siguiente detalle:

SECRETARÍA
GENERAL DEL
CONCEJO
F. S. L. C.
8/04/2019
12:40:00

Página 1 de 3

Artículos I.3.138 y I.3.139, Código Municipal	Requisito	Cumplimiento
Artículo I.3.138, 1) a)	Tener su domicilio civil en el Distrito Metropolitano de Quito	SÍ
Artículo I.3.138, 1) b)	El acta emitida por la organización social en la cual se designa al representante principal y suplente para ocupar la silla vacía; en el acta de la sesión en la que la organización social designe a su delegado deberá constar expresamente el tema sobre el cual emitirá sus observaciones y comentarios.	SÍ
Artículo I.3.138, 2) a)	Ser mayor de edad.	SÍ
Artículo I.3.138, 2) b)	No ser funcionario público en un cargo relacionado con el tema a tratarse, ni haber participado como candidato principal o alterno a concejal o alcalde en el presente período legislativo.	SÍ
Artículo I.3.138, 2) c)	Tener su domicilio civil en el Distrito Metropolitano de Quito.	SÍ
Artículo I.3.138, 2) d)	Copia de cédula.	SÍ
Artículo I.3.138, 2) e)	Dirección domiciliaria, correo electrónico y número telefónico para efectos de las respectivas notificaciones.	SÍ
Artículo I.3.139	La Secretaría General del Concejo podrá receptor solicitudes de acreditación de quienes estén interesados en acceder a la silla vacía en el Concejo Metropolitano, previo a la aprobación del informe de la comisión respectiva para primer debate sobre el asunto de interés en el que exista la voluntad expresa de participar	SÍ, EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN ANÁLISIS DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO, PREVIO A EMISIÓN DE INFORME PARA PRIMER DEBATE

¹ Conforme datos constantes en página web institucional del Ministerio de Trabajo y de la información remitida por el Consejo Nacional Electoral, mediante oficio No. 10-21-08-2017-CNE-DPP-S, de 21 de agosto de 2017, que contiene la lista de candidaturas a concejales y alcalde para las elecciones seccionales 2014.

En tal virtud, y considerando que la Comisión de Uso de Suelo se encuentran aun analizando el proyecto normativo denominado “*Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast*”, y al haberse cumplido con los requisitos y procedimiento previstos en los artículos los artículos I.3.138 y I.3.139, del Título II, del Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social, del Libro I.3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, remito a la Comisión de Uso de Suelo el requerimiento de Flexiplast S.A. para acceder a la silla vacía en el debate de la iniciativa normativa antes referida, a través del señor Xavier Cela Godoy, en calidad de delegado principal; y, señor Arturo Sánchez Cedillo, en calidad de delegado suplente, a fin de que se programe su participación en los debates del proyecto en la Comisión, conforme lo establece la normativa metropolitana vigente en la materia.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-04-05	

Ejemplar 1: Destinatarios
 Ejemplar 2: Archivo numérico
 Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
 CC: **Con copia para conocimiento**
 Ejemplar 4: Integrantes Comisión de Uso de Suelo
 Ejemplar 5: Secretaría Comisión de Uso de Suelo – agregar a expediente del proyecto normativo



Quito, 19 MAR 2019

Oficio No. **A** 0091

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Ref. Trámite No. 2019-017337 ✓

Asunto: proyecto de "Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial FLEXIPLAST".

De mi consideración:

El Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1088, de 6 marzo de 2019, presenta el proyecto de "Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial FLEXIPLAST".

Con este antecedente, remito a usted el proyecto a efectos de que sea conocido y analizado por la Comisión que corresponda para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: 19 MAR 2019 HORA: 16:18
Nº HOJ. -175h-
Recibido por: 

Adjunto: lo indicado

6 MAR 2019

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS- 1088

GDOC: 2019-017337

*A Secretaría focal -
con oficio suscrito por Sr. Alcaide
7.03.2019.*

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

Abogado
Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de QUITO

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines consiguientes adjunto el proyecto de Ordenanza denominada "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST"

Adicionalmente, remito:

- Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Exposición de motivos.
- Proyecto de ordenanza denominada "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST", con sus respectivos anexos.
- Expediente numerado con su respectivo índice.

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

Adjunto lo indicado

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	28.02.2019	<i>5/11</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	28.02.2019	<i>2/11</i>

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST

1.- ANTECEDENTES:

- a) El 10 de diciembre de 2014, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket # 2014-164788, la solicitud para que el proyecto sea aprobado como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- b) El 10 de diciembre de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
- c) El 19 de diciembre de 2014, reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto FLEXIPLAST S.A. Resolviendo declarar el proyecto viable con observaciones.
- d) El 21 de enero de 2015, mediante oficio No. STHV-DMPPS-265, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó a los promotores la resolución de VIABILIDAD de la Mesa Técnica de PUAE.
- e) El 18 de marzo del 2015, se re-ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el proyecto incorporando las observaciones y requerimientos expuestos en el oficio No. STHV-265 en tal ocasión el promotor realizó la exposición del alcance al proyecto ante la Mesa Técnica de PUAE.
- f) El 01 de abril del 2015, reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, se realizó la nueva sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto FLEXIPLAST SA, en base a la documentación presentada y la exposición de los ajustes realizados.
- g) El 11 de mayo de 2015, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2101-2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó a los promotores la resolución de VIABILIDAD de la Mesa Técnica de PUAE, considerando que las respuestas a las observaciones contenidas en el oficio No. STHV-DMPPS-265, han sido adecuadamente tratadas.
- h) El 04 de marzo de 2016, mediante oficio No. SA-POL-1072 la Secretaría de Ambiente emite informe favorable para el proyecto Flexiplast.
- i) El 22 de marzo 2016, mediante oficio No. SM-421-2016 la Secretaría de Movilidad informa que el proyecto Flexiplast cumple con todos los requerimiento establecidos por la Secretaria.
- j) El 21 de agosto de 2018 mediante oficio 572-GEF- DE la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP remite a la Secretaría de

Territorio, Hábitat y Vivienda, el diseño, preliminar, informe y cantidades de obra de las alternativas de la calle de Las Avestruces.

- k) El 11 de septiembre de 2018 mediante oficio SA-POL-3902 la Secretaría de Ambiente ratifica lo expuesto en el informe adjunto al oficio No. SA-POL-1072 del 04 de marzo de 2016.
- l) El 10 de octubre de 2018 el Ing. Hernán Barahona Presidente ejecutivo de Flexiplast S.A. remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dos formularios declarativos para el cálculo de la Concesión Onerosa de derechos del proyecto Flexiplast.
- m) El 11 de octubre de 2018, mediante oficio SM-1985-2018, la Secretaría de Movilidad ratifica lo expuesto en el informe técnico favorable No. SMP-028/16.
- n) El 20 de diciembre de 2018, mediante oficio No. 17007-DMC la Dirección Metropolitana de Catastros notifica a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que el valor del AIVA ESPECIAL para el sector donde se ubica el lote donde se desarrolla el proyecto Flexiplast es de 7,00 dólares, esto para realizar la cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.
- o) El 01 de febrero de 2019, el Ing. Hernán Barahona Presidente ejecutivo de Flexiplast S.A. remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda su propuesta de proyecto de ordenanza para el PUAE Flexiplast.

2. Ubicación del proyecto. - El área del terreno en el cual se implanta el proyecto) Flexiplast comprende un lote de 107.614 m² de propiedad de la empresa Flexiplast S.A. ubicado el sector del Inga, parroquia de Pifo del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5200685.

Gráfico 1.- Ubicación proyecto FLEXIPLAST



3. Asignaciones de clasificación, uso de suelo y zonificación vigentes.- Actualmente el lote con predio No. 5200685 posee 2 polígonos de zonificación tal como se muestra en el gráfico No2 y en la tabla No.1.

Gráfico 2.- Asignaciones vigentes del proyecto FLEXIPLAST

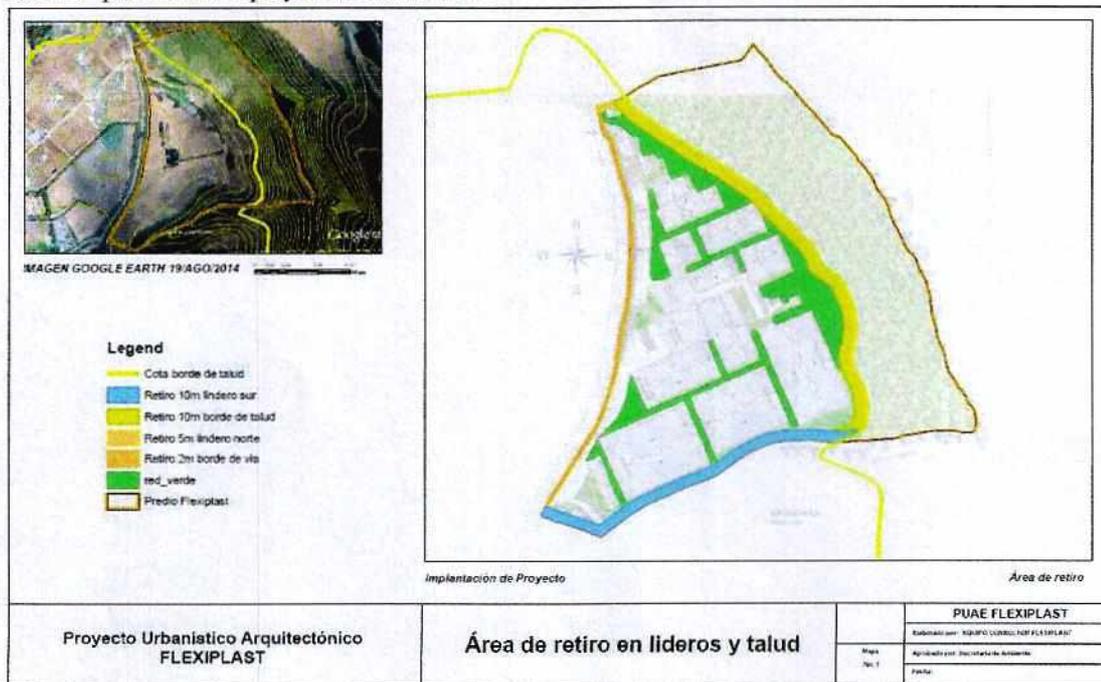


Tabla 1.- Asignaciones vigentes del proyecto FLEXIPLAST

	Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación
	Rural	Recurso Natura Renovable	A 25002-1.5
	Rural	Protección ecológica	PQ

4. Propuesta urbano – Arquitectónica.- En el proyecto Flexiplast se plantea en un lote de 107.614,95 m² cuyo programa se divide en dos grandes áreas: la primera el área de la quebrada destina a protección ecológica y la segunda área destina a actividades industriales de mediano impacto (I2), esta área como se puede apreciar en el gráfico No. 3.

Gráfico 3.- Implantación del proyecto FLEXIPLAST



El área destinada a uso de suelo industrial planta su consolidación en tres etapas, según lo detallado a continuación:

Tabla 2.- Componentes de la primera etapa

Descripción	Área en m ²
Guardianía	39
Bodega	60
Oficinas administrativas	405
Nave 1	1488
Nave 2	2016
Nave 3	1088
Nave 4	1560
Comedor y Locker	391
Total primera Etapa	7047

Tabla 3.- Componentes de la segunda etapa

Segunda etapa	
Descripción	Área en m2
Nave 5	770
Nave 6	2880
Nave 7	4835
Total segunda Etapa	8485

Tabla 4.- Componentes de la tercera etapa

Tercera etapa	
Descripción	Área en m2
Nave 8	1080
Nave 9	5608
Nave 10	6119
Nave 11	2520
Área de residuos reciclables	797
Total tercera Etapa	16125

5. Condiciones urbanísticas propuestas: La clasificación, usos de suelo y zonificación que propone al lote con predio No. 5200685 donde se desarrolla el proyecto FLEXIPLAST, constan en el cuadro No. 5.

Cuadro No. 5: Asignación de uso de suelo y edificabilidad del proyecto FLEXIPLAST

SECTOR	DESCRIPCIÓN	USO DE SUELO	ZONA	PISOS	COS PB %	COS TOTAL %
1 Quebrada, área de protección ecológica	Área de protección de quebrada	PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio	A 31 PQ	0	0	0
2 Industrial	Edificios destinados a industria II, y usos complementarios	Industrial II	A 804i-70	4	70	280

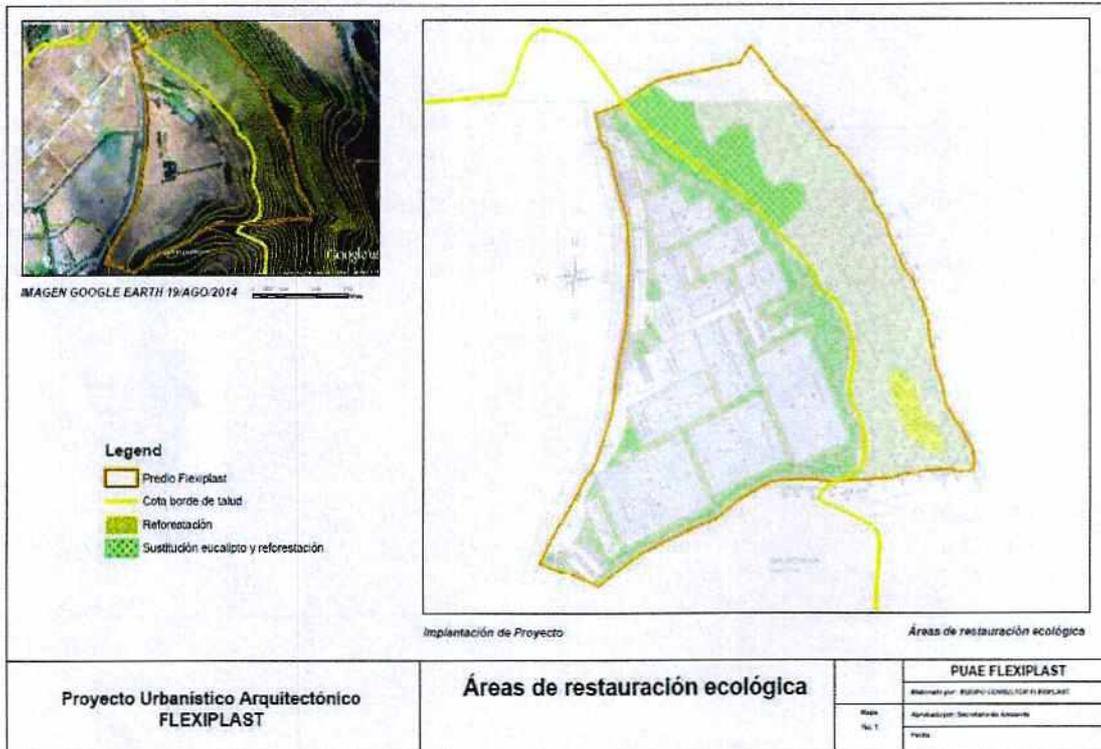
6.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Usos permitidos: Producción Industrial, oficinas administrativas de la fábrica, comedor, vestidores, zona de carga y descarga y áreas de parqueadero.
- b) Entorno: El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico en base al color de sus cubiertas de manera de mimetizar las naves industriales con el paisaje circundante, además de generar un área de conservación y protección en la quebrada Condehuayco ubicado hacia el sector oriental de lote donde se desarrolla el proyecto.

7.- Aportes Urbanísticos.- El proyecto FLEXIPLAST contempla los siguientes aportes urbanísticos:

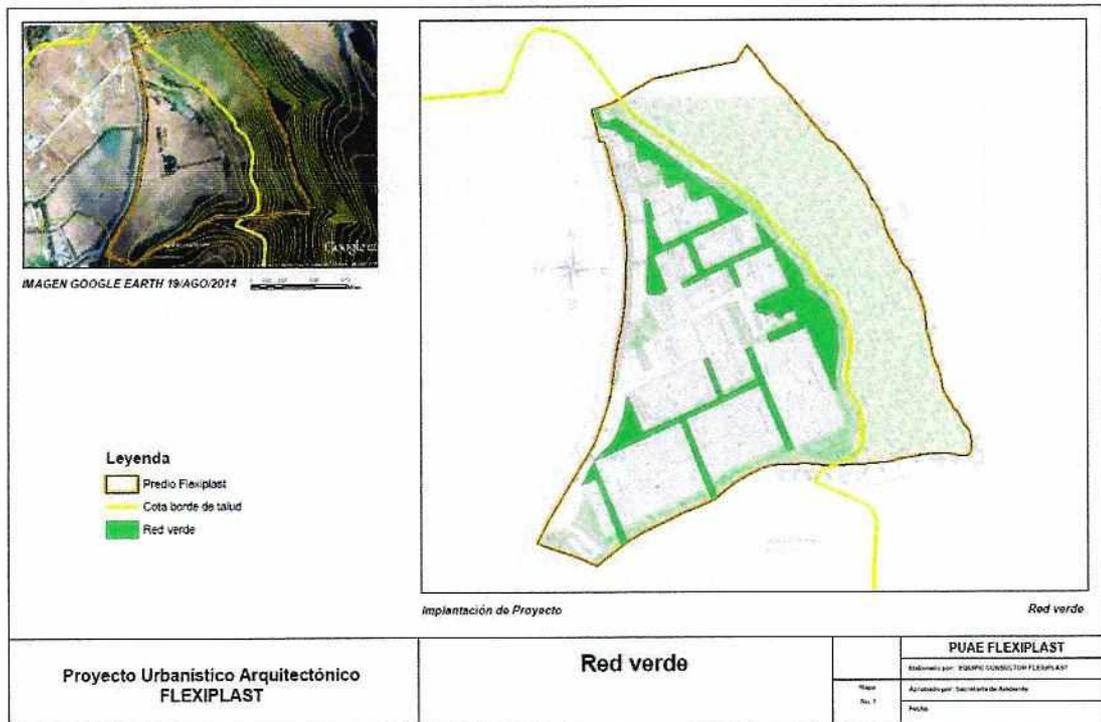
- a) Ambientales
 - En la quebrada se encuentra una plantación inicial de eucaliptos en una superficie de 0,75 ha, y un área descubierta de 0,17 ha, donde se realizará acciones de sustitución y reforestación de los mismos.

Gráfico 4.- Áreas de restauración ecológica del proyecto FLEXIPLAST



- La implantación del Proyecto, contempla generar aprox. 1 ha. de áreas verdes, en el que se contempla jardines, arbolado y plazoletas, se estima que permitirán disminuir el impacto paisajístico y además incorpora elementos de permeabilidad en el suelo y permanencia de avifauna. Adicionalmente se incorpora áreas potenciales para realizar terrazas verdes y/o muros verdes. Además considera el trasplante de relictos de vegetación nativa en el área verde.

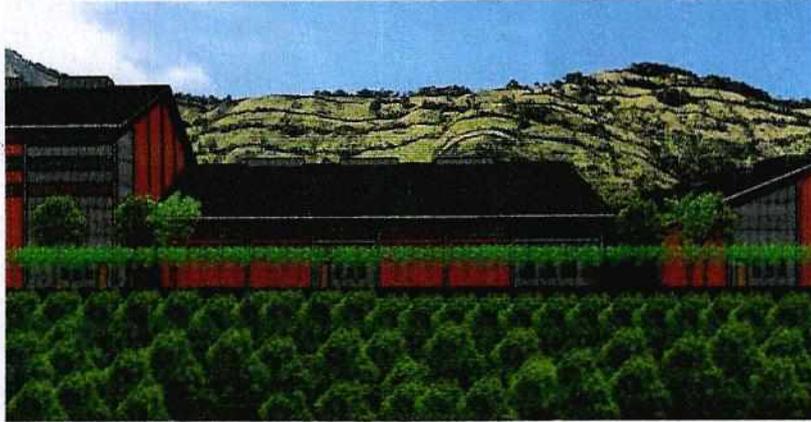
Gráfico 5.- Red verde del proyecto FLEXIPLAST



- Se ha considerado la implementación de un sistema de captación de aguas lluvias y recirculación de aguas, que formaran pequeñas reservorios en lo posible descubiertos, que generen un impacto visual positivo, para nuestros trabajadores, visitante y población aledaña.
- Se empleará materiales que logren maximizar la permeabilización del suelo, de tal modo que logre disminuir el efecto de isla de calor, maximicen la humidificación del aire y disminuyan la recarga al sistema de alcantarillado.
- Se implementara varias extensiones de áreas verdes, principalmente conformadas por jardines, que a su vez serán mantenidos con agua de riego de las piscinas de captación de aguas lluvia, promoviendo el uso sustentable de los recursos.

b) Componente de diseño (Imagen).- El proyecto asignará un porcentaje de recursos para la adquisición de materiales reciclados para cubiertas producidos localmente. Otro porcentaje será utilizado para materiales de pintura verde que mimetice las cubiertas de hangares.

Gráfico 6.- Imagen de los hangares del proyecto FLEXIPLAST



Fuente: Promotor del proyecto Flexiplast

8.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.- En base a los datos declarados por el promotor en los formularios declarativos y en aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del proyecto FLEXIPLAT deberán cancelar al Municipio de Quito es igual 131.006,09 USD. (Ciento treinta y un mil seis dólares y nueve centavos) dólares de los Estados Unidos de Norte América, según los cálculos contenidos en los cuadros descritos a continuación:

Fórmula:

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

- **Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV**

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto.
- AUV= Área útil vendible declarada por el promotor (anexo No.7).

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente para este predio.
- AUV= Área útil vendible declarada por el promotor

Aplicación de la fórmula:

$$CODu = [(valor del terreno de llegada - valor del terreno de partida) \times porcentaje de participación por edificabilidad] \times factor de ajuste$$

- Valor del terreno de llegada.
- Valor del terreno de partida.
- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.
- Factor de Ajuste: Para los proyectos industriales se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Uso de suelo vigente	Uso de suelo propuesto	Área útil	AIV A (\$/m ²)	Índice de revaloración	Valor del terreno de llegada (USD)	Valor del terreno de partida (USD)	Diferencia	Porcentaje de participación	Factor de ajuste
		A	B	C	1=(A*B*C)	2=(A*B)	3=(1-2)	20%	0.7
Recurso Natural Renovable	Industrial 2	56.901,48	7,00	3,34932	1'334.068,14	398.310,35	935.757,79	187.151,23	131.006,09
Recurso Natural Renovable	Protección Ecológica	6.267,89	7,00	1	43.875,23	43.875,23	0	0	0
								Total	131.006,09

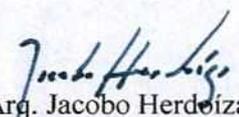
Por tanto el monto de la CODu es (expresado en USD):CODu= **131.006,09 USD. (Ciento treinta y un mil seis dólares y nueve centavos)**

9.- Forma de pago.- En aplicación del artículo 16 de la ordenanza metropolitana 183 el pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 18 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores de forma monetaria y de contado, mediante el proceso administrativo fijado para el efecto por la Dirección Metropolitana Financiera.

10.- Conclusiones.- En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "FLEXIPLAST".

Debido a que el este proyecto se ubica en suelo de clasificación rural es necesario la autorización de la Autoridad Agraria Nacional que permita el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano, en base a lo establecido en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	27-02-2019	
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	27-02-2019	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) FLEXIPLAST está constituido por dos componentes estructurantes, el primero es la generación de un área para la implantación de naves industriales de mediano impacto (I2), destinada a la fabricación de productos de plástico y, el segundo, un área de protección ecológica hacia la Quebrada Condehuaycu, donde se plantea la recuperación y reforestación de la misma.

Este proyecto se enmarca dentro del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT) 2015 – 2025, en su eje estratégico denominado “Ciudad de Oportunidades”, el cual pretende generar un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo de tal forma de generar empleo de calidad. Este eje contiene los campos de desarrollo económico, y comprende el fomento de las actividades de desarrollo productivo, de competitividad, de la economía solidaria y el desarrollo endógeno. En este eje de desarrollo productivo y de competitividad, el proyecto Flexiplast se enmarca específicamente en la Política 03 “Se trabajará en impulsar una estrategia equitativa para fomentar la competitividad y el desarrollo local en los territorios rurales y urbanos de la ciudad”, esta política se orienta específicamente a frenar el desempleo y la pobreza en las zonas rurales y urbanas marginales de la ciudad.

En lo referente al ordenamiento territorial, el proyecto Flexiplast, se encuentra dentro del polígono del corredor agroindustrial, el cual se extiende a lo largo de la vía E-35, y combina la utilización de zonas de suelo degradado para el asentamiento de industrias, la activación de actividades productivas agrarias y agropecuarias. Específicamente está contenido en la Política 3 de Escala Metropolitana la cual establece la constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal. En este sentido la Territorialización de la política 3, ha generado la centralidad 11 denominada Itulcachi, cuyo carácter primario es industrial, en este sentido este proyecto se inserta de una manera coherente dentro de la planificación de desarrollo y territorial establecida para el Distrito Metropolitano de Quito.

Este proyecto inicio su proceso en el año 2014, y actualmente ha cumplido con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser aprobado como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, obteniendo los informes favorables de las Secretarías de Movilidad, Ambiente y Territorio, Hábitat y Vivienda.

De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 183 este proyecto cancelará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos la suma de 131.006,09 USD. (Ciento treinta y un mil seis dólares y nueve centavos), pago que se realizará de forma monetaria y de contando, estos recursos como lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y la ordenanza metropolitana 183, deberán ser destinados a para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, en función de la planificación y de las prioridades institucionales.

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de de 2019, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo determinan 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; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

Que, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- 1. Se transforma el suelo rural en urbano.
- 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- 3. Se modifican los usos del suelo.
- 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

- Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); las condiciones de admisibilidad de los proyectos; la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que “Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7”.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaria establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, la disposición transitoria quinta íbidem establece que “los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes

especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127”.

- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, mediante oficio No. STHV-DMPPS-265 del 21 de enero de 2015 emite el informe de viabilidad con observaciones al proyecto Flexiplast.
- Que, el 14 de abril de 2015, se realizó la reunión de socialización del proyecto Flexiplast con la Administración Zonal Tumbaco y los residentes del sector en las Instalaciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Que, el 11 de mayo de 2015, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2101-2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó a los promotores la resolución de VIABILIDAD de la Mesa Técnica de PUAE, considerando que las respuestas a las observaciones contenidas en el oficio No. STHV-DMPPS-265, han sido adecuadamente tratadas.
- Que, mediante oficio No. SA-POL-1072 del 04 de marzo de 2016, la Secretaría de Ambiente emite informe favorable para el proyecto Flexiplast.
- Que, mediante oficio No. SM-421-2016 del 22 de marzo 2016 la Secretaría de Movilidad informa que el proyecto Flexiplast cumple con todos los requerimiento establecidos por la Secretaria.
- Que, mediante oficio 572-GEF- DE del 21 de agosto de 2018 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el diseño preliminar, informe y cantidades de obra de las alternativas de la calle de Las Avestruces.
- Que, mediante oficio SA-POL-3902 del 11 de septiembre de 2018, la Secretaría de Ambiente ratifica lo expuesto en el informe adjunto al oficio No. SA-POL-1072 del 04 de marzo de 2016.
- Que, mediante oficio S/N del 10 de octubre de 2018, el Ing. Hernán Barahona Presidente ejecutivo de Flexiplast S.A. remite a la Secretearía de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios declarativos para el cálculo de la Concesión Onerosa de derechos del proyecto Flexiplast.
- Que, mediante oficio SM-1985-2018 del 11 de octubre de 2018, la Secretaría de Movilidad ratifica lo expuesto en el informe técnico favorable No. SMP-028/16.
- Que, mediante oficio No. 17007-DMC del 20 de diciembre de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastros notifica a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que el valor del AIVA ESPECIAL para el sector donde se ubica el lote donde se desarrolla el proyecto Flexiplast es de 7,00 dólares, esto para realizar la cálculo dela Concesión Onerosa de Derechos.

Que, mediante oficio S/N del 01 de febrero de 2019, el Ing. Hernán Barahona Presidente ejecutivo de Flexiplast S.A. remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda su propuesta de proyecto de ordenanza para el PUAE Flexiplast.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Flexiplast

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2019 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Flexiplast; y,

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "FLEXIPLAST"

Capítulo I Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Flexiplast, el cual prevé la edificación de naves industriales destinados a la producción de productos de plástico y otros productos industriales.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Flexiplast comprende un lote de 107.614 m² de propiedad de la empresa Flexiplast S.A. ubicado el sector del Inga, parroquia de Pifo del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5200685, (mapa de ubicación Anexo No.1).

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística de la centralidad industrial denominado centralidad No.11 Itulcachi, en concordancia con lo establecido en la política de territorialización No.3 de la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Asignar las condiciones de uso y ocupación del suelo y en términos generales las de planeamiento urbanístico para desarrollar un proyecto industrial de mediano impacto con los siguientes componentes:

- a) Implementar una línea de producción de empaques plásticos en una primera etapa.
- b) Implementar nuevas líneas de producción en base al plástico.

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

- a) **Usos permitidos:** Producción Industrial, oficinas administrativas de la fábrica, comedor, vestidores, zona de carga y descarga y áreas de parqueadero.
- b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico tendiente a mimetizar las naves industriales con el paisaje circundante, además de generar un área de conservación y protección en la quebrada Condehuayco, ubicada hacia el sector oriental del lote.

Artículo 6.- Ámbito de aplicación.- La aplicación del presente proyecto urbanístico arquitectónico especial se circunscribe al lote con predio No. 5200685, el cual posee un área regularizada de 107614.95 m². Este proyecto está conformado por dos sectores: el primero es el área de la quebrada Condehuayco y el segundo la planicie superior donde se implanta la fábrica y que corresponde al área útil del terreno.

Artículo 7.- Clasificación y Uso de Suelo.- Se asigna al lote con predio No. 5200685, donde se desarrolla el PUAE Flexiplast, la clasificación y uso de suelo detallado en el cuadro No.1 y en los mapas de clasificación, uso y zonificación que constan en los Anexos No.2 y No.3 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 1 Clasificación y Uso de Suelo

Sectores de asignación	Clasificación de suelo	Uso de suelo
Sector 1: Quebrada, área de protección ecológica	Rural	PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio
Sector 2: Industrial	Urbano	Industrial II

Artículo 8.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Flexiplast contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 4: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:
 - a. Frontal (hacia la calle de las Avestruces): 10 metros medidos desde el lindero de lote.
 - b. Laterales: 10 metros;
 - c. Posterior (hacia la quebrada): en base al retiro establecido en la normativa de borde superior de quebrada. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado se establece un retiro mínimo de 10m a partir del borde superior de quebrada.
 - d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Se permite una altura máxima de 21 metros al cumbrero de las naves industriales.

Artículo 9.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Flexiplast se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 2, descrito a continuación:

Cuadro No. 2 Uso y Ocupación del Suelo

SECTOR	DESCRIPCIÓN	USO DE SUELO	ZONA	PISOS	COS PB %	COS TOTAL %
1 Quebrada, área de protección ecológica	Área de protección de quebrada	PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio	A 31 PQ	0	0	0
2 Industrial	Edificios destinados a industria II (de mediano impacto), y usos complementarios	Industrial II	A 804i-70	4	70	280

Artículo 10.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla tres etapas. Las cuales se describen a continuación:

Cuadro No. 3

Primera etapa	
Descripción	Área en m2
Guardianía	39
Bodega	60
Oficinas administrativas	405
Nave 1	1488
Nave 2	2016
Nave 3	1088
Nave 4	1560
Comedor y Locker	391
Total primera Etapa	7047

Cuadro No. 4

Segunda etapa	
Descripción	Área en m2
Nave 5	770
Nave 6	2880
Nave 7	4835
Total segunda Etapa	8485

Cuadro No. 5

Tercera etapa	
Descripción	Área en m2
Nave 8	1080
Nave 9	5608
Nave 10	6119
Nave 11	2520
Área de residuos reciclables	797
Total tercera Etapa	16125

Artículo 11.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Flexiplast diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

De la infraestructura básica y espacio público

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto construirá la infraestructura civil soterrada para la canalización de las redes de servicios desde la Vía E-35 hasta el acceso al proyecto Flexiplast. Las redes de iluminación dentro del proyecto, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación dentro del proyecto garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

Artículo 13.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Capítulo III

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación

Artículo 14.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto garantizará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle de Las Avestruces mediante las siguientes modalidades:

- a) Transporte público e institucional;
- b) Peatonal;
- c) Por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el proyecto será de hasta un máximo de 160 plazas.

Artículo 15.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las medidas de mitigación establecidas en el oficio No. SM-421-2016 del 22 de marzo de 2016, de la Secretaría de Movilidad, que contiene el informe técnico No. SMP-028/16 anexo No. 5 de la presente ordenanza.

Estas medidas de mitigación incluyen los estudios y obras de infraestructura de adoquinado, alcantarillado y agua potable, además de la infraestructura de tubería para el soterramiento para las redes eléctricas y de telecomunicaciones desde la E35 hasta el ingreso al proyecto Flexiplast de acuerdo a lo establecido en el informe técnico No. SMP-028/16, en la primera fase de ampliación de la Vía de los avestruces.

También estará a cargo del promotor el valor del área de expropiación del inicio de la intersección entre la calle de Las avestruces y la Vía E-35, para lo cual se realizara el respectivo convenio entre el promotor del proyecto, la Administración Zonal Tumbaco y la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con el fin de realizar los respectivos procesos legales financieros y administrativos.

Estas obras de mitigación estipuladas en el oficio No. SM-421-2016 del 22 de marzo de 2016 con su respectiva aclaración, deberán realizarse a partir de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU-20) y previo a la obtención del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo otorgado por la Agencia Metropolitana de Control correspondiente a la primera etapa de desarrollo del proyecto.

Artículo 16.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán mitigar los impactos al ambiente conforme a lo establecido en el oficio No. SA-POL-

1072 del 4-03- 2016 de la Secretaría de Ambiente, anexo No. 6 de la presente ordenanza. Estas obras de mitigación deberán realizarse a partir de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanístico (LMU-20) previo a la obtención del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo otorgado por la Agencia Metropolitana de Control correspondiente a la primera etapa de desarrollo del proyecto.

Capítulo IV

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 17.- Cambios de Clasificación, Uso de suelo y Zonificación.- El proyecto Flexiplast presenta los siguientes cambios de clasificación, uso de suelo y zonificación:

No. de cambio	Área	Cambio de clasificación	de	Cambio de uso de suelo	Cambio de zonificación
1	56.901,48	De Rural a Urbano		De Recurso Natural Renovable a Industrial II	De A6(A25002-1.5) a A45(A804i-70)
2	6.267,89	Rural		De Recurso Natural Renovable a Protección Ecológica	De A6(A25002-1.5) a PQ

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

Fórmula:

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

- Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

- AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto.
- AUV= Área útil vendible declarada por el promotor (anexo No.7).

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- i. AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente para este predio.
- ii. AUV= Área útil vendible declarada por el promotor

Aplicación de la fórmula:

$CODu = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ edificabilidad] \times factor\ de\ ajuste$

- i. Valor del terreno de llegada.
- ii. Valor del terreno de partida.
- iii. Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.
- iv. Factor de Ajuste: Para los proyectos industriales se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Uso de suelo vigente	Uso de suelo propuesto	Área útil	AIVA (S/m ²)	Índice de revaloración	Valor del terreno de llegada (USD)	Valor del terreno de partida (USD)	Diferencia	Porcentaje de participación	Factor de ajuste
		A	B	C	1=(A*B*C)	2=(A*B)	3=(1-2)	20%	0.7
Recurso Natural Renovable	Industrial 2	56.901,48	7,00	3,34932	1'334.068,14	398.310,35	935.757,79	187.151,23	131.006,09
Recurso Natural Renovable	Protección Ecológica	6.267,89	7,00	1	43.875,23	43.875,23	0	0	0
								Total	131.006,09

Por tanto el monto de la CODu es (expresado en USD): $CODu = 131.006,09$ USD. (Ciento treinta y un mil seis dólares y nueve centavos)

Art. 19. - Forma de Pago de la COD. – En aplicación del artículo 16 de la ordenanza metropolitana 183 el pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 18 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores de forma monetaria y de contado, mediante el proceso administrativo fijado para el efecto por la Dirección Metropolitana Financiera.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones en la construcción correspondiente al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- Las asignaciones de uso y ocupación de suelo contempladas en la presente ordenanza para el lote con predio No. 5200685 serán incorporadas en el plan de uso y ocupación de suelo posterior a

obtener el informe favorable del cambio de clasificación de suelo de rural a urbano otorgado por la Autoridad Agraria Nacional.

Tercera.- Los recursos monetarios obtenidos por concepto de concesión onerosa de derechos, serán destinados por parte de la Municipalidad para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS y la Disposición general primera de la Ordenanza 183 que regula la Concesión Onerosa de derechos para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales .

Cuarta.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos, el comprobante de pago de la Concesión Onerosa de Derechos.

Quinta .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la calle de las Avestruces, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5200685 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dicha área.

Sexta.- Se delega a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) la fiscalización de las obras realizadas por concepto de mitigación de los impactos y a la Administración Zonal Tumbaco la recepción de estas obras.

Séptima.- Previo a la obtención de la respectiva LMU-20 para la construcción de la primera etapa del proyecto Flexiplast, el promotor deberá obtener la aprobación del proyecto para la construcción de la infraestructura civil soterrada para la canalización de las redes de servicios desde la Vía E-35 hasta el acceso al proyecto Flexiplast.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.-En el término de 30 días hábiles, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría General del Concejo, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitirá la petición a la Autoridad Agraria Nacional, para el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano para el lote con número de predio 5200685 donde se implantará el proyecto Flexiplast.

Segunda.- La Administración Zonal Tumbaco tendrán un plazo de 30 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, para realizar y emitir sus respectivos informes del trazado vial de la calle de los avestruces para la aprobación del Concejo Metropolitano.

Disposición Final.-

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

ANEXOS

1. Ubicación del proyecto Flexiplast.

2. Mapa de Clasificación de suelo.
3. Mapa de Uso de suelo y zonificación.
4. Diagrama referencial de implantación.
5. Oficio No. SM-421-2016 del 22 de marzo de 2016, de la Secretaría de Movilidad, que contiene el informe técnico No. SMP-02816.
6. Oficio No. SA-POL-1072 del 4-03- 2016 de la Secretaría de Ambiente.
7. Formularios declarativos para la Concesión Onerosa de Derechos.



79550

79600

79650

79700

ANEXO

1

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast

Ubicación PUAE Flexiplast

LEYENDA

 Ubicación PUAE Flexiplast

 Lotes

ELABORACIÓN:
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE

ARO JACOBO HERDIZZA

ESCALA:
0 65 130 260 Metros

FECHA:
Febrero 2019

OBSERVACION:

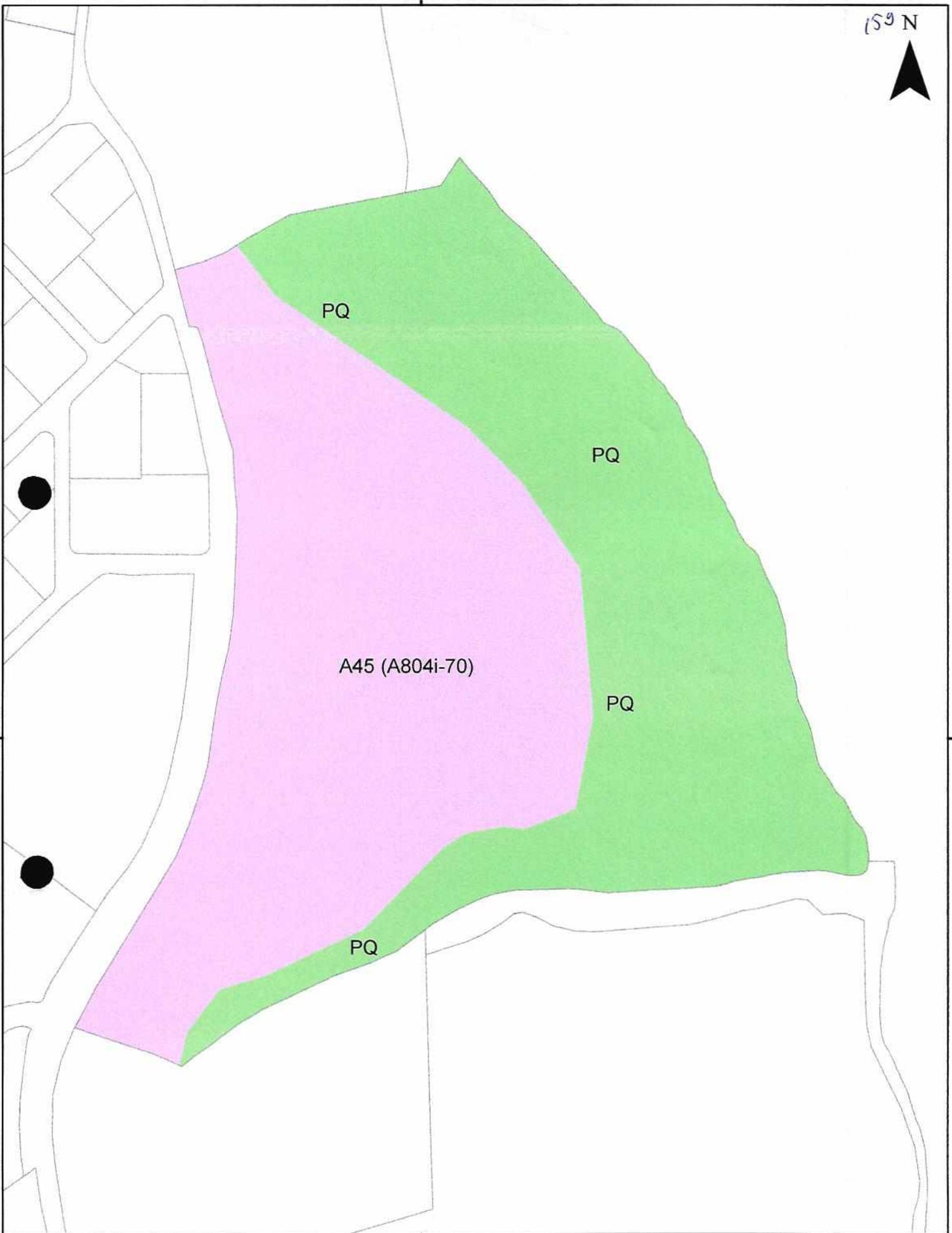
160 N



796000

ANEXO 2	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	LEYENDA Lotes Clasificación de suelo RURAL URBANO		
	Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast			
	Clasificación del Suelo			
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE	ARG. JACOBO HERDOIZA	ESCALA: 0 15 30 60 Metros 	FECHA: Febrero 2019	OBSERVACION:

159° N



796000

ANEXO

3

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast

Uso de suelo y zonificación

LEYENDA

Lotes

Uso de suelo

Industrial 2

P. Ecol/ConRuralser. Patri. N

ELABORACIÓN:

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE

ARQ. JACOBO HERCIZIA

ESCALA:

0 15 30 60 Metros

FECHA:

Febrero 2019

OBSERVACION:



ANEXO 4	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	<small>LEYENDA</small>	
	Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast		
	Diagrama referencial de implantación		
<small>ELABORACIÓN:</small> PROMOTOR DEL PROYECTO FLEXIPLAST	<small>ESCALA:</small> 0 20 40 80 Metros	<small>FECHA:</small> Febrero 2019	<small>OBSERVACION:</small>

5. Oficio No. SM-421-2016 del 22 de marzo de 2016, de la Secretaría de Movilidad, que contiene el informe técnico No. SMP-02816.

196

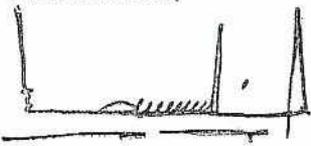
Oficio No. SM- **0421** 2016
 Quito, 22 MAR. 2016

Ingeniero
 Arturo Sánchez
 Vice Presidente
 FLEXIPLAST S.A.
 Presente

De mi consideración:

En atención a su requerimiento realizado a esta Secretaría, mediante el cual solicita el análisis y la aprobación del Estudio de Impacto al Tráfico Vehicular y Medidas de Mitigación del Proyecto "Bodegas El Inga Flexiplast", pongo a su conocimiento el **Informe Técnico No. SMP-02816** en el cual se detallan las medidas de mitigación a implementar.

Atentamente,




Rubén Darío Tapia Rivera
 Secretario de Movilidad
 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Adjunto: Informe Técnico SM-028/16.

Cc. Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.
 Ing. Andrea Hidalgo, Administradora Zonal Tumbaco.

Elaborado por:	Arq. Erika Morales Ortega.	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez Padilla.	

Ticket # 2015-1172130





155

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

**ESTUDIO DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y
PROPUESTAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO
"FLEXIPLAST S. A."**

Secretaría de Movilidad
11.03.2016

Informe Técnico SMP-028/16

Proyecto: FLEXIPLAST S.A.

Fecha ingreso: 16/10/2015

Otros Ingresos:

23/12/2015

28/01/2016

06/01/2016

Solicitante: Ing. Arturo Sánchez.

Predio: 130597

Clave Catastral: 40001 18 002

Resultado: Favorable sujeto a cumplimiento de recomendaciones de este informe.

Acciones a realizar: Implementar medidas de mitigación.

Fecha de emisión: 11/03/2016

Copia:

- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Administración Zona Tumbaco.

1. Antecedentes

Mediante Oficio s/n de 2 de octubre de 2015, que corresponde al Ticket # 2015-172130, el ingeniero Arturo Sánchez, Vicepresidente General Flexiplast S. A., solicita la revisión y aprobación del Estudio de Impactos a la Circulación del Tráfico y Propuesta de Mitigación del Proyecto Flexiplast S.A.

Con resumen ejecutivo No. 01 de 10 de diciembre de 2015, la Mesa Técnica PUAES resuelve que; Flexiplast S.A. se compromete a tramitar la ampliación del pasaje privado s/n (calle conocida como de los avestruces, entrada al sector de El Inga Bajo; dicha ampliación y regularización vial será de 12 m de ancho en base a lo estipulado en el SIREC-Q 39647, y un retiro frontal de 5 m en el predio; tales ampliaciones deberán ser coordinadas con la administración zonal correspondiente. La ampliación antes mencionada se hará desde el borde superior del terreno de Flexiplast S.A., hasta la vía E-35 en aproximadamente 900 m de longitud.

El ingeniero Nixon Narváez, representante de la Secretaría de Medio Ambiente, solicita realizar un recorrido técnico el jueves 14 de enero de 2016, con la finalidad de verificar la existencia de flora nativa (*mimosa quitenius*) en el predio; y, emitir el criterio correspondiente al respecto.

2. Datos Generales del Proyecto

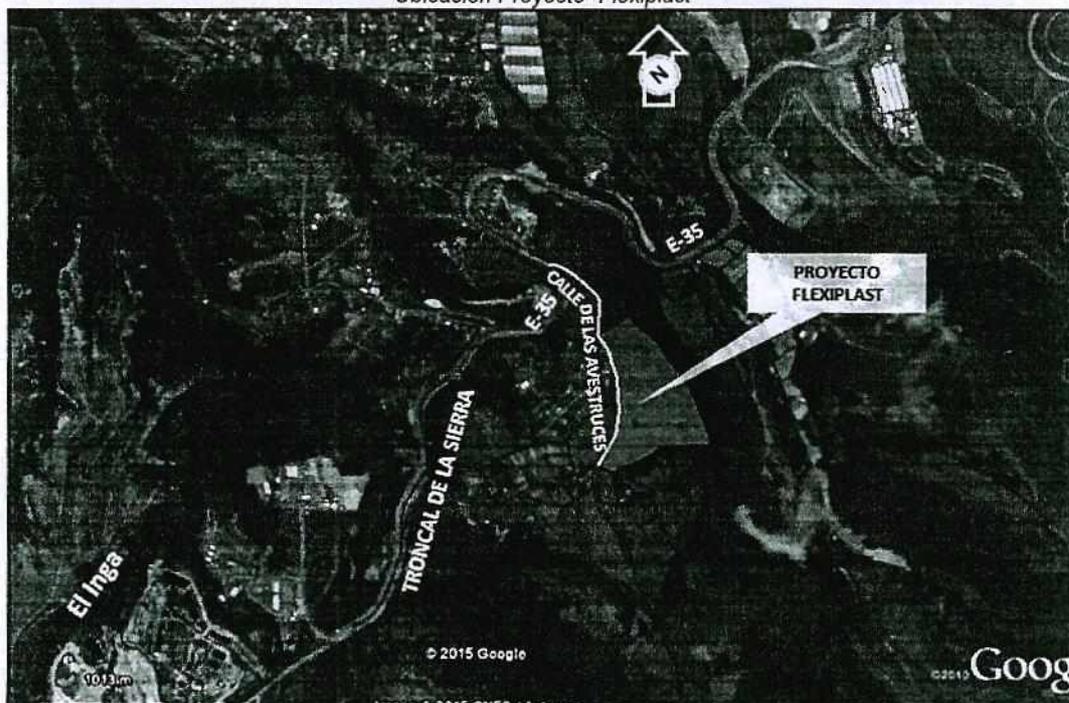
- Ubicación: Ingreso al Inga Alto. (Ver Figura No. 1).
- Barrio y/o Parroquia: Pifo/Inga Alto

- Superficie del terreno: 107.614,94 m².
- Tipología de la edificación: Industria.
- Número de Pisos: 1 piso.
- No. Estacionamientos: 160 plazas de estacionamientos.
- Ingreso/salida: Calle conocida como "De los avestruces".
- Estado del proyecto: planos.

Ubicación

Figura No. 1

Ubicación Proyecto "Flexiplast"



Elaboración SM.

3. Verificación de Campo:

El predio ubicado en el sector de El Inga no presenta trabajos de inicio de obra, y las características de las vías de acceso al mismo se detallan a continuación:

3.1 Características de las vías con mayor incidencia en el proyecto

Calle de las Avestruces.- por esta vía de carácter local se accede al predio desde la vía E35.

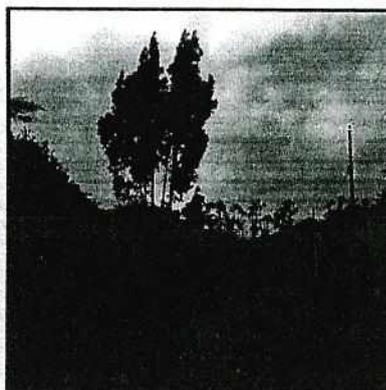
- Ancho total de vía: 6,00 m.
- Ancho de Vía: 5,00 m.
- Cunetas: 1 en cada lado de 0.50 m.
- Aceras: no cuenta.
- Funcionamiento: doble sentido de circulación vehicular.
- Capa de rodadura: Piedra. (Ver figuras No.2 y No.3)

[Handwritten signature]

Figura No.2
Calle de las Avestruces



Figura No. 3
Calle de las Avestruces



Vía E35, tramo: Sangolquí – Pifo.- esta vía de carácter nacional (Troncal Regional), es la única que facilita el ingreso al sector del Inga.

- Ancho total de vía: 25,00 m.
- Ancho de Calzada: 15,00 m.
- Ancho Parterre: 5,00 m.
- Ancho Espaldón: dos variables (2,00 m. a 2,50 m.), uno por sentido.
- Ancho de Cuneta: dos de 0,50 m., uno por sentido.
- Funcionamiento: doble sentido de circulación vehicular.
- No existe abertura en el parterre de la intersección. (Ver figuras No.4 y No.5)

Figura No. 4
Vía E35 - Sangolquí - Pifo

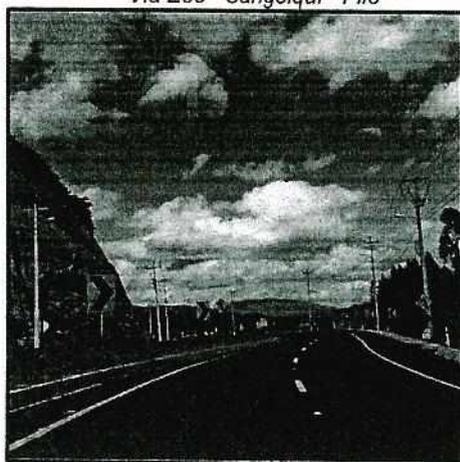
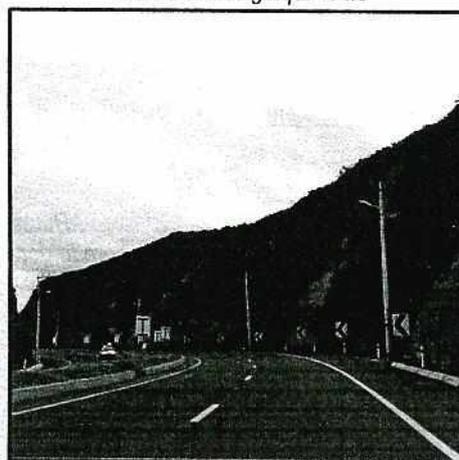


Figura No. 5
Vía E35 - Sangolquí - Pifo



4. Análisis de tráfico vehicular:

4.1. Análisis de accesibilidad al proyecto

Para realizar el análisis de accesibilidad vehicular del proyecto en estudio, se ha considerado el diseño vial operativo de las vías involucradas; E-35 y calle de las Avestruces.

a) Rutas de ingreso.- de detallan a continuación en la figura No.6.

Figura No. 6
Rutas de ingreso al predio



Elaboración propia.

Ruta 1.- por la Troncal de la Sierra E35 desde Sangolquí se toma hacia el norte hasta llegar a la vía secundaria "Calle de las Avestruces" y por ésta directamente al predio.

Ruta 2.- Para quienes llegan desde el norte (Pifo, Tumbaco) por la E35, deben pasar por el frente de la calle Las Avestruces hacia el sur 8 km aproximadamente hasta la facilidad de retorno y de este modo por la E35 en sentido norte hasta tomar la "Calle Las Avestruces" y de este modo acceder al predio. En la figura No.6 se muestra lo indicado.

b) Rutas de salida.- de detallan en la figura No. 7.

Figura No. 7
Rutas de salida del predio
Elaborado por: Secretaría de Movilidad



Ruta 1.- Para salir del proyecto hacia el norte, se toma la E35 desde la calle Las Avestruces realizando giro derecho.

Ruta 2.- Para dirigirse hacia el sur, desde la E35 se sale con dirección al norte y se retorna hacia el sur desde la primera facilidad de giro ubicada a 7,5 km aproximadamente, como se muestra en la figura No. 7.

3.2 Análisis de tráfico

El análisis de tráfico realizado por esta Secretaría para el proyecto "Flexiplast", determina de acuerdo a datos obtenidos en conteos vehiculares durante el mes de marzo del 2015, que la hora de mayor demanda en el sector, es en la mañana de 10h00 a 11h00, por lo que con ayuda del software de micro modelación SIDRA INTERSECCION se han considerado los flujos vehiculares de la hora indicada para realizar el análisis de dicha intersección en situación actual y con proyecto.

En la Tabla No. 1, se observa que en la situación actual la intersección de las vías analizadas no presenta problemas en el tráfico vehicular, ya que los niveles de servicio A y B garantizan fluidez en la circulación para un flujo vehicular de 521 vh/h. En la situación con proyecto 2015, se presenta un incremento del 22 % en el flujo vehicular de la intersección, incrementándose a 636 vh/h., el 18% del flujo vehicular está compuesto de vehículos pesados; con lo cual se presentan incrementos en el tiempo de incorporación a la vía principal y el deterioro, aunque aceptable, del nivel de servicio como se observa a continuación en la tabla No. 1.

Tabla No. 1
Niveles de Servicio intersección E35 y de las Avestruces

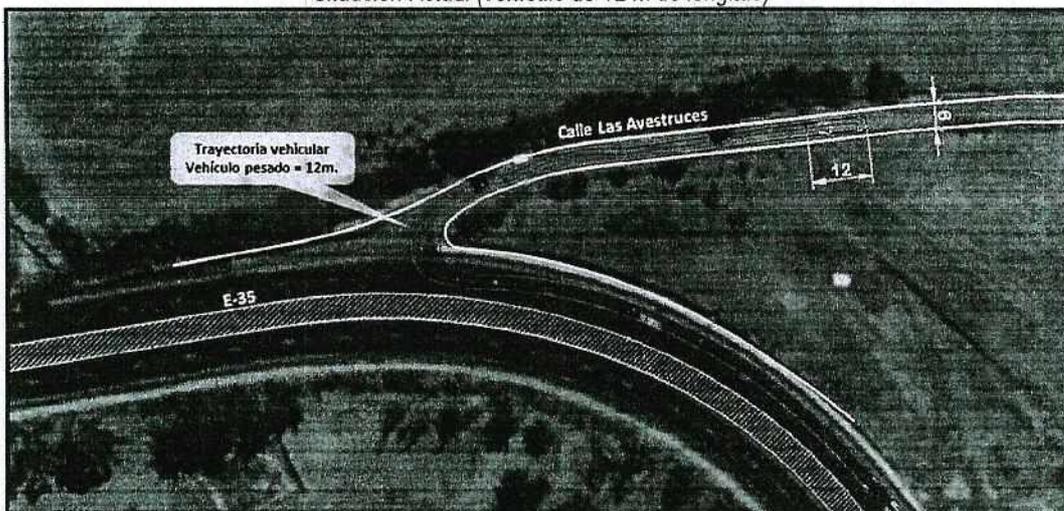
Intersección	Sin Proyecto 2015		Con Proyecto 2015	
	NS	T. Demora.	NS	T. Demora.
Calle Las Avestruces	B	12 seg.	D	31 seg.
E35 - carril giro derecho	A	0,4 seg.	C	8 seg.

Elaborado: SM / Fuente: Estudio Proyecto Inga

En cuanto a la actual condición física de la intersección, ésta permite el ingreso con dificultad de vehículos pesados con alguna dificultad, hasta camiones de 12m de largo, ya que el vehículo tendrá que "abrirse" ocupando los dos carriles de calzada, imprimiendo condiciones de inseguridad vial no deseadas, tal como se muestra en la figura No. 8. Considerando que los vehículos que se utilizarán en el proyecto sobrepasaran esta dimensión (18 m), para la operación del mismo se requiere la ampliación del ancho de la calle Las Avestruces (de 6 m. a 12 m.) que permita modificar el giro de ingreso (9 m) hacia esa calle secundaria, como se indica en la figura No. 9.

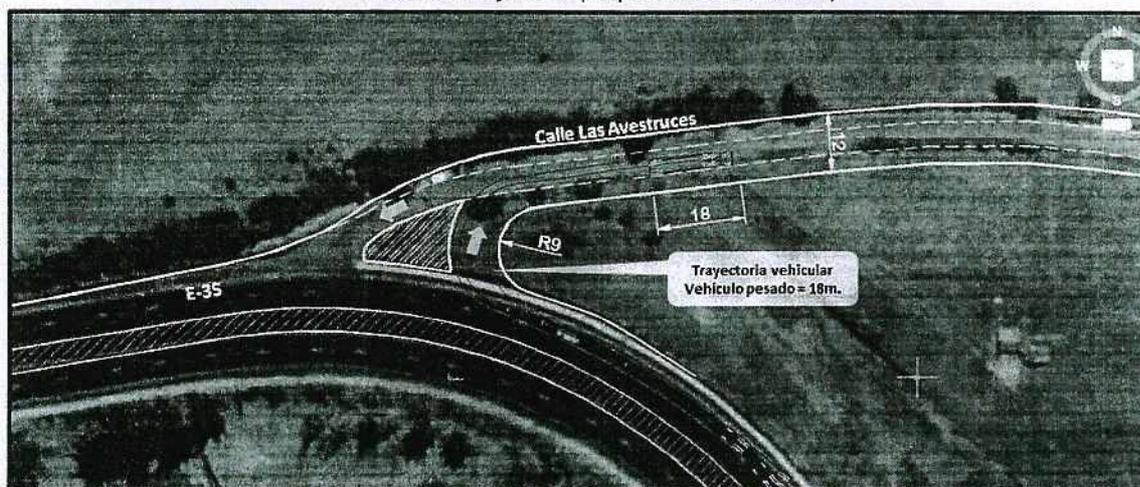


Figura No. 8
 Ingreso hacia la calle Las Avestruces
 Situación Actual (vehículo de 12 m de longitud)



Elaborado por: Secretaría de Movilidad/ Fuente Google Heart

Figura No. 9
 Ingreso hacia la calle Las Avestruces
 Situación Projectada (Ampliación de vía a 12m.)



Elaborado por: Secretaría de Movilidad/ Fuente Google Heart

Medidas de Mitigación:

De acuerdo al análisis efectuado, las medidas de mitigación recomendadas para la operación del proyecto en estudio, se detallan a continuación:

- El control vehicular de ingreso/salida al proyecto, se ubicará aproximadamente a 20 m. de la línea de fábrica hacia el interior del predio (considerando la afectación vial del terreno), facilitando de este modo el alojamiento de 2 vehículos pesados de 8m. de longitud o 1 vehículo de 18m de longitud fuera de la vía pública.
- Ampliación del ancho de vía de la calle de las Avestruces, de 6 m. a 12 m., proceso que será realizado en coordinación del promotor del proyecto con las respectivas entidades competentes; en dos fases de intervención:

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

La primera fase comprenderá la ampliación del tramo de las calle las Avestruces que inicia en la Vía E35 hasta el ingreso al proyecto (400 m aproximadamente), la misma que deberá estar terminada para el inicio de funcionamiento del proyecto; y, la etapa posterior se la realizará en el momento en que disponga la autoridad municipal competente, lo cual comprende la ampliación de la vía en 500 m. adicionales.

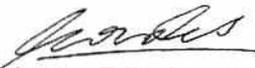
- Para que la pendiente vertical en el ingreso a la calle De las Avestruces permita el ingreso seguro de vehículos pesados, ésta no debe superar una pendiente del 8%, por lo que, se plantea la rectificación de la rasante longitudinal en una extensión de 300 m. tomados desde el eje de la vía E35.
- Debido a que las condiciones actuales en la intersección de la vía E35 con la calle Las Avestruces, permite el ingreso de un vehículo pesado de hasta 12 m. de longitud, y tomando en cuenta que el proyecto operará con vehículos de hasta 18 m. de longitud, por lo tanto, para que el proyecto inicie su operación se debe ejecutar la ampliación del ancho de la vía de 6 m. a 12 m., y del mismo modo la ampliación del radio de giro de giro (9 m) que permita realizar las maniobras de ingreso a la vía secundaria, tal como se indica en la figura No. 9. Esta rectificación se la realizará considerando la existencia de cunetas y su debido entubamiento en coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) y el promotor del proyecto respectivamente.

En cuanto al actual radio de giro derecho desde la calle Las Avestruces hacia la E35, éste no se presenta conflictos para la circulación de vehículos pesados de longitudes mayores (18 m y 20m.), por lo cual, es recomendable mantenerlo.

- **Conclusiones**

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** sujeto al cumplimiento de las medidas de mitigación recomendadas en este informe y los acuerdos establecidos en Mesas de Trabajo PUAES coordinadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda .

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retorno, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc. la Administración Zonal Tumbaco, será la encargada de hacer cumplir la normativa vigente.


Elaborado por: Erika Morales Ortega.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia Rivera.

6. Oficio No. SA-POL-1072 del 4-03- 2016 de la Secretaría de Ambiente.

Oficio Nro.SA-POL- 1072
DMQ, 4-03-2016
Ref.: Oficio
GDOC: 2016-034015

Asunto: Informe de Viabilidad Proyecto PUAE "FLEXIPLAST"

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

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE "FLEXIPLAST" y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informar que el Promotor "FLEXIPLAST", cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", remito el informe de viabilidad del componente ambiental del Proyecto "FLEXIPLAST".

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,


Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ



ANEXOS: Expediente Ambiental del PUAE "FLEXIPLAST" e Informe Técnico PUAE elaborado por la Secretaría de Ambiente, Ing. Nixon Narváez


POL/SS/LL/AN
2016-03-04

Informe Técnico

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL FLEXIPLAST

1. ANTECEDENTES

- ❖ Con fecha 10 de diciembre de 2014, el Proyecto Flexiplast presentó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la documentación para calificarse como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- ❖ En febrero de 2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda presenta el Informe de Evaluación del PUAE Flexiplast, dando viabilidad con observaciones.
- ❖ Con fecha 16 de marzo de 2015, el Proyecto Flexiplast presentó las observaciones realizadas de la Mesa PUAE, para ser revisadas por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
- ❖ Con fecha noviembre del 2015, la Secretaría de Movilidad presenta el informe de viabilidad
- ❖ Con fecha 05 de diciembre de 2015, los equipos técnicos del proyecto Flexiplast y Secretaría de Ambiente realizan la visita a sitio de implantación del proyecto.
- ❖ Con fecha 18 de diciembre de 2015, la Secretaría de Ambiente realiza la Inspección sobre el tipo de cobertura vegetal presente en el sitio de implantación del proyecto Flexiplast.
- ❖ Con fecha 14 de enero de 2016, las Secretarías de Ambiente, Territorio y Movilidad realizan una visita técnica para verificar los anchos de vía y afectación del predio Flexiplast.
- ❖ Con fecha 20 de enero de 2016, el Proyecto Flexiplast presenta a la Secretaría de Ambiente los Criterios Ambientales de Evaluación de Proyectos Especiales.
- ❖ Con fecha 16 de febrero de 2016, se presenta a la Secretaría de Ambiente el Informe consolidado de Criterios Ambientales para evaluación de PUAE.

2. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE¹, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor Flexiplast, enfoca sus compromisos en:

❖ **Conservación y restauración del entorno de paisaje.**

Área de conservación y protección es la quebrada Condehuayco en una superficie de 5 ha. Incluye un plan de contingencia contra incendios.

La red verde al interior del proyecto considera 1 ha. destinado como áreas verdes, jardines, arbolados y plazoletas. Incluye 130 m² de terrazas verdes.

Los relictos de vegetación nativa (0.59 ha) que son afectados por la implementación de infraestructura, se desarrollará un plan de remoción, movilización y trasplante en áreas verdes que aseguren su supervivencia.

❖ **Uso y eficiencia de consumo de agua**

Implementación de un sistema de captación de aguas lluvias y recirculación de aguas, que formaran reservorios con un espejo de agua mínimo de 6 m², para uso en jardinería y riego.

Artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia.

❖ **Uso y eficiencia energía**

Se utilizará como fuente de energía eléctrica P+L, generada en la Hidroeléctrica Calope de 16,6 megawatios.

❖ **Manejo de residuos sólidos.**

Sitio de acopio de residuos con señalización y accesibilidad, durante la construcción y disposición adecuada.

❖ **Materiales**

Utilización de pavimentos permeables para la construcción de aceras, parterres, calzada y parqueaderos.

Utilización de materiales reciclados para división interna de oficina y robería.

El proyecto asignará un porcentaje de recursos para la adquisición de materiales reciclados para cubiertas (traslucidos). Otro porcentaje será utilizado para materiales de pintura verde que mimetice las cubiertas de hangares.

❖ **Movilidad**

Al interior de la Planta se destinarán áreas de acceso y maniobra de vehículos pesados en 1,5 ha. Se reducirá hasta en un 50% a lo establecido en la norma de la ordenanza 172, siendo remplazada por área verde o permanencia de cobertura vegetal nativa.

Se incorporará áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados.

¹ Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos.. 2014.

EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMO								
PROYECTO: Proyecto Dobbio Arquitectónico Especial FEEIPLAST								
CRITERIOS AMBIENTALES				PROYECTO SAN PATRICIO		CUMPLE	PUNTAJE	
CAPÍTULO	CRITERIO	CÓDIGO	REQUERIMIENTO	OBJETIVO	RESPUESTA / PROPUESTA	SI	NO	
1	3.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	SI	Diagnostico Ambiental del Proyecto Feeplast. Cereponera Obra. Fidei. Biotopos	✓		
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales esenciales en quebradas y bosques. Identificación especies ambientales y patrimoniales (flora y fauna).	SI	Identifica los principales Servicios Ambientales al entorno de la quebrada. Establece el grado de intervención y de recuperación de la vegetación de la quebrada. Identifica los tipos de fauna comunes.	✓		
		1.1.3	Caracterización de interacción de Bosques Protegidos y Áreas Protegidas definidas por el Ministerio de Ambiente y Áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Quito.	SI	Certificado del Ministerio de Ambiente EPD Categoría N. Presento IMAT	✓		
	3.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano.	SI	La implantación en planta baja del área útil propone hasta un 10% de COE, por lo que la quebrada se mantiene, considerando un retiro de 10 metros conforme la Normativa de Construcción para Industria. Aquellas áreas menores de regeneración nativa, el promotor desarrollará un plan de reforestación, mantuvieron y trasplante.	✓		
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y o derrumbes incendios forestales e inundación	SI	La implantación del proyecto se desarrolla en pendiente ligeramente inclinada menor al 25%. El proyecto interfiere con la quebrada Condehuasi, la misma puede sufrir incendios forestales (mantienen un bosque de eucalipto juveniles), sin embargo el promotor plantea realizar medidas de mitigación como la creación de humedales y sistemas contra incendios	✓		
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daños	SI	El material a ser almacenado es plástico. El promotor presenta al Plan de Contingencia contra incendios	✓		
	3.3 Factor de Resiliencia en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de plantación de árboles y manejo del suelo natural efectuado en el que se evidencia la optimización del área de construcción y mínimo impacto en el paisaje, biodiversidad, suelo, agua y suelo	SI	Se preserva la conectividad de linderos con la quebrada, estableciendo retiro de 10m al borde sur y en el norte sur 5 m al norte Norte. El lindero frontal mantendrá la franja verde remanente junto al camino y realizará un retiro de 2m como amortiguamiento	✓		
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y / o existente en quebradas, taludes, humedales o otros ecosistemas de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística	SI	Realizará la sustitución de 0.75 ha de vegetación presentes en la Quebrada por especies nativas y reforestará 0.17 ha en la zona de Quebrada.	✓		
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	SI	Presenta Delineo de Lda. de red verde al interior de la implantación del proyecto y 130 m ² de terrazas verdes	✓		
	2	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Aseveración de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, arroyos, humedales o reservorios que contribuyan a la conexión de quebradas o ríos	SI	Presenta la implantación de reservorios de agua (espase de agua mínimo de 4m2) la redistribución de agua hasta a través de un sistema de red (tubería)	✓	
			2.1.2	Combinación de diseños para aceras, portones, calzada impermeables y parques maximizando la permeabilidad del suelo	SI	Materiales permeables en aceras, rampas, espacios de estacionamiento, áreas verdes públicas. Entre los materiales que se pueden utilizar están los adoquines ecológicos y los pavimentos permeables.	✓	
		2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios, aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizadas para riego en jardines de interiores)	SI	Presenta propuesta de reutilización de agua para ser distribuido en riego. El sistema de tratamiento de aguas grises es a base de sistemas de reutilización	✓	
			2.2.2	Contención de agua lluvia o recolección de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para riego de sanitarios y sistemas contra incendios	SI	El agua lluvia recuperada en reservorios, cubre la demanda total del riego de jardines y áreas naturales.	✓	
			2.2.3	Utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo	SI	Selección de instalaciones hidráulicas con cronos de ahorro y eficiencia	✓	
			2.2.4	Tratamiento de todos los residuos	SI	NO APLICA	⊗	⊗
3	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la edificación de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
		3.1.2	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	SI	Se utilizará como fuente de energía eléctrica P.V.L. generado en la Hidroeléctrica Cállope de 16.5 megawatts. NO SE PUEDE APLICAR OTROS SISTEMAS DE ALMACENAJE QUE ES UN PROYECTO INDUSTRIAL	✓		
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	SI	Sistemas de iluminación de ahorro y funcionamiento automático	✓		
		3.2.2	Uso de materiales de aislamiento térmico	NO APLICA	NO APLICA	⊗	⊗	
4	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético.	NO APLICA	No presenta propuesta de eficiencia	✓		
		4.1.2	Definición integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos dentro de la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, acero, entre otros)	SI	Presenta un Plan de Manejo de residuos de construcción.	✓		
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Sistema integral de residuos de construcción orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
		4.2.2	Sistema integral de residuos de construcción orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y abastecimiento para viviendas y huertos urbanos	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
		4.2.3	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorpore mecanismos de compostaje	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
	5	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o murales verdes en edificios	SI	Terrazas verdes y murales verdes	✓	
5.1.2			Mangrías con árboles que minimice el impacto paisajístico de su entorno	SI	La implantación del proyecto considerará el aterramiento en tres niveles conforme los niveles del proyecto. Siendo el mayor desnivel de 18 m.	✓		
5.2 Componente de eficiencia		5.2.1	Optimización por incrementos de conservación locales sin carga duradera, cuyos componentes sean de origen en artefactos ecológicos. Reutilización y/o reciclables en la medida de lo posible localmente	SI	Presenta materiales para división interior de oficina y mobiliario. Se reutilizará las cubiertas con pintura verde	✓		
	5.2.2	Continuación de disposición de residuos de construcción en asamblea autorizada por EMGRS	SI	No Presenta carta de EMGRS	✓			
6	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de peaje de bicicletas y otras medidas de incorporación	SI	Centará con espacios para estacionamiento de bicicletas	✓		
		6.1.2	Implementación de parques que incorporen cubierta, iluminación, separación de recorridos y tiempos	NO APLICA	NO APLICA	⊗	⊗	
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Prohibición de uso de trasportes púlicos o colectivo	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
6.2.2		Optimización del espacio de parqueo de automóvil	SI	Se reducirá hasta en un 50% a lo establecido en la norma, lo que será utilizado como áreas verdes o la firmenencia de cobertura vegetal nativa.	✓			
7	7.1 Componente de diseño	7.1.1	Cálculo proyección de Huella de Carbono	SI	No presenta Propuesta de diseño de la Huella de Carbono	✓		
TOTAL PUNTAJE						32	42	

3. Conclusiones

FLEXIPLAST S.A. promotor del proyecto PUAE "*Flexiplast*", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete adoptar en su desarrollo de construcción y operación, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio No.09-SSO-2016 de fecha de ingreso, 16 de febrero 2016, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.


Nixon Narváez
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ

7. Formularios declarativos para la Concesión Onerosa de Derechos.

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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial

- 101 Número Predial: 5200685
- 102 Geo clave: 213201001
- 103 Parroquia: Pilo
- 104 Barrio/ Sector: Inga Alto
- 105 Calle/ intersección/ nomenclatura: Vestruces
- 106 Administración zonal: Tumbaco
- 107 Superficie regularizada del terreno: 10.7614,55 m²

Tipo de COD

- 108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)
- 109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)

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

Datos Vigentes

- 201 Clasificación de suelo: Rural
- 202 Uso de suelo: RN/PS
- 203 Zonificación: N6 (62500) - (1,5)

Datos Propuestos

- 204 Clasificación de suelo: Urbano
- 205 Uso de suelo: Industrial
- 206 Zonificación: A 804j-70
- 207 Número total de lotes sujetos a COD: 1
- 208 Área Útil Total Vendible: 56.901,48

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

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

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor: Hernán Barahona
 Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 0102016540
 Dirección Actual: Calle Union s/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0987736764
 E-mail: presidencia ejecutiva@flexiplast.com

Datos del profesional

Nombre del profesional: Xavier Cela
 Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1709341976
 Dirección Actual: Calle Union s/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0998030792
 E-mail: xcela@flexiplast.com

Firma del propietario o promotor

[Firma manuscrita]

Firma del profesional

[Firma manuscrita]
flexiplast

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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial

101	Número Predial	5200685
102	Geo clave	2173201001
103	Parroquia	Piño
104	Barrio/ Sector	Inga Alto
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	De los Dueshuces
106	Administración zonal	Tumbaco
107	Superficie regularizada del terreno	107.614,95

Tipo de COD

108	Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	<input checked="" type="checkbox"/>
109	Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	<input type="checkbox"/>

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

Datos Vigentes

201	Clasificación de suelo	Rural
202	Uso de suelo	RN/PS
203	Zonificación	D6 (A25002-1/s)

Datos Propuestos

204	Clasificación de suelo	Rural
205	Uso de suelo	Protección Ecológica
206	Zonificación	PR
207	Número total de lotes sujetos a COD	1
208	Área Útil Total Vendible	6.2167,89 m ²

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

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

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor: Hernán Barahona
 Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 0102016540
 Dirección Actual: Calle Unión s/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0987736764
 E-mail: presidenciaejecutiva@flexiplot.com

Datos del profesional

Nombre del profesional: Xavier Cella
 Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1709341976
 Dirección Actual: Calle Unión s/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0998030792
 E-mail: xcela@flexiplot.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

X
Quito, 01 de febrero del 2019

Arq. Jacobo Herdoiza B.
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.
PRESENTE.-

Mediante la presente nos dirigimos a usted para ingresar el Proyecto de Ordenanza para la obtención de PUAE (Proyectos Urbano Arquitectónico Especial) realizado por Flexiplast para los fines consiguientes.

Agradecemos aprobación de dicha ordenanza.

Atentamente,

Ing. Hernán Barahona
Presidente Flexiplast S.A

Total de hojas : 12

Correo: xcela@flexiplast.com



Oficio N°: 17007-DMC

Quito D.M., **20 DIC 2018**

Arquitecto
 Vladimir Tapia
Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Presente

Asunto: En respuesta al oficio STHV-DMPPS- 5698, e ingresado en esta Dirección Con Ticket # 2018- 176111

De mi consideración:

En Atención oficio STHV-DMPPS- 5698, e ingresada en esta Dirección Con Ticket # # 2018- 176111, en la cual solicita el valor del AIVA, área especial del predio No 5200685 ubicado en la parroquia de Pifo.

Al respecto, esta Dirección Informa, que revisado el archivo SIREC-Q y la ordenanza de valoración 196 vigente, al predio No 5200685, con clave catastral No 2173201001, le corresponde el AIVA 1102-0203, de acuerdo al siguiente detalle

VALORACION TERRENO RURAL ZONA: AEROPUERTO												
No. AIVAR	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									** Áreas Especiales(usd) /m2)	Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII			
11200203	PIFO	7	4.27	3.57	2.94	2.31	1.68	0.40	0.01	7	III	

De acuerdo a la Ordenanza de valoración No 196 vigente en su artículo 46 indica:

E

Artículo (...46).- Áreas Especiales.- Se considerará como áreas especiales a los predios que tengan una cabida de hasta 5.000 m² en concordancia con el uso establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS de las Áreas de Intervención Valorativas Rurales (AIVAR), que corresponda, Exceptuando los casos que se hayan identificado *in situ*, que difieran del PUOS.

Atentamente,



Ing. Marco Espinosa Paredes
COORDINADOR CATASTRO Y VALORACIÓN

Elaborado por:	Ing. Angel Cautullín T.	
Revisado por:	Arq. Pilar Tufiño T.	
Oficio N°	3027-CPCV	
Fecha:	13 de Diciembre del 2018	

Adjunto: 1 fojas útiles.

Quito, 21 AGO 2018
Oficio 572-GEF - DE

2991

Hoja de Ruta: TE-MAT-5450-18
Ticket GDOC-2017-185657

Asunto: Diseño Pre-preliminar, Informe y Cantidades de Obra de las Alternativas de la Calle Las Avestruces.

Arquitecto
Jacobó Herdoiza B.
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
García Moreno N2-57 y Sucre. Ex Hogar Xavier
Ciudad

De mi consideración:

En atención al oficio N° STHV-DMPPS-2503 en el que solicita precisar el alcance de las obras a cargo del proyecto Flexiplast por concepto de mitigación del impacto a la movilidad e informe de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), respecto a la valoración del pago en especie propuesta por el promotor, técnica y financieramente sustentada, se indica lo siguiente:

1. Se presentan dos alternativas de diseño, con su respectivo presupuesto referencial, cabe indicar que no se ha considerado el área de afectación de predios, debido a que se debe realizar un levantamiento topográfico a detalle para conocer sus linderos, para su consideración, se recomienda la Alternativa 2 ya que tiene mejor flujo de circulación, distribuyendo el tráfico de manera adecuada, brindando una solución al impacto de movilidad que se presentaría en el ingreso y salida de la calle Las Avestruces por los vehículos pesados que tienen mayor radio de giro, en base a la normativa vigente en el Ecuador (MTOP-2003).
2. Para realizar los diseños definitivos se debería contar con el trazado vial y los insumos correspondientes como son levantamiento topográfico, estudio de suelos, estudio de tráfico, diseño de pavimentos, diseño hidráulico y demás parámetros de ingeniería que permitan obtener un estudio completo.

Atentamente,



Ing. Gerardo Viteri P.
Gerente de Estudios y Fiscalización

Anexo: Oficio N° STHV-DMPPS-2503 (6 hojas), Memoria descriptiva (6 hojas), láminas A3 (2 hojas)

Copia: Ing. Iván Alvarado Molina
Gerente General
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Elaborado por:	Ing. Milton León L.	DE	
Revisado por:	Ing. Luis Subía G.	DE	
	Ing. René Alvarado S. Director de Estudios	DE	

MEMORIA DESCRIPTIVA

CALLE LAS AVESTRUCCES

INGRESO A LA FÁBRICA FLEXIPLAST DESDE LA VÍA E-35

SENTIDO SANGOLQUÍ - PIFO.

1.- DATOS DEL PROYECTO

Calles/Avenida: Las Avestruces

La vía se encuentra ubicada a 16 km desde el Redondel del Colibrí hasta el ingreso a la calle Las Avestruces, por la Vía E-35 (Troncal de la Sierra).

Tipo: Ampliación vial (adoquinado)

Longitud Total: 570.00 m

Ancho de calzada: Existente (Absc.: 0+000,00 – 0+570,00): 5,0 a 6,0 m.

Ampliación (Absc.: 0+000,00 – 0+570,00): 12,0 m

Área Total: 6840,00 m² aproximadamente.

2.- ANTECEDENTES

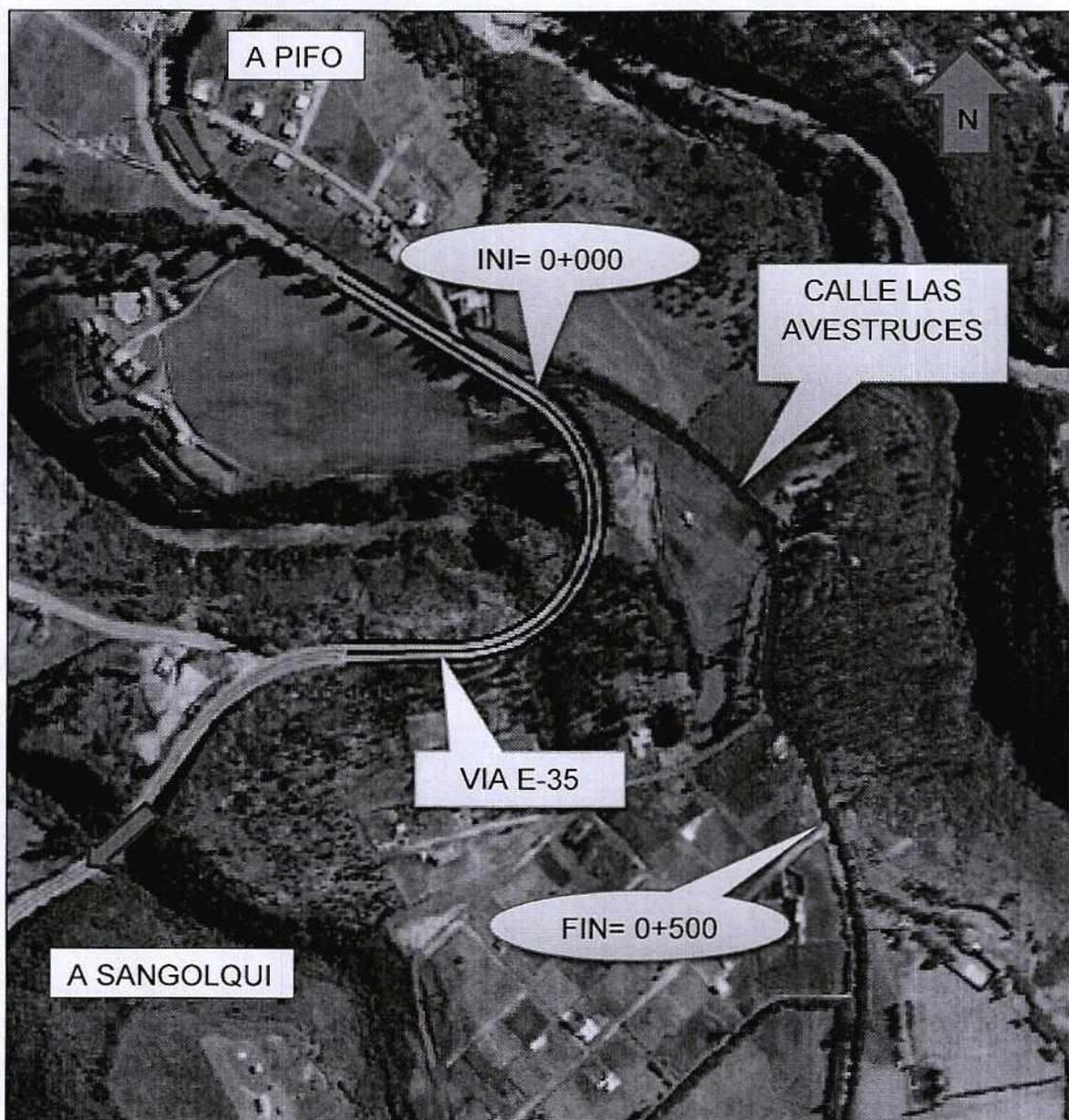
En el oficio N° STHV-DMPPS-2503, se señala que mediante la Mesa Técnica del PUAE, en sesión ordinaria realizada el 21 de marzo de 2018, conforme con la etapa III, Cálculo de Concesión Onerosa (COD) y propuesta de pago, de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, sancionada el 18 de diciembre de 2017, que fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos especiales, se tiene:

- *“EL monto resultante de la Concesión Onerosa por la aplicación de la fórmula para cambio de uso del suelo en el predio N° 5200685, donde se implantará el proyecto FLEXIPLAST, cálculo realizado según la Ordenanza Metropolitana N°183”.*
- *“La forma de pago propuesta por el promotor, mediante oficio del 15 de marzo de este año, suscrito por el Ing. Hernán Barahona P., en cuya parte relevante señala: “nuestra propuesta es efectuar el pago en especie, a través de la construcción de la vía adoquinada Las avestruces””, considerando una ampliación de 6 a 12*

metros, de ancho con una longitud aproximada de 400 m y adecuar obras de infraestructura (alcantarillado, muros, etc.).

- *“Debido a que la forma de pago en especie de la obra propuesta por el promotor, constituye un beneficio en favor de la comunidad, pues, mejorará la infraestructura vial del sector y mejorará las condiciones de accesibilidad al barrio Brisas del Valle; la Mesa Técnica de PUAE considera que tal propuesta se enmarca en lo establecido por la Ordenanza N° 183”.*

3.- UBICACIÓN



El proyecto se ubica en la zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito, corresponde a la parroquia de Pifo, sector El Inga, perteneciente a la Administración Zonal Tumbaco.

PUNTO	NORTE	ESTE	REFERENCIA
INICIO	9969110.066	517353.553	Desde el Ingreso de la Vía E-35
FIN	9968746.039	517593.714	Hasta el Barrio Brisas del Valle

4.- TRABAJOS REALIZADOS

Recorrido de Campo:

Funcionarios de la Dirección de Estudios de la EPMMOP, realizaron un recorrido a la Calle Las Avestruces, donde se constató que el ancho promedio de la vía está entre 5 y 6 m., actualmente cuenta con una capa de rodadura de empedrado, taludes con una inclinación aproximada de 1H: 2V, terrenos a los lados de la vía, el ingreso tiene un ancho aproximado de 23 m., y forma una intersección en "Y" con la carretera "E 35", es de tipo "Pare" y de doble sentido.

Esta calle sirve de acceso al Barrio Brisas del Valle y no cuenta con alcantarillado, existen postes de alumbrado público, cunetas en "V" a ambos lados de la vía y, cerramientos que delimitan los predios.

En la vía E-35 se permite una velocidad de circulación entre de 90 y 100 km/h para vehículos livianos y de 70 a 80 km/h para pesados, el ingreso a la calle Las Avestruces es angosto y se ubica a diferente nivel aproximadamente 3 metros sobre la carretera E35, lo que dificulta el ingreso de vehículos pesados como camiones, plataformas, etc.

Dicho ingreso se encuentra en curva que se torna peligrosa debido a la poca visibilidad que presenta desde la Vía E-35 y, por las altas velocidades de circulación pueden ocasionarse accidentes de tránsito, más aún, al tener solamente dos carriles de circulación, un espaldón y una cuneta longitudinal.



Ingreso actual en curva desde la Vía E-35 a calle Las Avestruces



Calle empedrada Las Avestruces, con cunetas en V



Ingreso al Barrio Brisas del Valle



Calle Las Avestruces con alumbrado público



Intersección tipo "Pare" acceso a la calle Los avestruces desde la Vía E-35

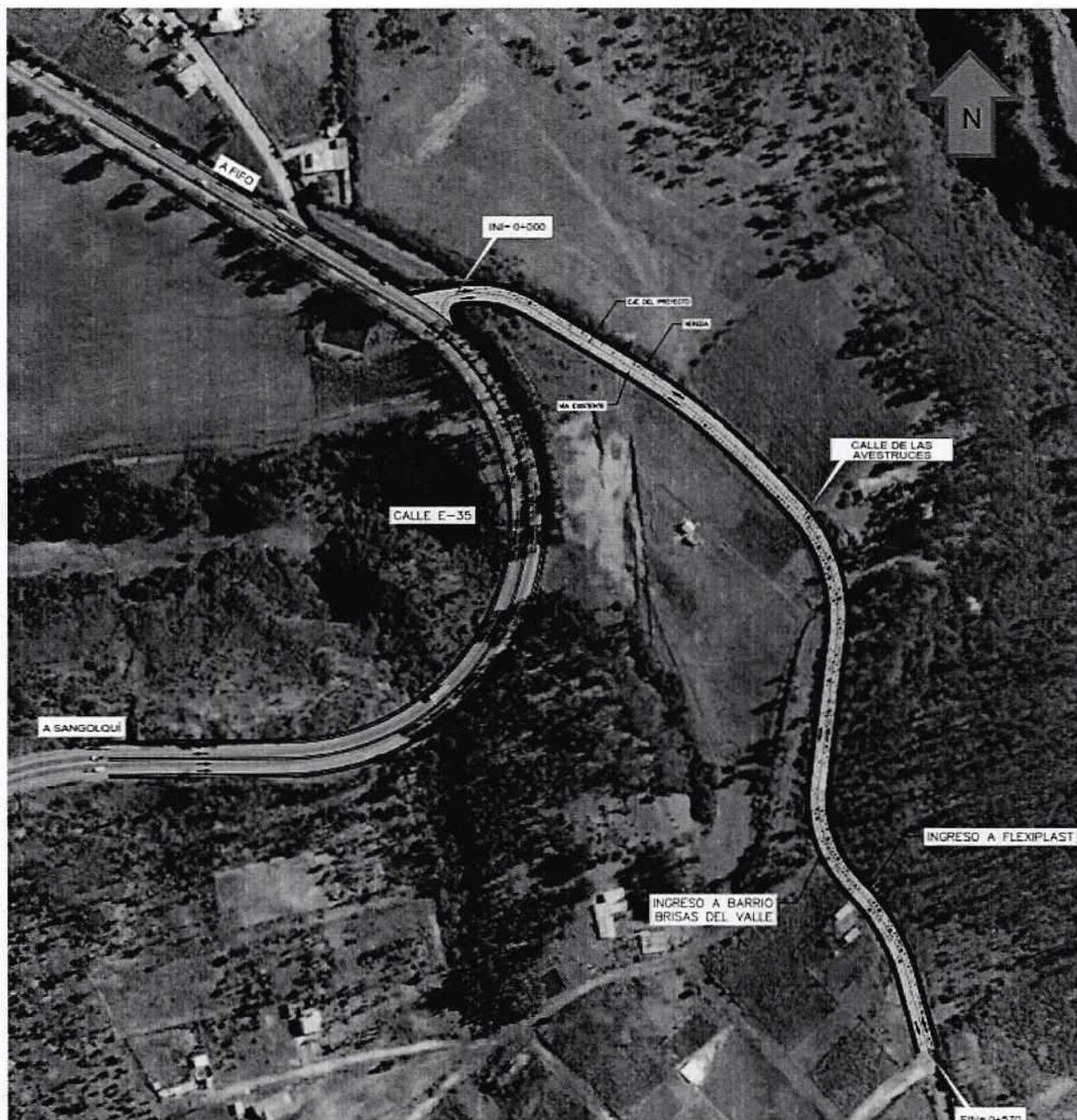


Curva de la Vía E-35 con una Señal Preventiva, ingreso a la calle Las Avestruces

5. DISEÑO PRE-PRELIMINAR EN PLANTA DE LAS ALTERNATIVAS PARA LA CALLE LAS AVESTRUCCES

Considerando lo expuesto en el oficio enviado por la Secretaría de Movilidad, se presentan dos alternativas de diseño, con base en las visitas de campo y en las normas de diseño vigentes en el Ecuador, para el trazado vial (MOP-2003).

Alternativa 1



Ampliación de la vía a 12 m. de la calle Las Avestruces, sin considerar carriles de aceleración y desaceleración de ingreso y salida vehicular.

En esta alternativa se presentan problemas de seguridad vial por la falta de un carril de desaceleración en el que se debe bajar la velocidad de circulación gradualmente a fin de realizar el giro derecho hacia el ingreso a la calle Las Avestruces, ya que la vía E-35 cuenta solamente con dos carriles de circulación, y un espaldón.

Considerando que los camiones y vehículos pesados tienen un mayor radio de giro y que a su ingreso ocupan los dos carriles de la calle Las Avestruces, se recomienda ampliar la mesa de ingreso para que tales vehículos utilicen sólo el carril correspondiente.

La salida desde la calle Las Avestruces a la Vía E-35 es casi, perpendicular, dificultando la salida de los vehículos pesados a la vía principal, esto acarrea problemas que impiden un flujo vehicular apropiado.

El ingreso con un ancho de aproximadamente 26 m, supone también un área de expropiación menor.

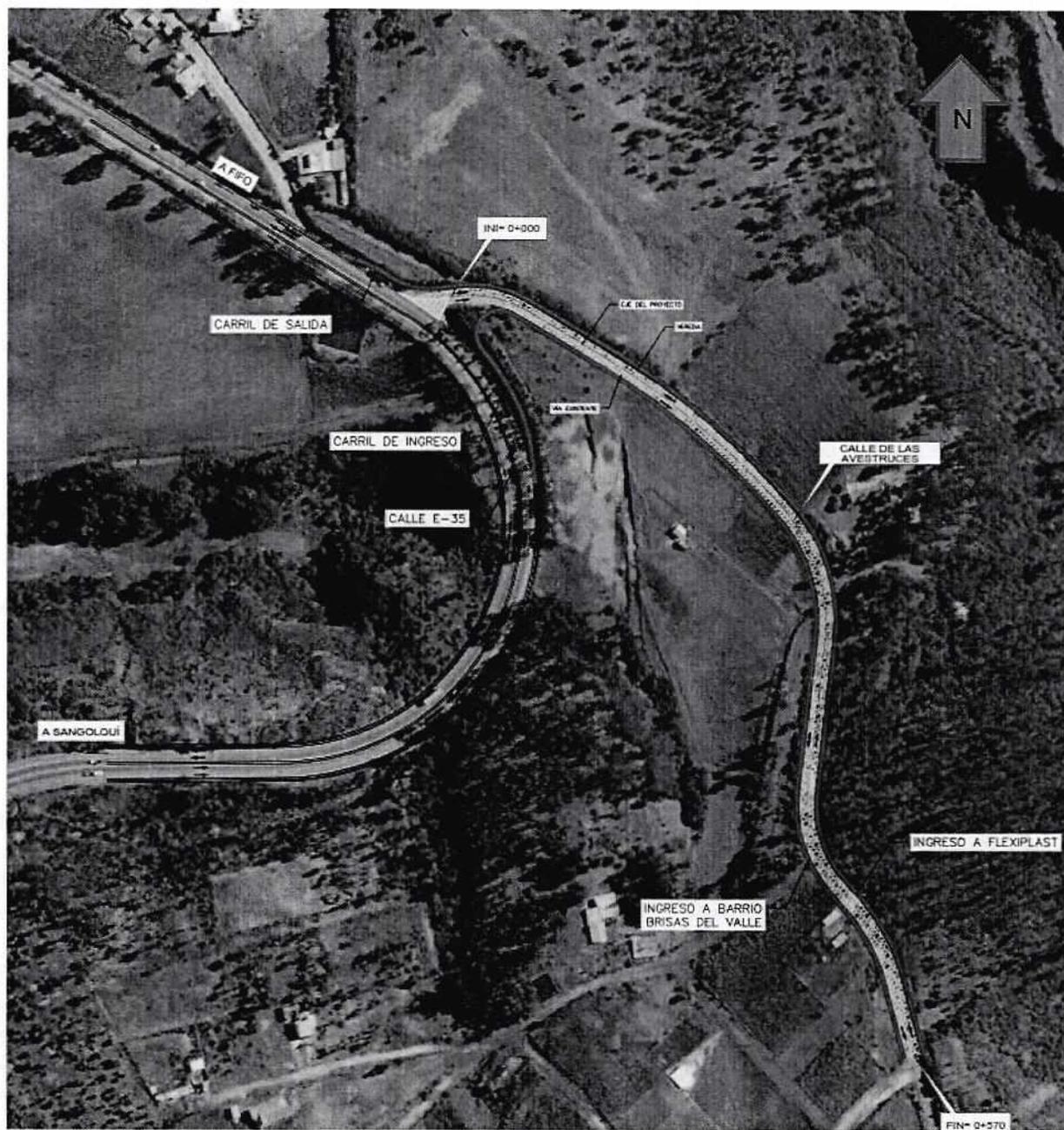
A continuación, se presentan las cantidades de obra del diseño Pre-preliminar de la Alternativa 1.

**CALLE LAS AVES TRUCES
ALTERNATIVA 1**

LONGITUD = 570 m

CANTIDADES DE OBRA			
N° RUBRO	DESCRIPCION	U	CANTIDAD
1. CALZADA			
1	Replanteo y Nivelacion con Equipo Topografico	m	570.00
2	Acabado de la Obra básica	m2	4085.10
3	Sub-base Clase 3 e (m)=0.30 Inc. Transporte	m3	1225.53
4	Cama de Arena	m3	204.26
5	Capa de Rodadura (adoquin)	m2	4085.10
6	Remosion de Empedrado	m2	3067.07
7	Excavación sin clasificar	m3	1838.30
8	Transporte de material de excavación D=26 km	m3-km	47795.67
9	Bordillos de hormigón f'c= 210 kg (V=0.10 m3/m)	m	2027.00
10	Hormigon Clase E f'c=180 kg/cm2 (para veredas e=0.10)	m2	2016.00
11	Remosion de Hormigón	m3	1.00
12	Remosion de Asfalto	m2	13.00
2. RUBROS AMBIENTALES			
220-(3)	Afiches Informativos	u	100.00
708-5 (1)	Señal vertical informativa ambiental 1,2 x 0,6 m (verde-blanco)	u	2.00
220-(1)	Charlas de concientización	u	1.00
205-(1)	Agua para control de Polvo	m3	57.19
710-(1) a	Conos Reflectivos (h=0.90m)	u	30.00
710-(1) b	Cinta plástica, leyenda de peligro	m	300.00

Alternativa 2



Ampliación de la vía a 12 m de la Calle Las Avestruces, considerando los carriles de ingreso y salida (carriles de desaceleración y de aceleración).

En esta alternativa se presenta un carril adicional de desaceleración y de aceleración para el acceso a la calle Las Avestruces, que permita regular el flujo vehicular tanto al ingreso como a la salida entre la calle Las Avestruces y la Vía E-35.

Con un radio de giro más amplio, es posible que se ocupen únicamente los carriles correspondientes de circulación, además de que el ingreso contará con la señalización respectiva y con una isla que permita la circulación con seguridad en el acceso.

La salida vehicular desde la calle Las Avestruces hacia la Vía E-35, tendrá un carril adicional que permitirá acceder de manera segura a la vía principal, ese carril adicional permitirá una mayor visibilidad, facilitará el giro de los vehículos pesados sin causar los actuales problemas de circulación.

Con la reorganización del flujo vehicular se reducen los riesgos de accidentes que, en muchos casos, pueden originarse debido a la velocidad permitida en la vía principal.

Esta alternativa tiene una mayor área de expropiación de 152 m², considerado las rampas de aceleración y desaceleración y un área para la isla de aproximadamente 104 m².

A continuación, se presentan las cantidades de obra del diseño Pre-preliminar de la Alternativa 2.

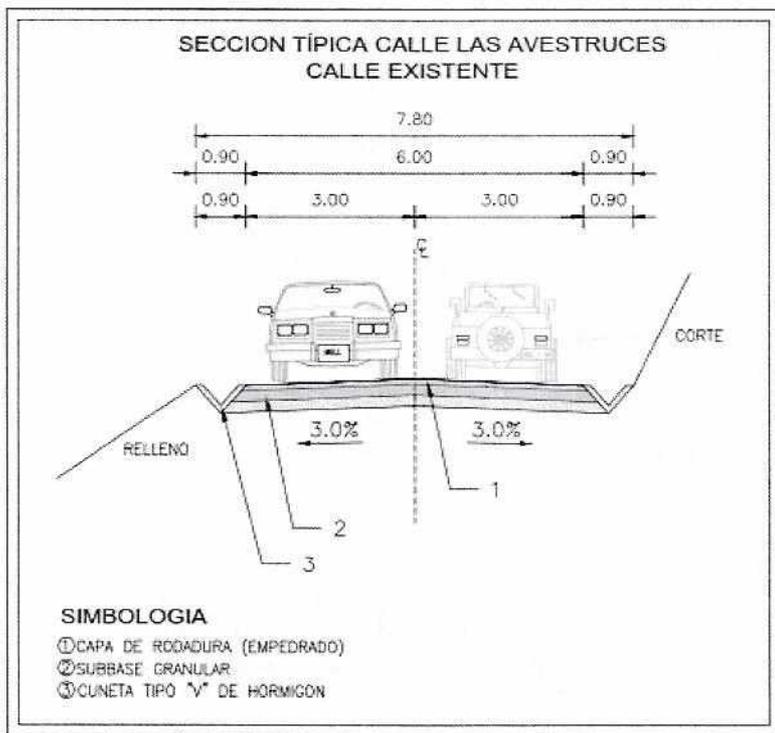
**CALLE LAS AVES TRUCES
ALTERNATIVA 2**

LONGITUD = 570 m

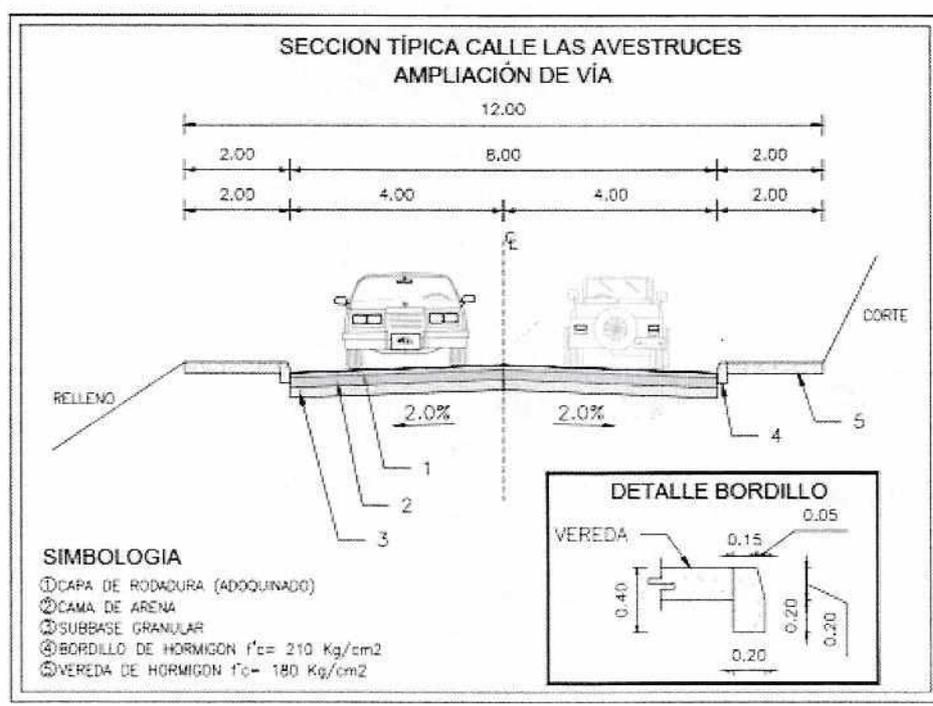
CANTIDADES DE OBRA			
N° RUBRO	DESCRIPCION	U	CANTIDAD
I. CALZADA			
1	Replanteo y Nivelacion con Equipo Topografico	m	570.00
2	Acabado de la Obra básica	m ²	4707.67
3	Sub-base Clase 3 e (m)=0.30 Inc. Transporte	m ³	1412.30
4	Cama de Arena	m ³	235.38
5	Capa de Rodadura (adoquin)	m ²	4707.67
6	Remosion de Empedrado	m ²	3067.07
7	Excavación sin clasificar	m ³	2118.45
8	Transporte de material de excavación D=26 km	m ³ -km	55079.74
9	Bordillos de hormigón f'c= 210 kg (V=0.10 m ³ /m)	m	2226.64
10	Hormigon Clase E f' c=180 kg/cm ² (para veredas e=0.10)	m ²	2212.56
11	Remosion de Hormigón	m ³	11.00
12	Remosion de Asfalto	m ²	122.03
13	Remosion de Postes	u	1.00
14	Remosion de Señales de Transito	u	2.00
2. RUBROS AMBIENTALES			
220-(3)	Afiches Informativos	u	100.00
708-5 (1)	Señal vertical informativa ambiental 1,2 x 0,6 m (verde-blanco)	u	2.00
220-(1)	Charlas de concientización	u	1.00
205-(1)	Agua para control de Polvo	m ³	65.91
710-(1) a	Conos Reflectivos (h=0.90m)	u	30.00
710-(1) b	Cinta plástica, leyenda de peligro	m	600.00

6.- SECCIONES TÍPICAS DEL PROYECTO

La sección típica existente de la calle Los avestruces tiene las siguientes dimensiones:



La sección típica para la ampliación vial de la calle Los avestruces tiene la siguiente propuesta, considerando que va a tener uso vehicular y peatonal:



7.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La Alternativa 1, presenta dificultades al acceder a la calle Las Avestruces en cuanto al radio de giro de los vehículos pesados, y a la drástica reducción de velocidad en la carretera "E 35" para realizar el giro derecho, y que, sumado a que la maniobra se efectúa en la curva, puede ocasionar accidentes con los vehículos que transitan en la carretera.

Por las circunstancias antes señaladas, la salida de vehículos según esta alternativa, obstaculizará el normal flujo vehicular en la Vía E-35.

Por las altas velocidades de circulación es necesario tomar las debidas precauciones al ingreso y salida de vehículos entre las dos vías mencionadas, bajo esta consideración, se recomienda optar por la Alternativa 2, que propone la construcción de un carril de flujo adicional y porque además existiría un mejor direccionamiento vehicular, al evitar la invasión de carriles.

El área de expropiación es menor en la Alternativa 1, pero con un mayor conflicto en cuanto a la circulación vehicular.

Para determinar el volumen del movimiento de tierras, el diseño definitivo y los costos, es necesario realizar un levantamiento topográfico a detalle, y diseñar el proyecto vial en planta y perfil, considerando la parte geológica, hidráulica y estructural, incluyendo la señalización y otros parámetros, que permitan obtener un proyecto adecuado y definitivo.

El presupuesto referencial de obra de la Alternativa 1 tiene un costo de \$220 000 (dólares americanos), y la Alternativa 2 tiene un presupuesto referencial de \$345 000 (dólares americanos), en las dos alternativas no se considera el costo de expropiación, debido a que se debería realizar el levantamiento topográfico a detalle que permita obtener las áreas reales de los predios.

Se recomienda realizar los trabajos de alcantarillado en la calle Las Avestruces, para proceder a elaborar los diseños definitivos de ingeniería de la vía, ya que se debe desalojar el agua de la vía, para lo cual se va a proceder a realizar el diseño de sumideros los cuales van a ser conectados a la red de alcantarillado de la calle Las Avestruces.



Ing. Milton León
Ingeniero Vial

2019-080776 -15-

MATRIZ QUITO: Calle Unión s/n y Cap. Giovanni Calles (Sector Marianitas - Calderón)
Telfs.: (593) 2823902 PBX 3824230 - Fax: (593-2) 2823905 Quito - Ecuador
Sucursal Guayaquil: Vía a Daule Km. 11.5 Sector Parque California I
Bodega C-4 - Local 3 - Teléfono: (593-4) 2101821
www.flexiplast.com



① Dey si:
asegurar al expediente original y remitir digital a Rene Bedon

Quito, 13 de junio de 2019

② Murselu:
Revisar si está para Concejo
[Signature]
14-06/14

Doctor
René Bedón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente. -

Asunto: Presentación del análisis del valor del suelo industrial en el entorno del PUAE Flexiplast

De mi consideración:

En relación a lo establecido el día lunes 06 de mayo de 2019, en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, donde se conoció y se resolvió a favor del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "FLEXIPLAST" y con el fin de continuar su tratamiento legislativo en el Concejo Metropolitano de Quito, se adjunta el "Análisis del Valor del Suelo Industrial en el Sector Del Proyecto Flexiplast", la cual fue solicitada por el Sr. Concejales Jorge Albán, el cual en su momento formó parte de la Comisión de uso de Suelo.

Este análisis se presenta con el fin de dar cuenta de los altos precios del suelo industrial en el sector, producto de lo cual la Empresa FLEXIPLAST S.A., ha tenido la necesidad de recurrir a la figura del PUAE, con el fin expandir la empresa y mejorar las condiciones de productividad.

Adicionalmente se informa que este proyecto cuenta con todos los informes favorables incluyendo el informe de la Comisión de Uso de Suelo, y la asignación de la denominada "silla vacía", por lo cual se solicita de la manera más comedida continuar con el proceso legislativo en el Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

[Signature]
Ing. Arturo Sanchez
Vicepresidente General
Flexiplast S.A.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO ALCALDIA RECEPCIÓN
FECHA: 14 JUN 2019 HORA: 13:02
N° HOJA: DOEF
Recibido por: *[Signature]*

[Signature] 14-06-2019
E.41.



Comisión Suelo Dey si



ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO INDUSTRIAL EN EL SECTOR DEL PROYECTO FLEXIPLAST

Descripción

El presente análisis busca determinar las variaciones de los precios de suelo industrial en el sector de El Inga e Itulcachi, con el fin de demostrar los altos valores de suelo Industrial, lo que impide su debida consolidación urbana y funcional.

Contenido

PRECIOS DE SUELO INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DEL PROYECTO FLEXIPLAST.....	3
1. Antecedentes	3
2. Ubicación y Justificación del PUAE Flexiplast.....	3
3. Análisis del entorno inmediato del Proyecto Flexiplast	3
4. Análisis del valor del Suelo según las (AIVA)	4
5. Análisis del valor del Suelo comercial	5
6. Comparación entre valoraciones de suelo.....	9
a) Tomando como referencia el valor promedio del AIVA, se establece que el mayor precio del suelo, es el suelo industrial 4 del sector El Inga, por sobre la valoración establecida para el suelo industrial 3 de Itulcachi. Sin embargo si consideramos el valor promedio de suelo comercial, se aprecia que el suelo de mayor valor es el que se ubica en Itulcachi, por lo que existe una amplia contradicción en esta comparación.	9
7. Aportes Urbanísticos y Concesión Onerosa de Derechos del Proyecto Flexiplast.....	9
8. Conclusiones.....	10

PRECIOS DE SUELO INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DEL PROYECTO FLEXIPLAST

1. Antecedentes

El lunes 06 de mayo de 2019, en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, se conoció y se resolvió a favor del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "FLEXIPLAST", con el fin de continuar su tratamiento legislativo en el Concejo Metropolitano de Quito, en esta sesión se solicitó por parte del Sr. Concejal Jorge Albán se realice un análisis de los precios de Suelo en la zona industrial cercana al PUAE FLEXIPLAST, razón por la cual se ha realizado el presente estudio.

2. Ubicación y Justificación del PUAE Flexiplast

El proyecto denominado Flexiplast comprende un lote de 107.614 m² ubicado el sector del Inga, parroquia de Pifo del Distrito Metropolitano de Quito, en el lote predio N° 5200685, está ubicado dentro de la centralidad del polígono del corredor agroindustrial, el cual se extiende a lo largo de la vía E-35 y combina la utilización de zonas de suelo degradado para el asentamiento de industrias, la activación de actividades productivas agrarias y agropecuarias. Específicamente está contenido en la Política 3 de Escala Metropolitana la cual establece la constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal. En este sentido la Territorialización de la política 3, ha generado la centralidad 11 denominada Itulcachi, cuyo carácter primario es industrial, en este sentido este proyecto se inserta de una manera coherente dentro de la planificación de desarrollo y territorial establecida para el Distrito Metropolitano de Quito, tal como se puede apreciar en las imágenes 1 y 2 que se muestran a continuación:

Imagen 1: Centralidades del DMQ



Imagen 2: Ubicación del proyecto Flexiplast en la centralidad Agroindustrial

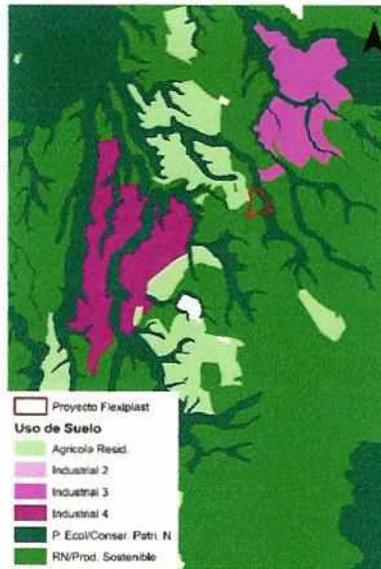


3. Análisis del entorno inmediato del Proyecto Flexiplast

A partir de la ubicación del proyecto se analizó la normativa de uso y ocupación del suelo, con el fin de obtener el radio de influencia de las áreas industriales que se encuentran en el entorno

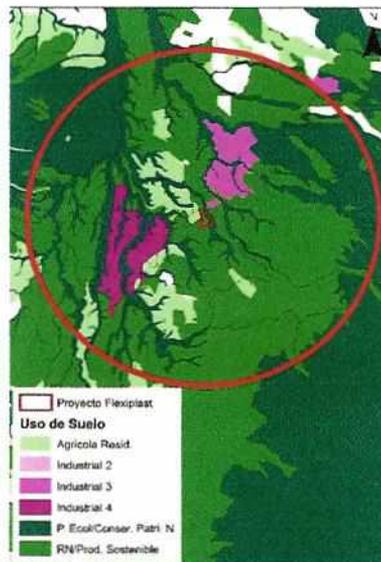
de este proyecto, tal como se muestra en la imagen 3, tomando en consideración que el suelo catalogado como industrial son los que se muestran en tonos magenta.

Imagen 3: Uso de suelo del sector de estudio



De la figura 3 se ha determinado que las zonas industriales se encuentran en un radio de 5.000 metros, hacia el sector nor-oriente denominado "Itulcachi" catalogado como suelo industrial 3 y hacia el sur-occidente denominado "Inga" catalogado como suelo industrial 4, quedando determinada el área de estudio según la figura 4.

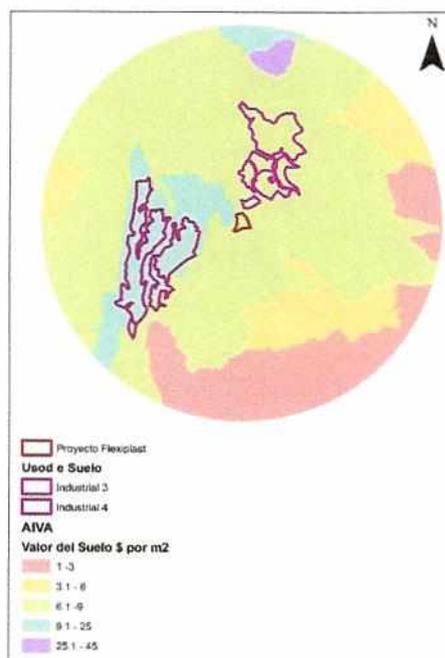
Imagen 4: Uso de suelo del sector de estudio



4. Análisis del valor del Suelo según las (AIVA)

Las AIVA (área de intervención valorativa) es el precio de suelo establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es así que para este sector se han establecido 5 rangos del valor del suelo tan como se muestra en la imagen 5.

Imagen 5: AIVA Sector de estudio



En base al valor del suelo establecido por el Municipio de Quito, el suelo con categoría industrial 3 tiene un promedio de 7 dólares por metro cuadrado, el cual coincide con el precio de suelo actual establecido para el lote donde se desarrolla el proyecto Flexiplast, y para el suelo con categoría industrial 4 tiene un valor promedio de 18,26 dólares por metro cuadrado, tal como se expresa en la tabla 1, descrito a continuación:

Tabla 1: Valor promedio de las zonas industriales

Sector	Uso de suelo	Suma del valor por área (\$*m2)	Suma del área (m2)	Valor promedio (\$)
Itulcachi	Industrial 3	15'533.208,65	2'219.029,807	7,00
El Inga	Industrial 4	52'556.963,53	2'878.787,954	18,26

Como se ha expuesto el valor del suelo actual donde se ubica el proyecto Flexiplast es similar al de zona industrial catalogada como industrial 3, hay que tomar en consideración que este proyecto requiere para su funcionamiento un suelo de menor impacto, es decir industrial 2.

5. Análisis del valor del Suelo comercial

De la misma forma se ha establecido la necesidad de realizar un análisis del valor del suelo comercial para el suelo industrial en este sector, con el fin de entender sus dinámicas reales, para lo cual se han tomado como referentes los portales web por los cuales se publicitan lotes de venta en este sector con el uso de suelo industrial, los cuales se exponen a continuación:

Tabla 2: Valor comercial del suelo industrial en los sectores de El Inga e Itulcachi

Sector y Uso de suelo	Valor total \$	Valor por m2 \$	Imagen
El Inga, suelo industrial	60.000	20	
Tomado de: https://quito.olx.com.ec/venta-terreno-industrial-el-inga-x-lotes-iid-941849678			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019
El Inga, suelo industrial 4	461.900	50	
Tomado de: https://www.plusvalia.com/propiedades/vendo-terreno-en-pifo-9.238-m-sup2--sector-el-inga-50726386.html?utm_source=casas.mitula.ec&utm_medium=referral			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019
El Inga, suelo industrial	900.000	49,45	
Tomado de: https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-industrial-alto-impacto-i4-18.200-m-el-52687276.html?utm_source=casas.mitula.ec&utm_medium=referral			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019

El Inga, suelo industrial	2'700.000	45	
Tomado de: https://www.plusvalia.com/propiedades/el-inga-terrenos-industriales-de-venta-53259996.html			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019
El Inga, suelo industrial	11'200.000	35	
Tomado de : https://quito.olx.com.ec/venta-32-has-industrial-i4-alto-impacto-iid-1046507737			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019
Itulcachi, suelo industrial	7'971.600	15	
Tomado de: https://quito.olx.com.ec/vendo-terreno-de-55-hectareas-sector-itulcachi-iid-905337654			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019
Itulcachi, suelo industrial	405.000	50,20	
Tomado de: https://ecuador.vive1.com/propiedad/252066?utm_source=mitula&utm_medium=xml-feed&utm_campaign=mitula_grupo4#/			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019

Itulcachi, industrial	suelo	8'000.000	21,62	
Tomado de:			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019	
https://www.plusvalia.com/propiedades/terreno-37-hreas-i4-itulcachi-pifo-22643.html?utm_source=casas.mitula.ec&utm_medium=referral				
Itulcachi, industrial, parque industrial	suelo	1'336.905	134,99	
Tomado de:			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019	
https://www.plusvalia.com/propiedades/lot-e-7-en-venta-parque-industrial-51768737.html?utm_source=casas.mitula.ec&utm_medium=referral				
Itulcachi, industrial, parque industrial	suelo	839.025	135	
Tomado de:			Fecha de la muestra: 10 de junio de 2019	
https://www.plusvalia.com/propiedades/lot-e-17c-en-venta-parque-industrial-51768773.html?utm_source=casas.mitula.ec&utm_medium=referral				

De los datos expuestos en la tabla 2, se ha procedido a generar los valores promedio de suelo para los sectores de El Inga e Itulcachi, las cuales tienen el siguiente valor promedio:

Tabla 3: Valor promedio de las zonas industriales

Sector	Uso de suelo	Valor promedio (\$)
Itulcachi	Industrial 3	71,36
El Inga	Industrial 4	39,89

6. Comparación entre valoraciones de suelo

Con el fin de establecer la diferencia entre los valores de suelo que maneja el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las expectativas de venta comercial que poseen los propietarios de suelo industrial en los sectores de El Inga e Itulcachi, podemos realizar la siguiente tabla comparativa:

Tabla 3: Comparación del Valor promedio de las zonas industriales

Sector	Uso de suelo	Valor promedio AIVA (\$)	Valor promedio Comercial (\$)	Porcentaje de incremento
Itulcachi	Industrial 3	7,00	71,36	1.019%
El Inga	Industrial 4	18,26	39,89	218 %

De la comparación realizada entre el valor comercial y el valor de las AIVA, se puede establecer las grandes diferencias entre estas dos fuentes las cuales se presentan a continuación:

- a) Tomando como referencia el valor promedio del AIVA, se establece que el mayor precio del suelo, es el suelo industrial 4 del sector El Inga, por sobre la valoración establecida para el suelo industrial 3 de Itulcachi. Sin embargo si consideramos el valor promedio de suelo comercial, se aprecia que el suelo de mayor valor es el que se ubica en Itulcachi, por lo que existe una amplia contradicción en esta comparación.
- b) La segunda diferencia recae precisamente en el valor de cada uno de los sectores de estudio, tomando en consideración que el valor comercial es significativamente mayor que el valor del AIVA, cuyo mayor incremento es en el sector de Itulcachi multiplicándose 10 veces su valor, es decir un incremento en el porcentaje de 1.019%.

7. Aportes Urbanísticos y Concesión Onerosa de Derechos del Proyecto Flexiplast

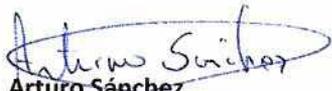
Cabe destacar que el Proyecto Flexiplast, como parte de las obras a realizar en el sector de implantación tiene como obligación la generación de infraestructura vial, la cual esta aproximadamente valorada en 250.000 dólares, obra que beneficiará a todos los residentes y empresas del sector. Adicionalmente cancelará de contado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la suma de 131.006,09 Dólares por concepto de concesión Onerosa de derechos.

8. Conclusiones

Tomando en consideración que el área útil que requiere el Proyecto Flexiplast es de 56.901,48 m², y que el valor comercial en la zona del Parque industrial Quito es de \$135 por cada metro cuadrado, la empresa debería realizar una inversión de al menos 7'681.699,80 dólares, cifra que para la empresa resulta inalcanzable. Además cabe tomar en cuenta que la empresa ya posee un terreno con el área útil requerida, que para habilitarla se ha seguido el proceso de concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por un período de 5 años, en el cual se han establecido las respectivas medidas de mitigación, los aportes urbanísticos y el pago de la Concesión Onerosa de Derechos.

Razones por las cuales se requiere continuar con el proceso de aprobación del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial FLEXIPLAST.

Atentamente,



Arturo Sánchez

**Vicepresidente General
FLEXIPLAST S.A.**