

Mano de la Señora Sanna Tareh Segebre
26/05/2019



Oficio No. STHV-DMPPS- 2007 -2019
DM Quito,
Ticket GDOC-2019-034220

MAY 2019

Señora
Sanna Tareh Segebre
PRINTOPAC CIA LTDA.
Presente.-

Referencia: Proyecto Bodegas Printopac

De mi consideración:

En atención al oficio ingresado a esta dependencia con referencia Gdoc., de fecha 21 de abril de 2019, que contiene el oficio N° SG-0930 mediante el cual el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remite el expediente del proyecto denominado **Bodegas Printopac**, para que se proceda con el trámite administrativo respectivo.

1.- BASE LEGAL:

- La Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Libro IV.1, del Uso del Suelo, Título VII, que regula la concesión de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en su **Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo**, estipula lo siguiente:

“El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales...”

- La Resolución SHTV-012-2017 modificada mediante Resolución STHV-17-2018 que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 18 de diciembre de 2017, estipula en su **Disposición Transitoria** lo siguiente:

Los proyectos que estén en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tendrán un plazo de 90 días, contados a partir de la sanción de la presente resolución, para actualizar sus expedientes e informes, conforme lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada el 13 de septiembre de 2017 y en la presente resolución, vencido este plazo los proyectos quedaran insubsistentes y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a informar lo correspondiente a la Secretaría General del Concejo.

- La RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018 que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 29 de noviembre de 2018, estipula en su **Artículo 14**, “*Etapas de Tratamiento*”, lo siguiente:

***Etapas I. Validación de la información del proyecto entregada por el promotor.-** Una vez recibido el expediente remitido por la Secretaria General de Concejo, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un término máximo de 15 días, revisará y constatará que la información contenida en el expediente cumpla con todos los requisitos establecidos en el presente instrumento, observando lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183. Acto seguido el o los funcionarios a cargo del proyecto, informarán al presidente de la Mesa Técnica sobre dicho cumplimiento con la finalidad de que este programe la sesión de exposición y notifique al promotor la fecha y hora para la presentación del proyecto ante la Mesa Técnica de PUAE.*

Si el promotor incumpliera con la entrega de uno o más de los requisitos solicitados, la STHV notificará al promotor sobre el o los requisitos faltantes o que requieran complementarse, quien dentro del plazo de 30 días, deberá entregar o de ser el caso justificar ante la STHV que ha solicitado documentación a entidades públicas para completar o ampliar lo requerido por el presente instrumento. Si el promotor inobserva lo anterior, el expediente será devuelto a la Secretaría General de Concejo para el trámite respectivo. No se podrá presentar ante la Mesa Técnica de PUAE un proyecto que no haya previamente ingresado por la Secretaria General de Concejo.

2.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR LOS PROMOTORES:

Los promotores del proyecto **Bodegas Printopac** presentan la documentación en archivo físico y un cd en archivo digital, contenido en un expediente, con un total de 105 hojas útiles.

De la revisión realizada se determina que la documentación **NO** precisa los contenidos de varios numerales estipulados en los requisitos para la Etapa I y en el Anexo 2. *Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE*, de la RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018, que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada el 29 de noviembre de 2018, descritos a continuación conforme la numeración correspondiente a la citada resolución:

- **Requisitos para la Etapa I:** los promotores del proyecto deberán incluir la siguiente información:
 - e) *Cédula catastral con área del lote debidamente regularizada por la Dirección*

Metropolitana de Catastro.

- h) Certificado de altura de edificación otorgado por la Dirección General de Aviación Civil (DGDAC), de ser el caso.*
 - i) Informe sobre las afectaciones del lote, emitido por la entidad competente, de ser el caso.*
 - m) Presentación en digital y físico del proyecto, en base a los puntos establecidos en el Anexo No. 2 de la presente resolución, para su exposición ante la Mesa Técnica de PUAE.*
- **Anexo 2. Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE**

2. Tipos y objetivos del proyecto

b. Programa arquitectónico y urbano (cuadro de resumen del programa): el programa arquitectónico debe incluir las superficies por cada ítem.

5. Propuesta en el ámbito de la movilidad:

- a. Descripción general de la situación actual del tráfico en un radio de al menos 800 m.
- b. Número estimado de plazas de estacionamientos por tipo de vehículo.
- c. Estimación general de la generación de viajes originados por el proyecto.
- d. En los casos pertinentes, descripción del tipo de vehículo de carga y área de maniobras.
- e. Descripción gráfica de la estrategia de accesibilidad y de los elementos generales de movilidad: transporte público y paradas de bus, estacionamiento, accesibilidad peatonal, por bicicleta y con vehículos privados, bahías de estacionamiento temporal entre otros.
- f. Propuesta preliminar del sistema vial requerido por el proyecto que incluya el esquema de ubicación de accesos/salidas vehiculares y peatonales, el número de plazas de estacionamientos al que se accede considerando el área de influencia del proyecto (Vías e intersecciones aledañas).

6. Requerimientos Ambientales: el promotor deberá desarrollar los siguientes requerimientos en cuanto a:

a) Protección y Restauración del entorno natural y urbano

- Caracterización ecosistémica y agro productiva del predio de implantación del proyecto y su entorno inmediato, cuando aplique.
- Análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación a los ecosistemas naturales, así como de su conectividad, cuando aplique.
- Propuesta de acciones de manejo ambiental de las afectaciones causados al entorno natural por el proyecto, cuando aplique.
- Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas naturales, cuando aplique.
- Propuesta de prevención, control y respuesta relacionado a las amenazas tecnológicas, cuando aplique.
- Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales.

b) Uso eficiente del agua

- Identificación de flujos de agua al interior del predio y su entorno.

- Análisis de afectación de flujos de agua.
- Propuesta de remediación relacionada a la afectación al flujo de agua.
- Propuesta de diseños de suelo filtrante que alivia la carga de la red de saneamiento.
- Propuesta de tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos) y su porcentaje de cobertura.
- Propuesta de eficiencia de consumo de agua potable.
- Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales.

c) Material, energía y confort

- Propuesta de “la envolvente” en la edificación y mimetización con el entorno.
- Propuesta de buenas prácticas ambientales del uso de materiales y energía en el espacio público.

d) Manejo de residuos

- Propuesta del manejo integral de residuos de construcción.
- Propuesta de manejo de residuos domiciliarios inorgánicos.
- Propuesta de manejo de residuos domiciliarios orgánicos.
- Propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales.

3.- CONCLUSIÓN:

En razón que la documentación presentada no cumple en su totalidad con los requisitos solicitados en la normativa vigente, esta dependencia notifica a los promotores del proyecto **Bodegas Printopac** que deberán completar el expediente del proyecto en observancia del numeral 2 del presente oficio; y conforme lo determina la Resolución SHTV-012-2017 modificada mediante Resolución STHV-17-2018, para que el contenido del mismo sea desarrollado e ingresado a través de esta dependencia en el plazo de 30 días, observando lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 y, en la Resolución antes citada, la misma que fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. Adicionalmente el promotor del proyecto deberá realizar el trámite correspondiente a la regulación de la superficie del predio donde se desarrolla el proyecto, según lo estipulado en la **ORDENANZA METROPOLITANA No.126 SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 269**, sancionada el 30 de julio de 2012.

Atentamente

Arq. Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

C.c. Abg. Diego Cevallos Salgado – Secretario General del Concejo Metropolitano

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	I. Vinuesa	DMPPS	2019-04-26	