

Oficio N.º: SG-0986

Quito D.M., 22 MAR 2019

Ticket GDOC: 2019-036749

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

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Flexiplast".

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0091, de 19 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Flexiplast"; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado correspondiente.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edificio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

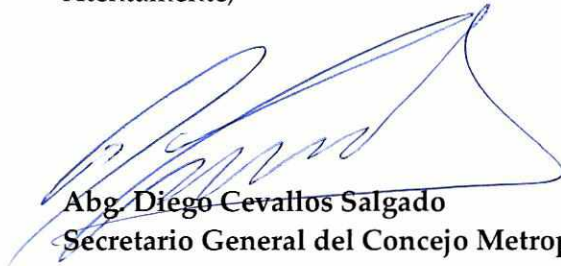
Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia ya se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito",

Página 1 de 2


gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

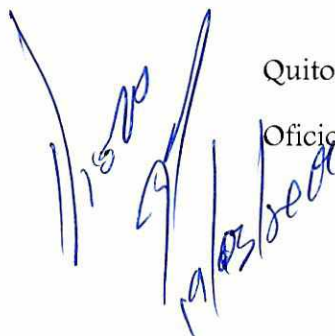
Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-03-22	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda



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 HOJA: -175h-
Recibido por: 

Adjunto: lo indicado

6 MAR 2019

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS- 1088

GDOC: 2019-017337

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

*A Secretario fiscal -
con oficio suscrito por Sr. Alcalde
7.03.2019*

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;

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza
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>F/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:

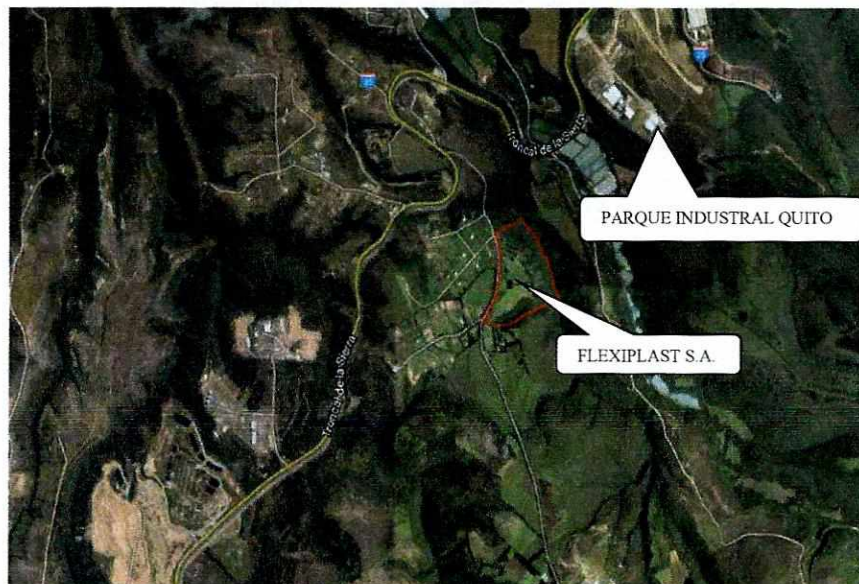
- a) El 10 de diciembre de 2014, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket # 2014-164788, la solicitud para que el proyecto sea aprobado como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- b) El 10 de diciembre de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte 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 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.

- 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

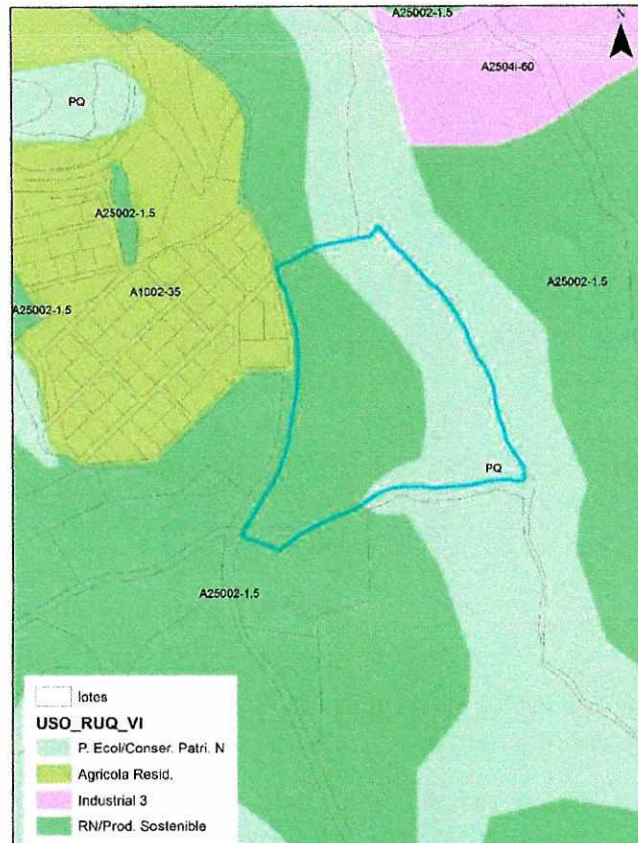
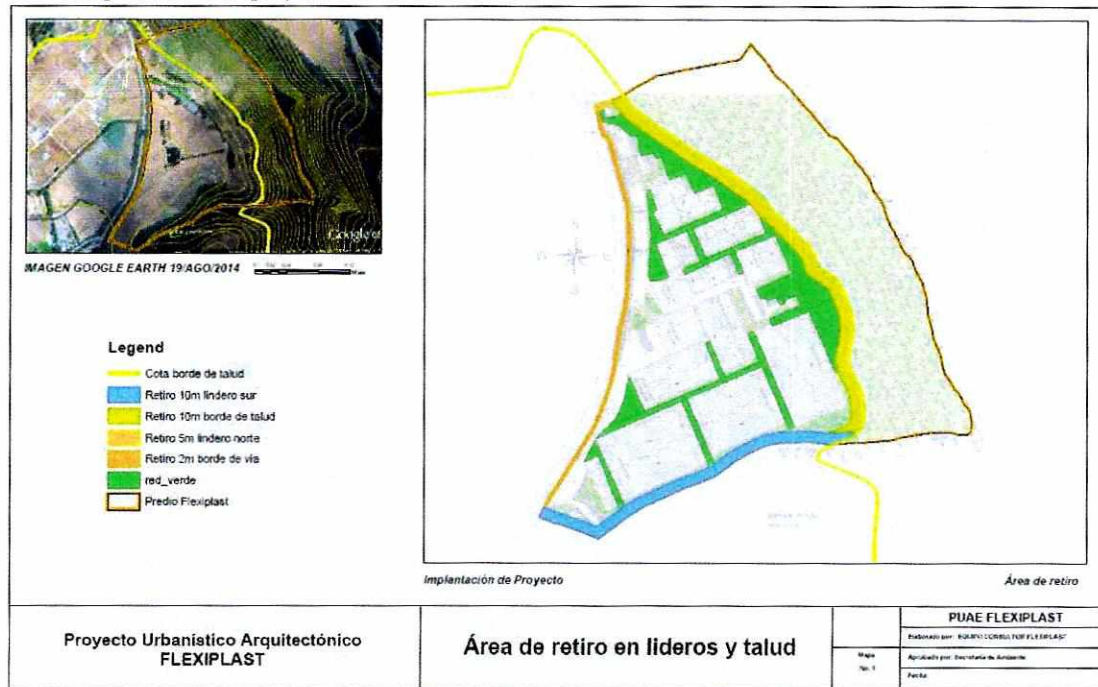


Tabla 1.- Asignaciones vigentes del proyecto FLEXIPLAST

	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

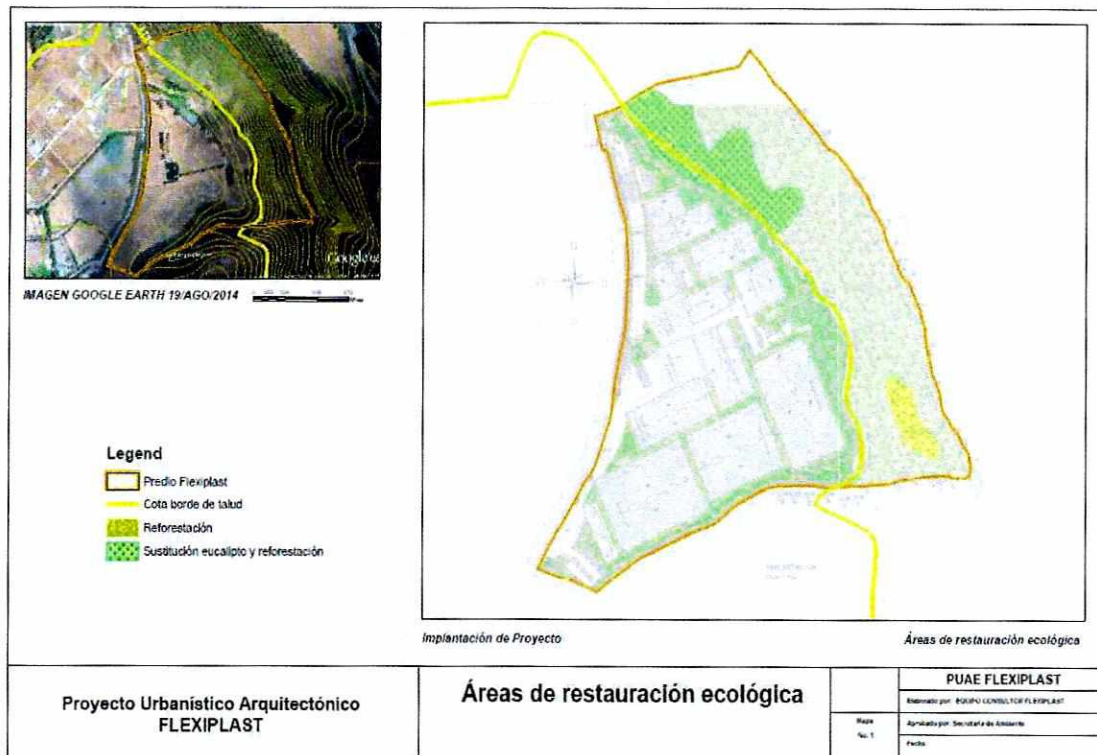
Descripción	Área en m2
Guardiania	39
Bodega	60
Oficinas administrativas	405
Nave 1	1488
Nave 2	2016
Nave 3	1088
Nave 4	1560
Comedor y Locker	391
Total primera Etapa	7047

- 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.

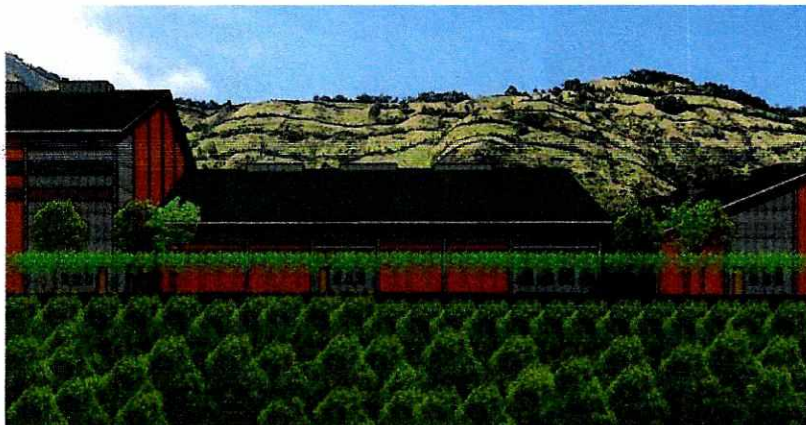
Gráfico 5.- Red verde del proyecto FLEXIPLAST



- 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 Secretaría 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	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:

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

- **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:

- 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:

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

- 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 (EPMMOP) 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.





795500

796000

796500

797000

ANEXO 1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	LEYENDA  Ubicación PUAE Flexiplast  Lotes
	Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast	
	Ubicación PUAE Flexiplast	
<small>ELABORACIÓN:</small> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE		<small>ESCALA:</small> 0 65 130 260 Metros
		<small>FECHA:</small> Febrero 2019
		<small>OBSERVACION:</small>

ARQ. JACOBO HERDÓIZA

Febrero 2019

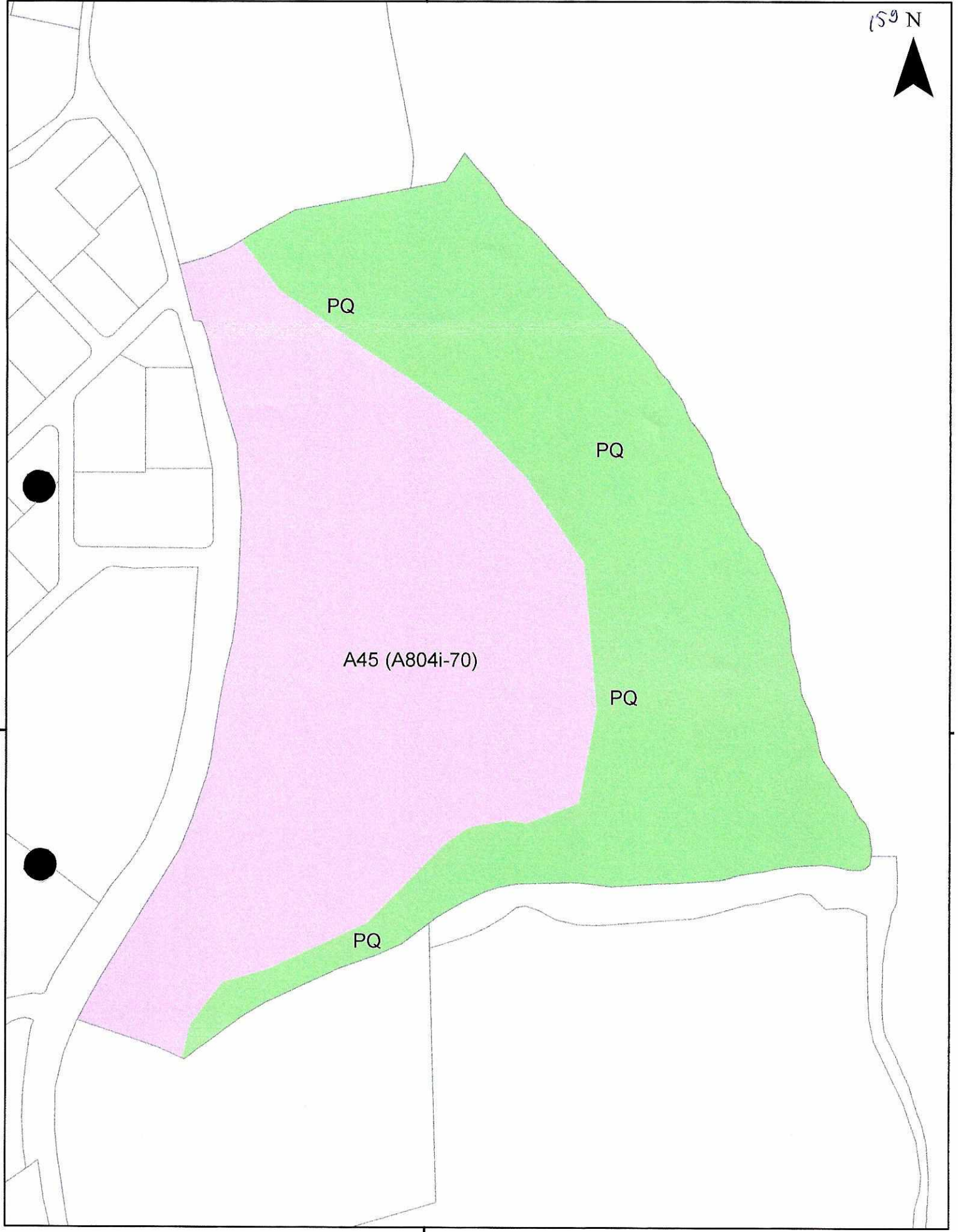
160 N



796000

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

159 N



796000

ANEXO 3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	LEYENDA Lotes Uso de suelo Industrial 2 P. Ecol/ConRuralser. Patri. N		
	Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Flexiplast			
	Uso de suelo y zonificación			
ELABORACIÓN: <small>SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE</small>	<small>ARQ. JACOBO HERDOLZA</small>	ESCALA: 	FECHA: Febrero 2019	OBSERVACION:



0 500

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 2018
		<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.

156



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. Amdrea Hidalgo, **Administradora Zonal Tumbaco.**

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

Ticket # 2015-1172130

Handwritten mark

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)

Figura No.2
Calle de las Avestruces

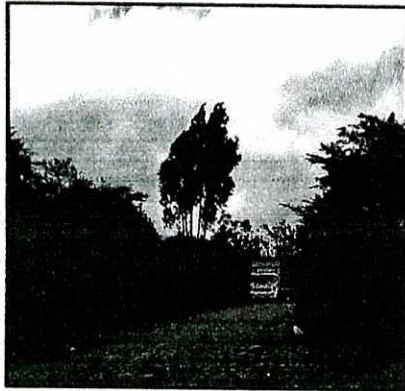
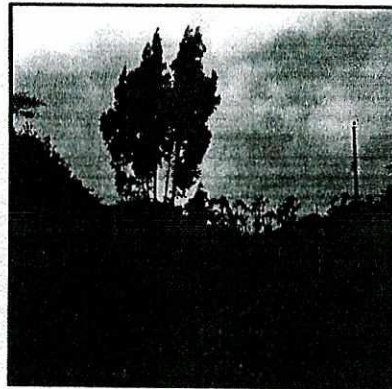


Figura No. 3
Calle de las Avestruces



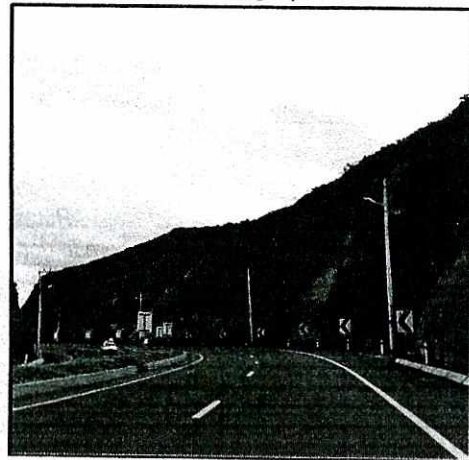
Vía E35, tramo: Sangolquí – Pifo.- esta vía de carácter nacional (Troncal Regional), es la única que facilita el ingreso al sector del Inga.

- 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



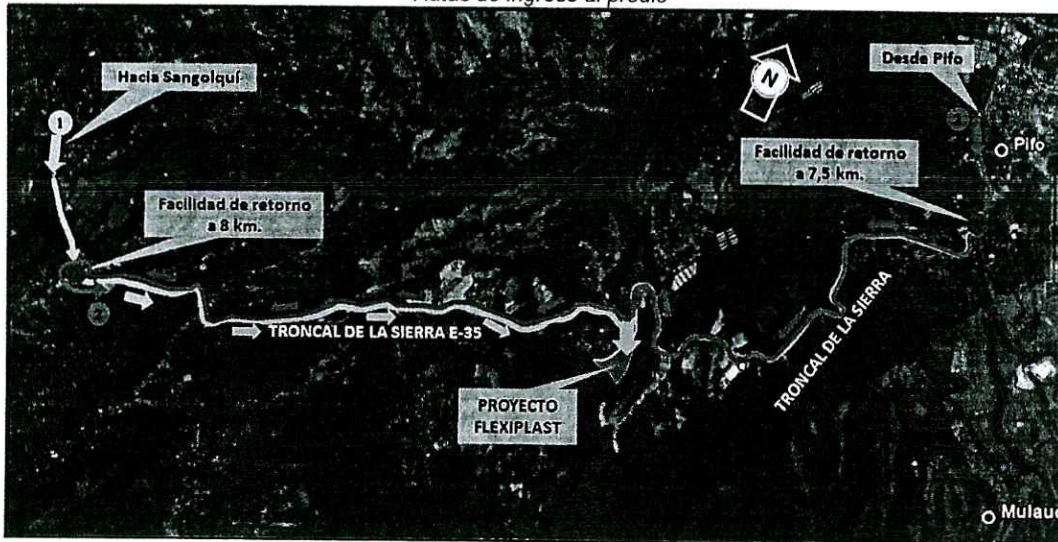
4. Análisis de tráfico vehicular:

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



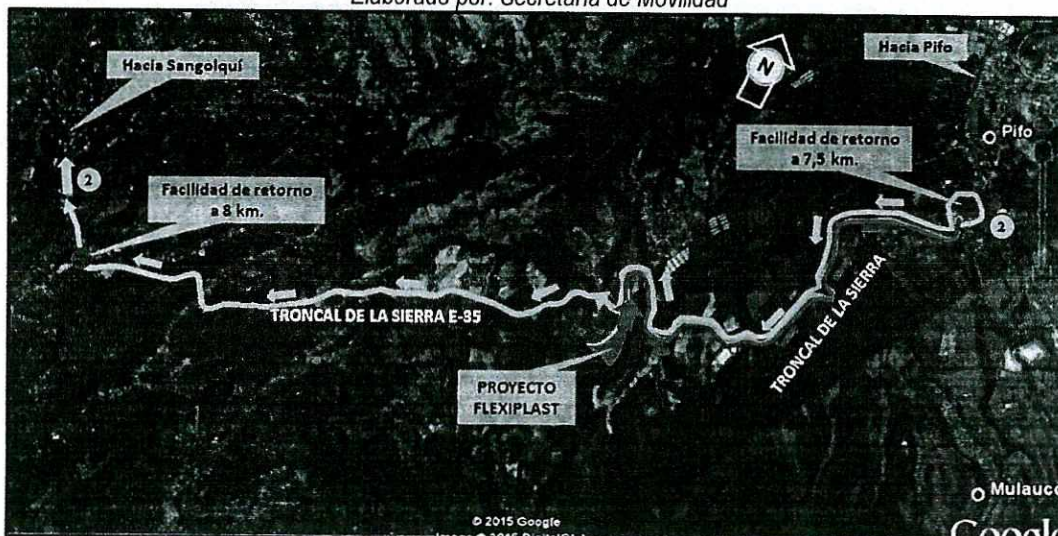
Elaboración propia.

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 INTERSECCTION 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

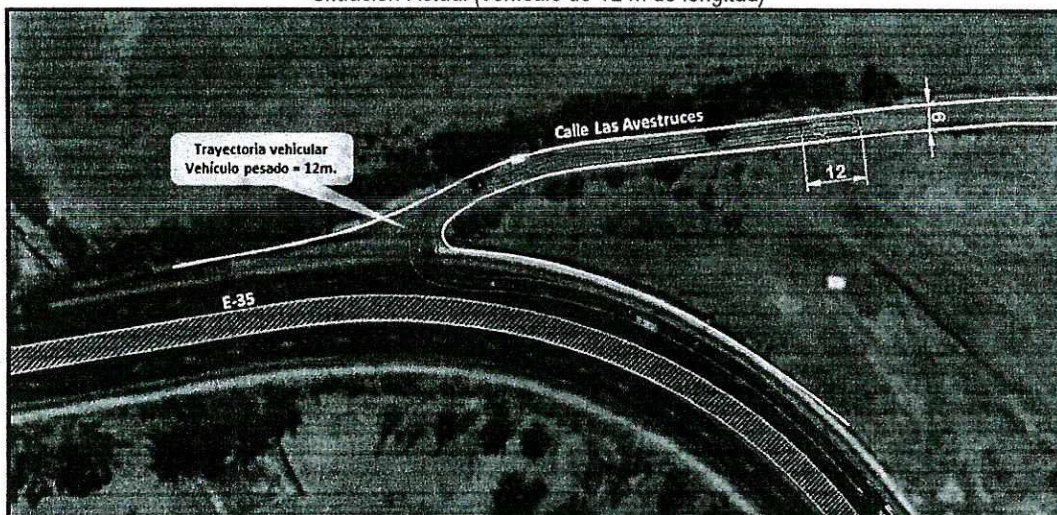
Intersección	Sin Proyecto 2015		Con Proyecto 2015	
	NS	T. Demora.	NS	T. Demora.
Calle Las Avestruces	B	12 seg.	D	31 seg.
E35 - carril giro derecho	A	0,4 seg.	C	8 seg.

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 sobrepasarán 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.

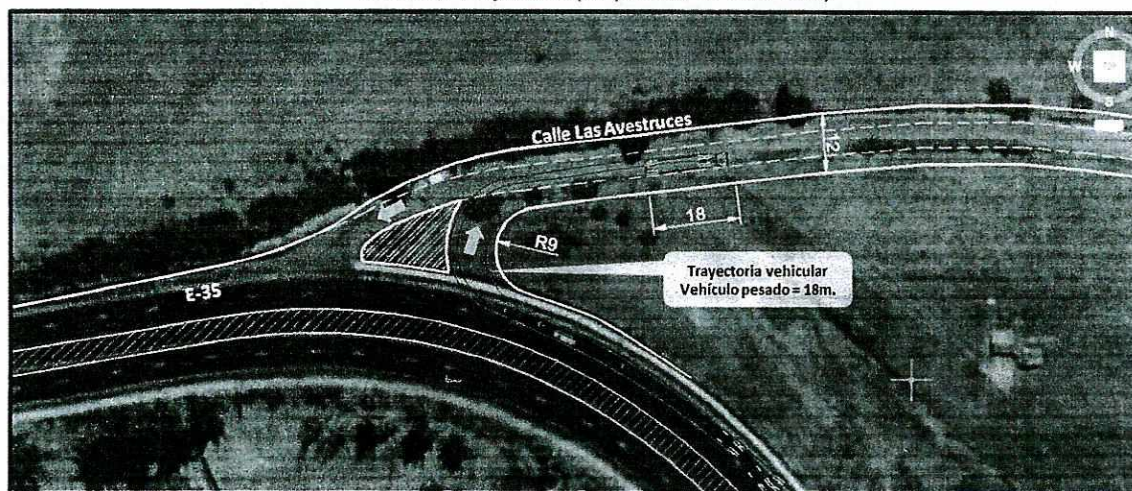


Figura No. 8
Ingreso hacia la calle Las Avestruces
Situación Actual (vehículo de 12 m de longitud)



Elaborado por: Secretaría de Movilidad/ Fuente Google Heart

Figura No. 9
Ingreso hacia la calle Las Avestruces
Situación Proyectada (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:

La primera fase comprenderá la ampliación del tramo de la 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.

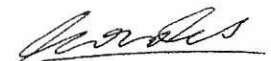
- Para que la pendiente vertical en el ingreso a la calle De las Avestruces permita el ingreso seguro de vehículos pesados, ésta no debe superar una pendiente del 8%, por lo que, se plantea la rectificación de la rasante longitudinal en una extensión de 300 m. tomados desde el eje de la vía E35.
- Debido 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 Secretaria 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/NN
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 Urbano Arquitectónico Especial FLEXIPLAS								
CRITERIOS AMBIENTALES				PROYECTO SAN PATRICIO		CUMPLE	PUNTAJE	
CAPÍTULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	DESEMPEÑO	RESPUESTA / PROPUENTA	SI	NO	
1	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implementación del proyecto	SI	Diagnostico Ambiental del Proyecto FlexiPlas - Cooperativa Libre. Págs. 88-90	✓		
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques. Identificando especies emblemáticas 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	
		1.1.3	Certificación de inscripción de Bosques Protectores y Áreas Protegidas delimitados por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación delimitados por el Municipio de Quito	SI	Certificado del Ministerio de Ambiente TIPO Categoría II Presente WTA	✓	1	
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implementación del proyecto en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, asumiendo la conectividad o sus amenazas frente al desarrollo urbano	SI	La implantación en planta bajo del área verde propone hasta un 10 % de COE, por lo que la quebrada se mantiene, considerando un retiro de ex líderes conforme la Normativa de construcción para Industria. Aquellos áreas mayores de vegetación nativa, el promotor desarrollará un plan de renovación, mantenimiento y replanteo.	✓	1	
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y derrumbes incendios forestales e inundación	SI	La implementación del proyecto se desarrolla en pendiente ligeramente ondulada menor al 25%. El proyecto cuenta con la Quebrada Condhuaco. La misma puede sufrir incendios forestales ocasionados por bosques de eucaliptos juveniles. Sin embargo el promotor plantea realizar medidas de mitigación como la creación de humedales y sistemas contra incendios	✓	1	
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implementación 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	✓	1	
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	1.3.1.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencia la optimización del área de construcción y mínimo impacto en el paisaje, biodiversidad, suelo, agua y suelo	SI	Mantiene la conectividad de líderes con la quebrada, estableciendo retiro de 10m al borde talud y en el límite Sur 3 m al límite Norte. El Bndera frontal mantendrá la franja verde remanente para el camino y realizará un retiro de 2m como amortiguamiento	✓	2
			1.3.1.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o ecosistema existente en quebradas, laderas, humedales o sitios afectados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística	SI	Se habrá la sustitución de 0,75 ha de eucalipto presentes en la Quebrada por especies nativas y reforestará 0,17 ha en la zona de Quebrada.	✓	1
		1.3.2	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	SI	Presenta Diseños de 1ha. de red verde al interior de la implantación del proyecto: 130 m ² de terrazas verdes	✓	2	
		2.1 Componente de diseño	2.1.1	Avectación de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos estéticos como canales, arroyos, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos	SI	Presenta la implantación de referencias de agua (paseo de agua mínimo de 2m2) la redistribución de agua lluvia a través de un sistema de red pluvial	✓	2
2.1.2	Combinación de diseños para aceras, portones, calada, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización 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	2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuo de inodoros, urinarios, aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizadas para riego en jardines de interiores)	SI	Presenta propuesta de redistribución de agua para ser distribuida en jardines. El sistema de tratamiento de maquinaria en a bajo sistemas de redistribución	✓	2	
		2.2.2	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertas, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para riego de sanitarios y sistemas contra incendios.	SI	El agua lluvia recuperada en estanques, cubre la demanda total del riego de jardines y áreas natural.	✓	1	
	2.3	2.3.1	Utilización de artefactos sanitarios y fijos de bajo consumo	SI	Selección de instalaciones hidráulicas con criterios de ahorro y eficiencia	✓	1	
		2.3.2	Tratamiento de todos los residuos	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
3	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente 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 PNL, generada en la Hidroeléctrica Catope de 16,8 megawatts. NO SE PUEDE APLICAR OTROS SISTEMAS DE APOYO YA QUE ES UN PROYECTO INDUSTRIAL	✓	1	
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	SI	Baterías de iluminación de ahorro y funcionamiento automático	✓	1	
		3.2.2	Uso de materiales de aislamiento térmico	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
4	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere incorporar sistemas de ahorro energético.	SI	No presenta propuesta de eficiencia	✓	0	
		4.1.2	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros)	SI	Presenta un Plan de Manejo de desechos de construcción.	✓	1	
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Sistema integral de residuos de materiales 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 residuos orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
5	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios	SI	Terrazas verdes y muros verdes	✓	1	
		5.1.2	Manejo en diseños que reduzca el impacto paisajístico de su entorno.	SI	La implementación del proyecto considera el mantecamiento en tres niveles conforme las etapas del proyecto. Sendo el mayor desnivel de 18 m	✓	1	
	5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Aplicación de procesos de construcción sociales de larga duración, cuyos componentes sean de origen procesos ecológicos. Aplicados y/o realizables en lo posible a equipos localmente	SI	Presenta materiales para división interior de oficina y mobiliario. Se reemplazará las cubiertas con pintura verde	✓	1	
6	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Certificación de disposición de residuos de construcción en asamblea autorizada por EMGIS	SI	No Presenta carta de EMGIS	✓	0	
		6.1.2	Integración de áreas de parqueo de bicicletas y otras medidas no motorizadas	SI	Contará con espacio para estacionamiento de bicicletas	✓	2	
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Implementación de paredes que incorporen cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	
6.2.2		Promoción de uso de transporte público y colectivo	SI	NO APLICA	⊗	⊗		
7	7.1 Componente de diseño	7.1.1	Optimización del espacio de parqueo de automóvil	SI	Se reducirá hasta en un 50% a lo establecido en la norma, lo que será cubierto como área verde o la permanencia de cobertura vegetal nativa.	✓	1	
		7.1.2	Cálculo proyección de Huella de Carbono	SI	No presenta Propuesta de cálculo de la Huella de Carbono	✓	0	
TOTAL PUNTAJE						31	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: 217329001
- 103 Parroquia: Pilo
- 104 Barrio/ Sector: Inga Alto
- 105 Calle/ intersección/ nomenclatura: Avestruces
- 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 (22500 - 1,5)

Datos Propuestos

- 204 Clasificación de suelo: Urbano
- 205 Uso de suelo: Industrial
- 206 Zonificación: A 804 i-70
- 207 Número total de lotes sujetos a COD: 1
- 208 Área Útil Total Vendible: 56.906,48

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 Unión s/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0987736764
 E-mail: presidenciaejecutiva@flexiplast.com

Datos del profesional

Nombre del profesional: Xavier Cota
 Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1709341976
 Dirección Actual: Calle Unión s/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0998030192
 E-mail: xcela@flexiplast.com

Firma del propietario o promotor

[Firma manuscrita]

SECRETARÍA DE TERRITORIO

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	273201001
103	Parroquia	Piño
104	Barrio/ Sector	Inga Alto
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	De los Avestruces
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	A6 (A25002-15)

Datos Propuestos

204	Clasificación de suelo	Rural
205	Uso de suelo	Protección Ecológica
206	Zonificación	PQ
207	Número total de lotes sujetos a COD	1
208	Área Útil Total Vendible	6.267,89 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@lexiplast.com

Datos del profesional

Nombre del profesional: Xavier Cella
 Cédula de ciudadanía o pasaporte: 1709341776
 Dirección Actual: Calle Unión S/n
 Teléfono: 2823902
 Celular: 0998030492
 E-mail: xcella@lexiplast.com

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional