

**INFORME TÉCNICO**  
**PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**  
**BODEGAS BOPP Y PRINTOPAC**

<b>Tema:</b>	Informe Técnico PUAE BODEGAS BOOP Y PRINTOPAC
<b>Oficio/Solicitud:</b>	No aplica
<b>Fecha de elaboración:</b>	25 de enero de 2021

Conforme lo dispuesto en la *Etapa II. Análisis del proyecto* del CAPITULO III de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017 modificada mediante Resolución STHV-17-2018, de fecha 18 de diciembre de 2017, que expide el “Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticas Arquitectónicas Especiales” (PUAE), se desarrolla el informe técnico que determina el criterio técnico posterior al análisis de los proyectos BODEGAS BOOP Y PRINTOPAC con fecha 16 de enero de 2020.

Con la finalidad de continuar con la gestión de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales BODEGAS BOPP Y PRINTOPAC, el día miércoles 25 de noviembre de 2020, se convocó a una Mesa Técnica, a fin de que los promotores expongan los dos proyectos especiales, y dar a conocer a los nuevos funcionarios miembros de la mesa técnica PUAE, respecto de la situación actual en la que se encuentran los mismos.

Con la Mesa Técnica del 25 de noviembre de 2020, se revisan los proyectos y luego de la mención de comentarios y observaciones se concluye que se convoca a una nueva mesa técnica, la cual se convoca de manera oficial y se realiza el día miércoles 09 de diciembre de 2020, cuyo objetivo fue de someter a votación de la viabilidad de los dos proyectos por parte de los miembros integrantes de la mesa.

Para la emisión de los respectivos informes técnicos favorables, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, realiza el presente informe técnico el cual contiene la información, análisis y conclusiones para los proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales BODEGAS BOPP Y PRINTOPAC.

**1. ANTECEDENTES:**

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0607-2015, dirigido a la señora Sanaa Tareh Segebre de la Empresa PRINTOPAC CÍA. LTDA., una vez realizada la exposición del proyecto ante la Mesa Técnica del Proyecto PRONTOPAC, el día miércoles 3 de diciembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el respectivo INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO PRINTOPAC y el expediente correspondiente.

El 02 de octubre de 2019, los promotores del proyecto presentaron ante la Mesa Técnica de PUAE los proyectos denominados Bodegas Boop en el lote con predio Nro. 5146822 y Printopac en el lote con predio 5149251, ubicados en la Parroquia de Yaruquí.

Mediante Oficio Nro. STHV-2020-0975-O, de fecha 23 de noviembre de 2020, el Arquitecto Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitó la designación de un delegado técnico y la convocatoria a asistir a la mesa técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales Bodegas BOPP y PRINTOPAC, que se realizaría el día miércoles 25 de noviembre a las 09:00, a través de plataforma zoom.

Considerando que ha pasado demasiado tiempo por la situación de emergencia, y que muchos funcionarios han cambiado, se hace necesario conocer nuevamente los PUAE bodegas BOPP y PRINTOPAC. Se presenta la necesidad de ésta mesa técnica por cuanto es relevante validar y ratificar información de los informes técnicos respectivos. Con la viabilidad de dichos informes, requisito que permitirá continuar a la siguiente fase del proceso para estos proyectos.

## **2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:**

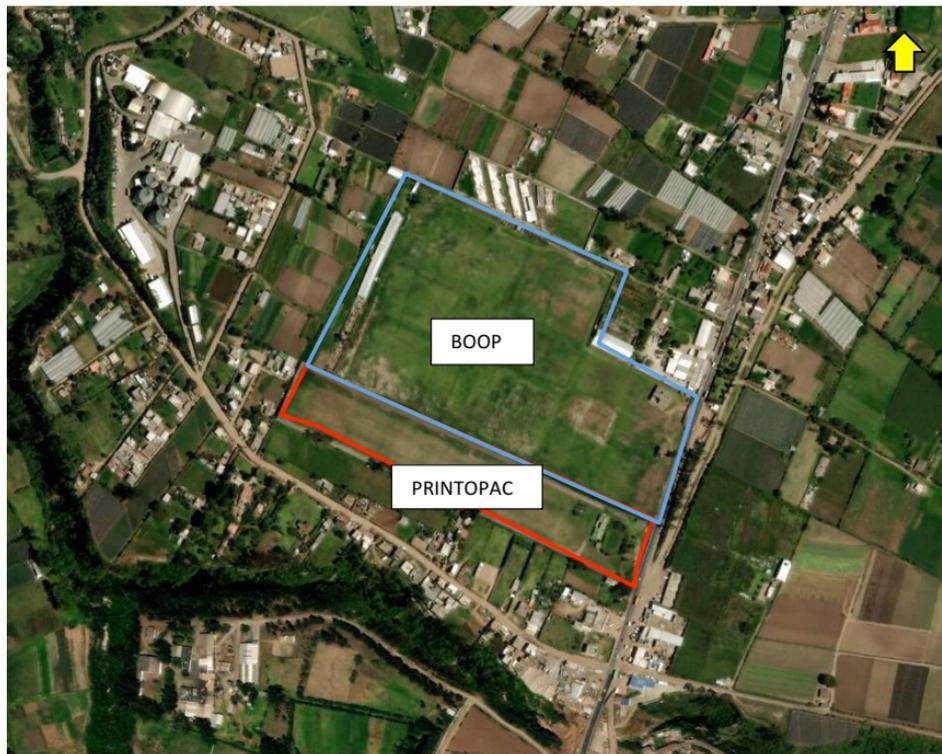
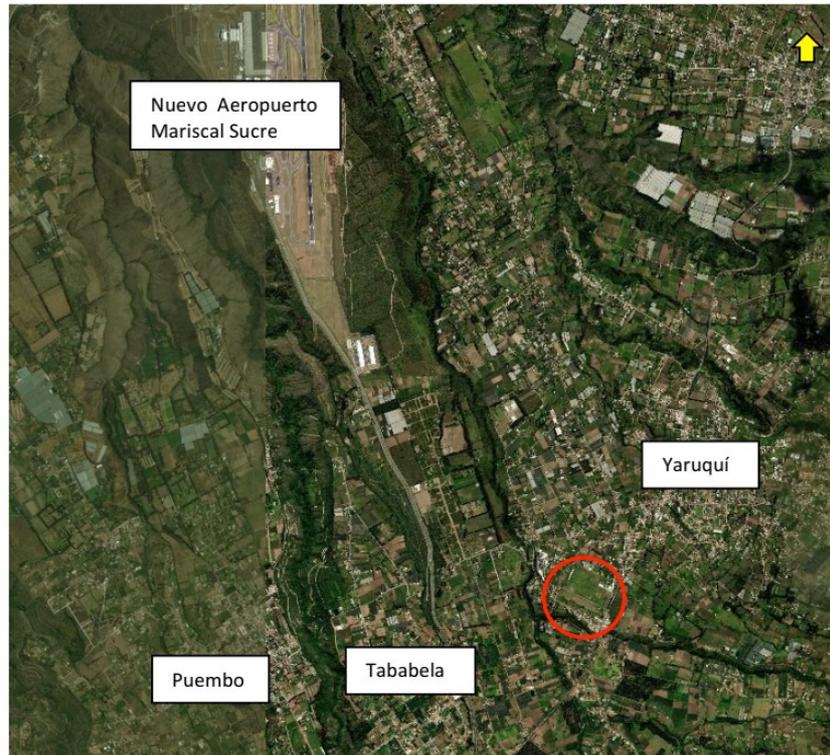
### **2.1 Promotor**

Las Empresas BOOP DEL ECUADOR S.A. y PRINTOPAC son las promotoras de estos proyectos, los cuales se ubican en lotes colindantes y generan una propuesta conjunta y tienen por objeto social: la elaboración, producción y comercialización al por mayor de productos no contaminantes ni peligrosos.

### **2.2 Ubicación**

Los proyectos BODEGAS BOPP y PRNTO PAC, se implantan en dos lotes con número de predio 5146822 y 5149251, ubicados en el sector San Carlos Bajo, en la Parroquia de Yaruquí, Zona Metropolitana Aeropuerto, de la Administración Zonal Tumbaco.

### **Mapa 1. Ubicación proyectos BOOP y PRINTOPAC**



### 2.3 Superficie del terreno y factibilidad de servicios

- **Superficie del terreno**

Los lotes con número de predio 5146822 y 5149251, según los Informes de Regulación Metropolitana tienen las siguientes superficies:

**Tabla 1. Áreas de lotes**

	<b>BOOP Lote con predio No. 5146822</b>	<b>PRINTOPAC Lote con predio No. 5149251</b>
Área según escritura	97.395,61 m <sup>2</sup>	38.440,29 m <sup>2</sup>
Área gráfica	97.395,61 m <sup>2</sup>	38.440,29 m <sup>2</sup>
Área de construcción cubierta	784,86 m <sup>2</sup>	220,53 m <sup>2</sup>

Fuente: IRM

#### 2.4 Factibilidad de servicios

Respecto de la factibilidad de servicios básicos (*agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones*), por encontrarse en suelo urbano, en base a los Informe de regulación Metropolitana (IRM) presentados y por información proporcionada por los promotores se indica que cuenta con todas las factibilidades de servicios.

#### 2.5 Regulación vigente según el Plan de –uso y Ocupación del Suelo

Las Ordenanzas Metropolitanas No.210 y 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), establece las siguientes asignaciones determinadas para los lotes con predio 5146822 y 5149251

**Tabla 2. Regulaciones predio**

<b>Predio</b>	<b>Zona</b>	<b>Lote Mínimo</b>	<b>COS Total</b>	<b>COS PB</b>	<b>Uso De Suelo</b>	<b>Clasificación De Suelo</b>
5146822 5149251	A3 (A2502-10)	2500 m <sup>2</sup>	20 %	10%	Recurso Natural	(SU) Suelo Urbano
	A2 (A1002-35)	1000 m <sup>2</sup>	70 %	35%	RU1	(SU) Suelo Urbano

Fuente: Ordenanza-PUOS

#### Mapa 2. Uso de suelo



Fuente: Ordenanza Metropolitana PUOS

### 3. INFORMACIÓN ENTREGADA POR LOS PROMOTORES DE LOS PROYECTOS:

La información contenida en este numeral ha sido obtenida del expediente entregado por los promotores de los proyectos BODEGAS BOOP Y PRINTOPAC.

#### 3.1 Justificación del Proyecto

##### a) BODEGAS BOPP

El proyecto se propone la conformación de 19 unidades constructivas para ser destinadas a bodegas de almacenamiento de productos no contaminantes ni peligrosos, y un módulo para el área administrativa.

Cada bodega tendrá una dimensión total de 54m x 36m, (19616,80 m<sup>2</sup>); el área administrativa, desarrollada en dos plantas, tendrá una superficie de 2451,77 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a las áreas de construcción descritas, los coeficientes de ocupación del suelo son:

- COS Planta baja: 53,86%
- COS total: 54,91%.

##### b) BODEGAS PRINTOPAC

El proyecto se propone la conformación de 10 unidades constructivas que serán destinadas a bodegas de almacenamiento de productos no contaminantes ni peligrosos, y un módulo para el área administrativa.

Cada bodega tendrá una dimensión total de 54m x 36m, (19.616,80 m<sup>2</sup>); El área administrativa, desarrollada en dos plantas, tendrá una superficie de 661,29 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a las áreas de construcción descritas, los coeficientes de ocupación del suelo son:

- COS Planta baja: 52,02%
- COS total: 52,75%.

### **3.2 Aportes Urbanísticos**

Los proyectos Bodegas BOPP y PRINTOPAC plantean los siguientes aportes urbanísticos:

- Hacia el frente del terreno se ubican las áreas abiertas, en el límite entre los espacios público y privado, con una pantalla verde conformada por vegetación menor y árboles. Las edificaciones se ubican a una distancia de 50 m desde el frente del lote, de manera que hacia el espacio público estén ubicados elementos naturales que aporten a la imagen del sector, no privilegiando la ubicación de las áreas construidas.
- En el proyecto “BODEGAS BOOP y PRINTOPAC”, los retiros laterales y posterior serán mayores a los establecidos por la normativa vigente para edificaciones de bodegas, con lo que se conformará un área verde de amortiguamiento con respecto a su entorno inmediato.
- Como contribución de las empresas BOOP y PRINTOPAC, se ejecutarán las adecuaciones viales que corresponden a la vía de desaceleración aprobada por parte de la Secretaría de Movilidad; además, se cumplirá con la contribución que determine la Municipalidad en aplicación de la normativa vigente para los proyectos Urbanístico-Arquitectónicos Especiales.



#### 4. BASE LEGAL:

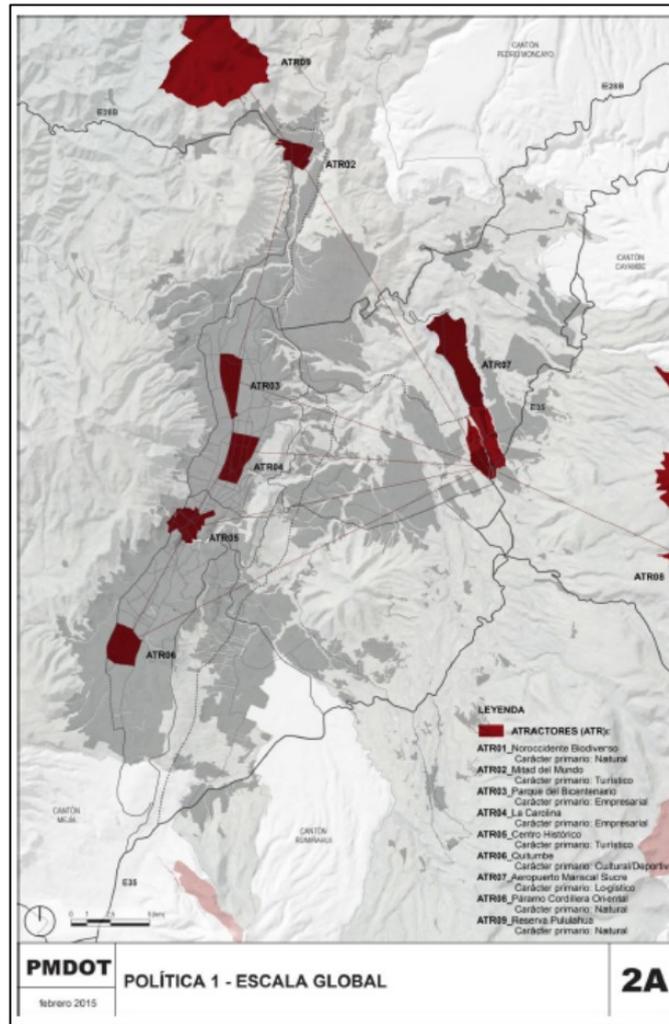
La Ordenanza Metropolitana No. 041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 22 de febrero de 2015; en su **POLÍTICA TERRITORIAL 1 - ESCALA GLOBAL**, determina lo siguiente:

Potenciación de la condición de capitalidad metropolitana de Quito en el ámbito nacional e internacional, a través de una mejor proyección de su tejido productivo y empresarial y de su patrimonio cultural y natural.

##### *TERRITORIALIZACIÓN*

*Trascendente en aspectos que hacen a la identidad misma de la ciudad, y cuya revitalización y estímulo se entienden de importancia estratégica a Nivel nacional e Internacional.*

#### **Mapa 3. Política 1 – ESCALA GLOBAL**



Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito

#### **Atractor 7 Aeropuerto Mariscal Sucre**

- Carácter primario: Logístico
- Carácter secundario: Empresarial
- Operación Clave: Aeropuerto y Centro de Convenciones Internacional.

La Ordenanzas Metropolitanas No. 210 y 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), determina las regulaciones correspondientes para los lotes con predio 5146822 y 5149251.

El artículo el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como:

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

- a) Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.”

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

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

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, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

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

## 5. PROPUESTA URBANO ARQUITECTÓNICA:

### 5.1 Uso de suelo y zonificación propuesta

Para el desarrollo de los proyectos BODEGAS BOOP y PRINTOPAC, los promotores proponen el cambio de uso de suelo y zonificación de los lotes con predio 5146822 y 5149251.conforme lo determina el siguiente cuadro y mapa:

**Tabla 3.** Zonificación Actual vs. Zonificación Propuesta

	ACTUAL		PROPUESTA
<b>ZONIFICACIÓN</b>	A3 (A2502-10)	A2 (A1002-35)	A 804i-60
<b>LOTE MÍNIMO</b>	2500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
<b>COS TOTAL</b>	20 %	70 %	60%
<b>COS EN PB</b>	10 %	35 %	240 %

<b>USO DE SUELO</b>	Recurso Natural	Ru1	Industrial 2
<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO</b>	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano

Fuente: Promotor

## 5.2 Programa Arquitectónico

En base a la información presentada por el promotor de los dos proyectos, se presenta el siguiente programa:

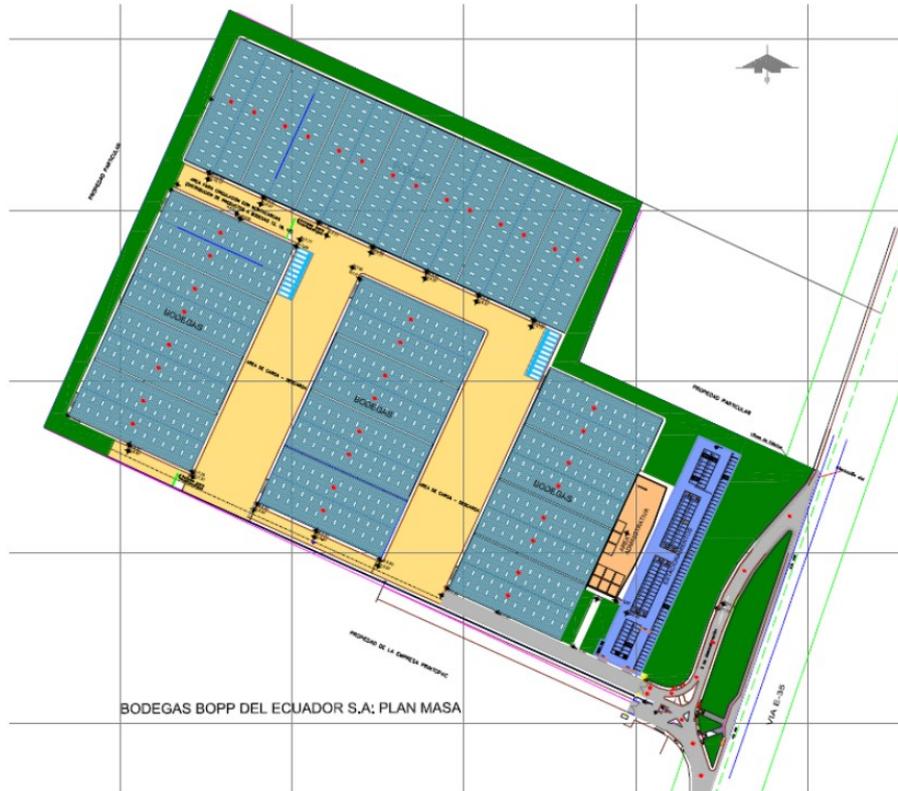
### a) Programa BODEGAS BOOP

**Tabla 4.** Componentes del proyecto

USOS	UNIDADES No.	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ÁREA ABIERTA (m2)
BODEGAS	19	51.033,09	
AREA DE CARGA-DESCARGA	2		17.792,76
ESTACIONAMIENTOS	175		2.473,00
VIA INTERNA	1		4.827,68
CIRCULACIÓN VEHICULAR	GLB.		1979,6
CIRCULACIÓN PEATONAL	GLB.		1933,74
ÁREAS VERDES DE AMORTIGUAMIENTO	GLB.		12.524,78
GUARDIANÍA	1	7,5	
AREA ADMINISTRATIVA	1	661,29	
AFECTACIÓN VIAL	GLB.		3.175,66
TOTAL		20.286,34	44.707,22

Fuente: Promotor

## Implantación del proyecto BODEGAS BOOP



Perspectiva del proyecto BODEGAS BOOP



b) Programa BODEGAS PRINTOPAC

USOS	UNIDADES No.	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA ABIERTA (m <sup>2</sup> )
BODEGAS	10	19.616,80	
AREA DE CARGA-DESCARGA	1		4.664,47
ESTACIONAMIENTOS	92		1.342,36
VIA INTERNA	1		2.832,48
CIRCULACIÓN VEHICULAR	GLB.		945,00
CIRCULACIÓN PEATONAL	GLB.		315,09

ÁREAS VERDES DE AMORTIGUAMIENTO	GLB.		6.297,57
GUARDIANÍA	1	8,25	
AREA ADMINISTRATIVA	1	661,29	
AFECTACIÓN VIAL	GLB.		1.750,28
TOTAL		20.286,34	18.247,25

Implantación del proyecto BODEGAS PRINTOPAC



BODEGAS "PRINTOPAC": PLAN MASA

Perspectiva del proyecto BODEGAS PRINTOPAC



## 6. CRITERIO TÉCNICO:

De conformidad con los antecedentes expuestos, la documentación contenida en el expediente del proyecto y la base legal antes indicada, se realizó el correspondiente análisis técnico con respecto a los proyectos denominados Bodegas BOOP y PRINTOPAC, determinando lo siguiente:

- La propuesta presentada ante la Mesa Técnica, el día 02 de octubre de 2019, se implanta dentro de la parroquia de Yaruquí, colindante con el Sector del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, planificada como un atractor global de carácter logístico en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, con fecha 22 de febrero de 2015; en su **POLÍTICA 1 - ESCALA GLOBAL**, por lo que este proyecto complementa dicha política.
- Se justifican los aportes urbanísticos en áreas verdes de acceso público, y mejoramiento de imagen urbana, generando un área verde de amortiguamiento alrededor de las estructuras edificadas.
- Los proyectos al encontrarse ubicados junto a zonas con usos distintos al uso industrial, consideran retiros de 10 metros en todos los linderos con los predios vecinos, los mismos que se trataran como franjas de amortiguamiento y con cobertura vegetal. En uno de los frentes de los dos proyectos, este retiro se utiliza como vías internas.
- Las franjas de retiros y áreas verdes serán arborizadas para mimetizar y disminuir el impacto visual de las grandes superficies construidas y cubiertas.
- Se acogerán y subsanaran si es del caso, las recomendaciones realizadas en los informes técnicos emitidos por los miembros integrantes de la Mesa Técnica, así como las expresadas y constantes en las Actas de las Mesas Técnicas realizadas el miércoles 25 de noviembre de 2020 y el miércoles 09 de diciembre de 2020.

## 7. CONCLUSIÓN:

En referencia al análisis y el marco legal vigente en el presente informe, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para los proyectos BODEGAS BOOP y PRINTOPAC.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2021-01-25	902
Revisado	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-02-04	Ka
Revisado y Aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-02-05	