

Suelo : • agregar a exp

Marisela : <sup>in</sup> considerar para Ticket#2019-106123  
la siguiente sesión de concejo.

**Oficio N°BAM-CMQ-2019-061**

impreso por Carlos José Santana Guanopatin (carlos.santana@quito.gov.ec), 01/08/2019 - 11:01:57

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	7 d 20 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	24/07/2019 - 14:35:28
<b>Cola</b>	CONCEJO METROPOLITANO	<b>Creado por</b>	Vaca Flores Diego Bladimir
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	PE-001		
<b>Propietario</b>	calomotor (Carlos Fernando (SECRETARIO) Alomoto Rosales)		

-9-

Información del cliente

**Título:** CONCEJAL  
**Nombre:** GORKY BERNARDO  
**Apellido:** ABAD MERCHAN  
**Identificador de usuario:** 0101785533  
**Correo:** babadmerchan@gmail.com.  
**Cliente:** PERSONAS NATURALES-CIUDADANOS

Artículo #3

**De:** "Carlos José Santana Guanopatin" <carlos.santana@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 01/08/2019 - 11:01:52 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
**Adjunto (MAX 8MB):** 2019-106123-CONCEJAL-BERNARDO\_ABAD-OF-BAM-CMQ-2019-061.PDF (114.6 KBytes)  
 2019-106123-SUMILLA-SECRETARIA\_GENERAL\_DEL\_CONCEJO.PDF (16.5 KBytes)

GDOC

SE REMITE OF. BAM-CMQ-2019-061  
 CONCEJAL BERNARDO ABAD

Artículo #2

**De:** "Carlos José Santana Guanopatin" <carlos.santana@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 01/08/2019 - 10:58:28 por agente  
**Tipo:** nota-interna

CAMBIO DE PROPIETARIO

Artículo #1

**De:** "GORKY BERNARDO ABAD MERCHAN" <babadmerchan@gmail.com.>  
**Para:** ALCALDIA METROPOLITANA  
**Asunto:** Oficio N°BAM-CMQ-2019-061  
**Creado:** 24/07/2019 - 14:35:29 por cliente  
**Tipo:** teléfono  
**Adjunto (MAX 8MB):** Documento\_(2).pdf (1.8 MBytes)

INCLUSION EN ORDEN DEL DIA SEGUNDO

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
 RECEPCIÓN  
 FECH: 01 AGO 2019 HORA: 12:15.  
 N° HO: EG/CP/2019-106123.  
 Recibido por: Fuente

02-08-2019  
 11113

6

## Oficio N°BAM-CMQ-2019-061

impreso por Diego Bladimir Vaca Flores (diego.vaca@quito.gob.ec), 24/07/2019 - 14:35:52

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	0 m
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	24/07/2019 - 14:35:28
<b>Cola</b>	ALCALDIA METROPOLITANA	<b>Creado por</b>	Vaca Flores Diego Bladimir
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	PE-001		
<b>Propietario</b>	mguerrero (Maria Soledad Guerrero Benavides)		

## Información del cliente

**Título:** CONCEJAL  
**Nombre:** GORKY BERNARDO  
**Apellido:** ABAD MERCHAN  
**Identificador de usuario:** 0101785533  
**Correo:** babadmerchan@gmail.com.  
**Cliente:** PERSONAS NATURALES-CIUDADANOS

## Artículo #1

**De:** "GORKY BERNARDO ABAD MERCHAN" <babadmerchan@gmail.com.>  
**Para:** ALCALDIA METROPOLITANA  
**Asunto:** Oficio N°BAM-CMQ-2019-061  
**Creado:** 24/07/2019 - 14:35:29 por cliente  
**Tipo:** teléfono  
**Adjunto (MAX 8MB):** Documento\_(2).pdf (1.8 MBytes)

INCLUSION EN ORDEN DEL DIA SEGUNDO

*Secretaría del Concejo*  
*Rubenza Maria Fuentes Flores*  
*30-07-2019*

**QUITO**  
ALCALDIA  
**RECEPCION**  
N° DE TRÁMITE: \_\_\_\_\_  
FECHA DE INGRESO: 24 JUL 2019  
RECIBIDO POR: H. Concej  
INF. 3952300 EXT 12304 / 12320  
*1505*

Oficio N°BAM-CMQ-2019-061

impreso por Diego Bladimir Vaca Flores (diego.vaca@quito.gob.ec), 24/07/2019 - 14:35:52

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	0 m
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	24/07/2019 - 14:35:28
<b>Cola</b>	ALCALDIA METROPOLITANA	<b>Creado por</b>	Vaca Flores Diego Bladimir
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	PE-001		
<b>Propietario</b>	msguerrero (Maria Soledad Guerrero Benavides)		

Información del cliente

**Título:** CONCEJAL  
**Nombre:** GORKY BERNARDO  
**Apellido:** ABAD MERCHAN  
**Identificador de usuario:** 0101785533  
**Correo:** babadmerchan@gmail.com.  
**Cliente:** PERSONAS NATURALES-CIUDADANOS

Artículo #1

**De:** "GORKY BERNARDO ABAD MERCHAN" <babadmerchan@gmail.com.>  
**Para:** ALCALDIA METROPOLITANA  
**Asunto:** Oficio N°BAM-CMQ-2019-061  
**Creado:** 24/07/2019 - 14:35:29 por cliente  
**Tipo:** teléfono

**Adjunto (MAX 8MB):** Documento\_(2).pdf (1.8 MBytes)

INCLUSION EN ORDEN DEL DIA SEGUNDO



N° DE TRÁMITE: \_\_\_\_\_  
FECHA DE INGRESO: 24 JUL 2019  
RECIBIDO POR: M. Casero  
INF. 3952300 EXT 12304 / 12320

1505

4/430



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio. No.BAM-CMQ-2019-061  
DM Quito, 23 de julio de 2019  
Ticket GDOC N° 2019-106123

Doctor  
Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

*Asunto: Inclusión en orden del día del segundo debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018*

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión extraordinaria efectuada el 6 de mayo de 2019, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018, cuyas observaciones fueron remitidas a la Comisión de Uso de Suelo, y fueron analizadas en sesión extraordinaria de 8 de mayo de 2019, tras lo cual resolvió emitir dictamen favorable para que el Cuerpo Edificio conozca el proyecto normativo en referencia en segundo debate.

Mediante oficio s/n de 23 de julio de 2019, el señor Giovanni Di Mella Vespa, representante de Zaimella del Ecuador S.A., solicita que el Cuerpo Edificio conozca en segundo debate el proyecto en referencia, considerando que la aprobación del proyecto, entre otros beneficios, permitirá solucionar la problemática que afronta la referida compañía debido a un error técnico cometido por la Municipalidad en 2011.

En tal virtud, contándose con el dictamen de la Comisión de Uso de Suelo para la discusión del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No.



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018, solicito a usted, señor Alcalde Metropolitano, que, en el ejercicio de sus atribuciones legales, se sirva considerar la inclusión de dicho proyecto normativo en el orden del día de la siguiente sesión del Cuerpo Edilicio, para su discusión en segundo y definitivo debate.

Atentamente,

**Bernardo Abad Merchán**  
**CONCEJAL METROPOLITANO DEL DMQ**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	D. Vaca	BAM-CMQ	2019-07-23	
Revisión:	D. Cevallos	BAM-CMQ	2019-07-23	

Ejemplar 1: Alcaldía  
Ejemplar 2: BAM-CMQ  
Digital: Archivo auxiliar numérico

Quito, 23 de julio de 2019

Señor  
Bernardo Abád Merchán  
**CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-

RECIBIDO 7 JUL 2019

De mi consideración:

Por medio de la presente, Giovanni Carlos Di Mella Vespa, en mi calidad de Gerente General de la compañía GOCARMEL S.A., compañía que ejerce el cargo de Presidente Ejecutivo de la compañía **ZAIMELLA DEL ECUADOR S.A.**, ubicada en el sector La Balvina de la parroquia Amaguaña de esta ciudad de Quito, me dirijo a usted, señor Concejal, con la siguiente solicitud:

**I. ANTECEDENTES.-**

1. Zaimella del Ecuador S.A. es una compañía ecuatoriana dedicada a la fabricación, comercialización y distribución de productos de higiene y cuidado personal que opera desde el año 1995 en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)
2. En los primeros 15 años de la operación de la industria, ésta se ubicaba en el Norte del Distrito Metropolitano. Por las cambiantes condiciones urbanas en la zona norte, en el año 2006 Zaimella tuvo que trasladarse a la parroquia Amaguaña apostando nuevamente por el DMQ, escogiendo para ello un terreno con un uso de suelo compatible con la actividad económica de la industria y cuyas condiciones de zonificación permitían un aprovechamiento adecuado para las previsiones de expansión de la planta en el tiempo.
3. El compromiso de la empresa con el DMQ se plasma además en los múltiples encadenamientos productivos que Zaimella genera en la ciudad de Quito – de sus 1420 proveedores, el 80% son de Quito – y en la parroquia en donde se ubica – de los 537 trabajadores y trabajadoras directas, el 15% son de la zona de influencia.
4. Las inversiones que la empresa ha realizado han sido continuas y permanentes en el tiempo, mismas que alcanzan por lo menos los 40 millones de dólares invertidos en los últimos 10 años.

Qs

Para los años 2019 y 2020 se han planificado inversiones por USD \$ 10MM adicionales.

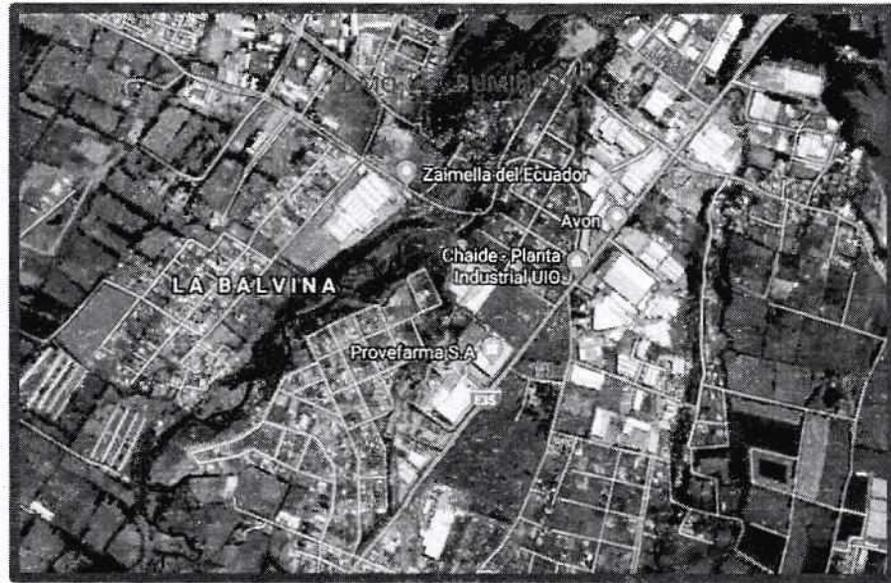
5. Zaimella suscribió un Contrato de Inversiones con el Estado ecuatoriano al amparo de lo determinado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, en el año 2016 por un monto de USD \$10 millones de dólares, compromiso que fue satisfecho por la industria en su totalidad, incluso antes del plazo que se determinó en el contrato.
6. En la actualidad Zaimella se encuentra aplicando a un segundo Contrato de Inversiones con el Estado ecuatoriano. Para poder ejecutar este segundo contrato, Zaimella necesita contar con el respaldo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## II. TRÁMITE ANTE EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.-

1. En el mes de julio de 2018, Zaimella ingresó una solicitud a la Comisión de Uso de Suelo en la que expuso la problemática que resumo a continuación:
  - En el año 2006, cuando Zaimella inició la búsqueda de terrenos en el DMQ para su relocalización, escogió su actual predio en Amaguaña debido a que su uso de suelo era compatible con su actividad industrial y que se podía ocupar hasta el 80% del área del lote en planta baja.
  - Zaimella obtuvo su licencia de construcción para la primera etapa de la planta industrial en base a estas regulaciones, así como anualmente su licencia de funcionamiento (LUAE).
  - En el año 2011, en la reforma del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del DMQ, el Municipio de Quito cambió el uso de suelo y la zonificación para el predio de Zaimella, sin que medie un proceso de socialización de acuerdo a lo previsto por el ordenamiento jurídico vigente.
  - En la definición de las nuevas condiciones de uso de suelo y zonificación del sector territorial de la parroquia de Amaguaña donde se ubica Zaimella, el Municipio de Quito no tomó en cuenta todas las vocaciones existentes en dicho territorio. Esa zona presenta indiscutiblemente una vocación industrial en virtud de la colindancia existente con la zona industrial del cantón Rumíñahui según se puede observar en el Gráfico a continuación:



### Gráfico – “Localización de Zaimella en la Frontera Administrativa Cantonal”



Fuente: Google Earth

Elaboración: propia

- Con el cambio producido en esa actualización del PUOS, se dejó a la actividad industrial de Zaimella como incompatible en el predio en el que había iniciado sus operaciones en el año 2008 con su centro de distribución. Así como también, se limitó la capacidad de ocupación del predio al 35% de la planta baja, lo que en la actualidad implica que la industria no puede construir las siguientes etapas de su proyecto por la disminución de los derechos de edificabilidad.
  - Por la imposibilidad de construir en su predio, Zaimella tiene detenidas las inversiones que ha planificado para el año 2019 y la consecuente generación de nuevas plazas de empleo.
2. La petición concreta presentada a la Comisión de Uso de Suelo fue que se asigne al predio de Zaimella un uso de suelo industrial para que éste sea compatible con su actividad económica; y, que se le asigne la zonificación A70 que permite un COS PB de 75% y la edificabilidad en 4 pisos (Anexo 1).
  3. En agosto de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) emitió un informe en el que se determinó que la petición de Zaimella sería considerada en la siguiente reforma del PUOS (Anexo 2).
  4. En febrero de 2019, Zaimella ingresó una nueva comunicación a la Comisión de Uso de Suelo para que su petición de cambio de uso de suelo sea considerada dentro del proceso de la Matriz de Cambios 2019 del PUOS (Anexo 3).

*Qr*



5. En base al sustento técnico de la STHV, la Comisión de Uso de Suelo acogió esta petición e incorporó la solicitud de Zaimella dentro de los "casos adicionales" de la Matriz de Cambios 2019.
6. El proceso de reforma parcial al PUOS, Matriz de Cambios 2019, pasó el Primer Debate ante el Concejo Metropolitano de Quito, el 6 de mayo de 2019.
7. El 7 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo conoció las correcciones a las observaciones del Primer Debate realizadas por la STHV y emitió informe favorable para Segundo Debate.
8. Debido al período de transición producto del cambio de Administración Municipal, la reforma parcial del PUOS aún no ha sido incluida en el Orden del Día del Concejo Metropolitano para el Segundo Debate.

### III. PETICIÓN.-

Después de un largo y engorroso camino recorrido, estamos a un paso de poder corregir el error técnico que cometió el Municipio de Quito en el año 2011 al momento de cambiar las regulaciones urbanísticas para nuestro predio. Con los antecedentes expuestos y conocedores de su espíritu y experiencia emprendedora, me permito solicitar, que nos apoye con sus mejores oficios para que nuestra petición pueda ser incluida en el orden del día para Segundo Debate en el Concejo Metropolitano de Quito, para que podamos finalmente contar con una solución a la problemática aquí expuesta.

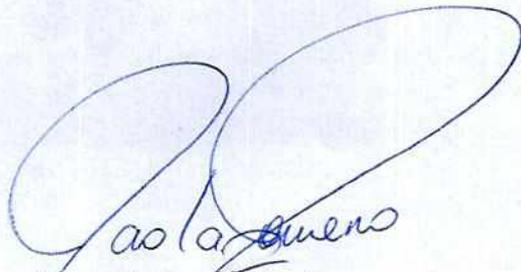
Como se ha mencionado a lo largo de este documento, las inversiones que tenemos previstas, que ascienden a más de 10 millones de dólares adicionales a los 40 millones ya invertidos, permitirán la creación de nuevas plazas de empleo y multiplicarán los encadenamientos productivos, lo que a su vez generará más oportunidades económicas en la ciudad.

Notificaciones que nos correspondan las recibiré en los correos electrónicos: [promero@diemconsultores.com](mailto:promero@diemconsultores.com); y, [dduran@zaimella.com](mailto:dduran@zaimella.com)

Aprovecho la oportunidad para extender mis mejores deseos para el ejercicio de su designación como Concejal y anticipo mis agradecimientos por su oportuna respuesta.

Atentamente,

  
Giovanni Di Mella Vespa  
ZAIMELLA DEL ECUADOR S.A.

  
Ab. Paola Romero Dueñas  
Mat. Prof. 17-2009-673 F.