

Informe No. IC-O-2019-80

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante oficio No. EPMSA-GG-0494-4035-17 de 29 de diciembre de 2017, a fojas 509-518 del expediente, la Ing. Catalina Sánchez, Gerente General (s) de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas, solicita que se dé trámite al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), presentado por la EPMSA para el desarrollo eficaz del Proyecto denominado "ZEDE-QUITO".
- 1.2. En sesión de 14 de mayo de 2018, la Comisión de Uso de Suelo conoció el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO), ubicado en la parroquia Tababela.
- 1.3. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0878 de 20 de febrero de 2018, a fojas 56 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de ordenanza denominada Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO), ubicado en la parroquia Tababela.
- 1.4. Mediante oficio No. A081 de 08 de marzo de 2019, a fojas 57 del expediente, Mauricio Rodas Espinel asume la iniciativa legislativa del proyecto de ordenanza denominada Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO), ubicado en la parroquia Tababela.
- 1.5. Mediante oficio No. SG-0815 de 08 de marzo de 2019, a fojas 58 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, efectuó la revisión de los

1 de 3



requisitos formales y remitió el proyecto de ordenanza denominada Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO), ubicado en la parroquia Tababela, al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Abg. Sergio Garnica Ortiz.

1.6. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, conoció y aprobó el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO), ubicado en la parroquia Tababela.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1 Mediante oficio No. SM- 0364-2018 de 05 de marzo de 2018, a fojas 8 del expediente, el Ing. Fausto Miranda Lara, Secretario de Movilidad, adjunta el Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018, constante a fojas 5-7 del expediente, del cual se desprende:

"Por lo expuesto se emite criterio favorable de viabilidad del proyecto ZEDE-Quito en cuanto se refiere al ámbito de la movilidad, ya que su propuesta de accesibilidad se enmarca en la planificación municipal, concretamente del Plan Especial Tababela"

2.2 Mediante Oficio No. SA-DPN-URCV-2018-2491 de 08 de junio de 2018, a fojas 16 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito, indica:

"Con este antecedente y con base en lo estipulado en la Resolución STHV-12-2017, adjunto el Informe Técnico con criterio favorable de la Secretaría de Ambiente al PUAE ZEDE-QUITO"

2.3. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0878 de 20 de febrero de 2018, a fojas 56 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta el Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que consta a fojas 50-55 del expediente, del cual de la parte pertinente se desprende:

"En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto urbanístico Arquitectónico Especial "ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO)"."

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO), ubicado en la parroquia Tababela.

Se deja constancia que en el presente PUAE se aplica lo señalado en el Art. 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017.

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

Atentamente,



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



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Sra. Silvia Díaz
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-20	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-20	

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y ocho (58) fojas y se adjunta 4 carpetas tipo Benet con setecientos sesenta y siete(767) fojas (2019-014592)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	18/03/2019		25/03/2019	
Jorge Albán				
Silvia Díaz				
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERANDOS

TEXTO DE PROPUESTA DE ORDENANZA

ANEXOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) de la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), presenta la oportunidad de concretar, de manera transversal, los componentes del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT) del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025. El PUAE ZEDE se enmarca dentro del PMDOT, el cual fue estructurado en el seno de la Secretaría General de Planificación, con el apoyo técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su componente 2: Desarrollo Económico, Productivo y Competitividad y en su política O5 la cual establece la necesidad de contribuir a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito como un nodo logístico integrado, que permita a la capital construir redes e insertarse exitosamente en el contexto regional y mundial.

El posicionamiento de la política O5 por medio de este PUAE, potencia el eje estratégico de productividad y economía del Distrito Metropolitano de Quito, a nivel nacional e internacional, desde las perspectivas de la competitividad, fomentando la implementación de la infraestructura necesaria para el impulso productivo necesario para la capital. Desde los ámbitos globales y regionales, la Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO) consolidará polígonos industriales especializados para el fomento de la actividad industrial y logística. De igual manera, a nivel local, este tipo de zonas permiten, de manera mancomunada con los Gobiernos Central y Provincial, una vasta articulación empresarial y productiva.

El PUAE ZEDE-Quito se enmarca dentro de las políticas y objetivos del PMDOT, el cual establece un ordenamiento territorial basado en un modelo de ciudad policéntrico, en el cual *"El gobierno distrital contribuirá a la consolidación del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , como un nodo logístico integrado, que permita a la capital construir redes e insertarse exitosamente en el contexto regional y mundial" (Política O5) y uno de cuyos objetivos (5.1) señala que "Quito, es una ciudad articulada logísticamente a nivel nacional y regional, y cuenta con una infraestructura adecuada para la producción"*.

El objetivo principal de ZEDE-QUITO es convertirse en el espacio ideal para el desarrollo de nuevas inversiones que generen encadenamientos productivos, nuevas exportaciones y mayor empleo para Quito y su entorno. De igual manera, a más de lo descrito anteriormente, los beneficios que generará a favor de la ciudad la ZEDE-QUITO, están caracterizados bajo tres elementos diferenciadores de alto valor, los cuales están alineados a: 1) la innovación (cuarta revolución industrial, centros de prototipado industrial, aceleradoras de negocio), 2) la calidad (centros de metrología, estandarización y certificaciones) y 3) la eco-eficiencia (sellos ambientales, planes de manejo de desechos y gestión verde).

De manera paralela, coadyuva a los objetivos y ámbitos de aplicación del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, en el sentido de *"Promover el desarrollo productivo del país mediante un enfoque de competitividad sistémica, con una visión integral que incluya el desarrollo territorial..."*

El 8 de diciembre de 2011, el Municipio de Quito expide la Resolución No. C 793 que regula el parcelario del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, disponiendo la integración parcelaria de sus 149 lotes, y autorizó que del resultado de dicha integración parcelaria, se fraccione el inmueble en 8 nuevos lotes.

A través de la Resolución No. C 793, el Concejo Metropolitano aprobó el derecho real de usufructo del Lote 1 —resultante de la integración y fraccionamiento parcelario del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre— a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios

Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), con una dimensión en superficie de 207,95 hectáreas, con el fin de que ésta última ceda los derechos de usufructo para el Administrador del proyecto de la Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-QUITO).

Consecuentemente, el proponente del proyecto ZEDE-QUITO es la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), que está a cargo de seleccionar y adjudicar a la entidad que operará como desarrollador del proyecto (Administrador). Dicho desarrollador estará a cargo de la construcción, administración y mantenimiento del proyecto, dando la potestad al municipio de reservarse la capacidad para gestionar operaciones de carácter administrativo.

Con fecha 17 de noviembre de 2016, la EPMSA y la EPN-TECH EP firman el contrato No. EPMSA-039-16 de "Consultoría para realizar los estudios de Plan Masa y Pre-diseño de infraestructura Básica para el Proyecto de Zona Especial de Desarrollo Económica (ZEDE) del Aeropuerto Internacional Mariscal Antonio José de Sucre de Quito", insumos técnicos sobre los cuales se fundamenta la presente ordenanza.

Por los motivos y antecedentes expuestos, se emite la presente ordenanza, con el objetivo de implementar el proyecto urbanístico arquitectónico especial de la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ... de ... de ..., de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito; y,

CONSIDERANDO:

- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República en concordancia con el artículo 266, establecen 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 la ocupación del suelo en el cantón. (...);*
- Que,** conforme el artículo 266 de la Constitución de la República los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercen, en su territorio, las mismas competencias que los gobiernos autónomos descentralizados municipales;
- Que,** el literal b) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el literal f) del artículo 54 del COOTAD, en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *"... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad..."*;
- Que,** los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo No. 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; u) 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, v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*.
- Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el DMQ, establece que el Municipio deberá *"(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)"*;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."*

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, Conforme establece el artículo No. 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) expresa que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) garantizarán la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general a través de la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelos.

Que, El artículo No. 73 de la LOOTUGS de igual manera expresa que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie.

Que, el artículo No. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada con Ordenanzas Metropolitanas 432 y 183, sancionadas el 20 de septiembre de 2013 y el 13 de septiembre de 2017 respectivamente, que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el artículo 5 de la ordenanza metropolitana 183 establece que: *"Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio";*

Que, el artículo 9 de la ordenanza metropolitana 183 establece la determinación del monto a pagar, correspondiente a 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.

Que, en virtud del artículo 12 de la Ordenanza Metropolitana 183, que establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la entidad responsable del cálculo para determinar el

valor de la concesión onerosa de derechos (COD) y de la disposición transitoria segunda de la misma Ordenanza que establece que la STHV incorporará los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos.

- Que,** la Resolución No. C 793 del Concejo Metropolitano de Quito, adoptada el 8 de diciembre de 2011, regula el parcelario del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, disponiendo la integración parcelaria de sus 149 lotes, y autorizó que, del resultado de la integración, se fraccione en 8 nuevos lotes.
- Que,** a través de la Resolución No. C 793, el Concejo Metropolitano aprobó el derecho real de usufructo del Lote 1 —resultante de la integración y fraccionamiento parcelario del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre— a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), con una dimensión en superficie de 207,95 hectáreas, con el fin de que ésta última ceda los derechos de usufructo al Administrador del proyecto de la ZEDE-QUITO.
- Que,** mediante Resolución Nro. CSEP-2018-0002, de 05 de julio de 2018, el Consejo Sectorial Económico y Productivo resolvió "(...) autorizar el establecimiento de la Zona Especial de Desarrollo Económico de la "ZEDE-QUITO" de tipologías a) industrial, y b) Logística, en el Lote Nro. 1 con una extensión de 205,01 hectáreas que se encuentra ubicada en el cantón Quito, provincia de Pichincha, conforme las coordenadas contenidas en el Oficio EPMSA-GG2018-0113-0926 de 10 de abril de 2018, que forma parte integral del expediente Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico ZEDE QUITO." Por lo tanto, el proyecto ZEDE-QUITO se desarrollará dentro del espacio de 205,01 hectáreas de las 207, 95 hectáreas que conforman el lote 1 de la ZEDE-QUITO.
- Que,** la Resolución STHV-12-2017, de 18 de diciembre de 2017, en su artículo 3 establece las condiciones generales que se deben cumplir para que un PUAE pueda implantarse. Entre estas condiciones están: a) Superficie a partir de 10.000 m2 o con extensiones a partir de 3.000 m2, en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, b) encontrarse ubicados en suelo urbano o rural, c) lotes individuales o agrupados, con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida.
- Que,** con fecha de 29 de septiembre de 2016 la Corporación Nacional de Telecomunicaciones a través de Oficio GC-CC 001064 señala que puede brindar servicios de conectividad, datos, TIC's, cloud computing, soluciones especiales y telefonía.
- Que,** mediante Oficio No. DMC-EYSIG-0056 de 16 de enero de 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, se define el borde superior de quebrada correspondiente a la Quebrada de Santa Rosa, para el Lote No. 1.
- Que,** mediante oficio No. EPMAPS-GTI-2017-108 de 24 de noviembre de 2017 la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento expresa que se tiene factibilidad de servicio de agua potable a la red más cercana por cuenta del interesado y tiene factibilidad del servicio de alcantarillado mediante la construcción de las redes principales.
- Que,** a través de Oficio Nro. EEQ-GD-2017-0397-OF de 07 de diciembre de 2017 la Empresa Eléctrica de Quito informa que está en disponibilidad de atender el requerimiento de servicios eléctricos, para lo cual el promotor deberá coordinar con la Gerencia de Generación y Subtransmisión de esta Empresa, la ubicación de la nueva subestación.

- Que,** mediante Oficio No. EPMSA-0494-4035-17, de 29 de diciembre de 2017, recibido el 4 de enero de 2018, la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas, presentó ante la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, dos ejemplares del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) de la ZEDE-QUITO.
- Que,** con fecha 05 de enero de 2018 mediante oficio No. SG-0073 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante GDOC No. 2018-000442 el oficio No. EPMSA-GG-0494-4035-17, de fecha 29/12/2017, suscrito por la Ing. Catalina Sánchez, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO", a desarrollarse en el lote con número de predio 3651903, clave catastral 12728 01 004, ubicado en la parroquia Tababela.
- Que,** con fecha 21 de marzo de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2018-1353, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa a la EPMSA, la viabilidad del proyecto ZEDE QUITO, bajo el cumplimiento de las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas en los informes de las Secretarías de: Ambiente (oficio No. SA-POL-640), Movilidad (oficio No. 0364- 2018), y Territorio, Hábitat y Vivienda (informe técnico de fecha 19 de marzo de 2018).
- Que,** con fecha 21 de mayo de 2018, mediante oficio No. EPMSA-GG-2018-0145-1573 la Ing. María Isabel Real, Gerente General de la EPMSA hace entrega y solicita que remita copias digitales del expediente de subsanación de observaciones emitidas por la Mesa Técnica de PUAE y presentación de estudios.
- Que,** con fecha 08 de junio de 2018, mediante oficio No.SA-DPN-URCV-2018-2491, la Secretaría de Ambiente emite criterio técnico favorable para el proyecto ZEDE QUITO.
- Que,** con fecha 12 de junio de 2018, mediante oficio No. SM-1024-2018 la Secretaría de Movilidad dentro de sus competencias da por subsanadas las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas mediante oficio No. SM- 0364- 2018.
- Que,** con fecha 30 de julio de 2018 mediante oficio EPMSA-GCC-2018-0537-2611 la EPMSA solicita se gestione el cambio de clasificación de en el sector catalogado como suelo rural que intersecta con el lote donde se desarrolla el proyecto ZEDE QUITO.
- Que,** con fecha 02 de agosto de 2018, mediante oficio STHV-DMPPS-2018-3857, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa que en ámbito territorial se han subsanado las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas, siempre y cuando se justifique las zonificaciones propuestas por el promotor para las áreas de suelo de uso de equipamiento.
- Que,** con fecha 20 de agosto de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-4429 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General de Concejo, la documentación para que se realice la consulta a la Autoridad Agraria Nacional respecto al cambio de clasificación de suelo de rural a urbano para la sección que se encuentra dentro del lote donde se desarrolla el proyecto ZEDE QUITO.
- Que,** con fecha 17 de septiembre de 2018, mediante oficio SG-2959, la Secretaría General de Concejo remite al Ing. Byron Flores Subsecretario de Agricultura, la solicitud para su

respectivo pronunciamiento para el cambio de clasificación de suelo rural a urbano para el sector que interseca al lote donde se desarrolla el proyecto ZEDE QUITO.

- Que,** con fecha 11 de octubre de 2018, mediante oficio No. DGAC-YA-2018-2087-O, la Dirección General de Aviación Civil, respecto al proyecto ZEDE QUITO comunica, que por el momento se abstiene de emitir el "Permiso de Altura de Construcción" para el proyecto urbanístico por estar en una zona que puede perturbar al desarrollo de las operaciones del aeropuerto, por la posible afectación a los equipos de las radio ayudas a la navegación y superficies limitadoras de obstáculos, en tal sentido, solicita se remita el proyecto completo con instalaciones en planta, altura de construcción y elementos a ser utilizados.
- Que,** con fecha 30 de enero de 2019, mediante oficio No. EPMSA-GG-2019-0069-0448 la EPMSA realiza un alcance al oficio No. EPMSA-GG-2018-0433-2962 del 10 de septiembre de 2018, mediante el cual remite seis (6) formularios declarativos para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos para el proyecto ZEDE QUITO.
- Que,** existe los criterios favorables a través de informes técnicos por parte de STVH.....
- Que,** el xxxx de 2018, la Comisión de Uso de Suelo emitió dictamen favorable para que la ordenanza pase al Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito para su respectivo tratamiento, por cumplir con los requisitos técnicos y legales establecidos en la normativa vigente y por ser un proyecto de interés de la ciudad.
- Que,** el proyecto urbanístico arquitectónico especial "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito - ZEDE-" se enmarca dentro de las políticas y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, el cual establece un modelo de ordenamiento territorial basado en un sistema urbano policéntrico, en el cual *"El gobierno distrital contribuirá a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, como un nodo logístico integrado, que permita a la capital construir redes e insertarse exitosamente en el contexto regional y mundial"* (Política O5) y uno de cuyos objetivos (5.1) señala que *"Quito, es una ciudad articulada logísticamente a nivel nacional y regional, y cuenta con una infraestructura adecuada para la producción"*.
- Que,** la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito a través de la implementación del proyecto ZEDE-QUITO podrá viabilizar la operación y la ejecución de los componentes del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025.

En ejercicio de sus atribuciones que le confieren los artículos Nos. 240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54, y 57 letras a), w) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el artículo 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y, el artículo No. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

"ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO)", UBICADO EN LA PARROQUIA DE TABABELA

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La ordenanza para el proyecto de la ZEDE-QUITO determina, con carácter normativo, definiciones y regulaciones de uso, ocupación y edificabilidad del suelo, y establece las condiciones para el cuidado ambiental aplicables al lote con No. de predio 3651903 donde se desarrollará el Proyecto "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO".

Artículo 2.- Ubicación, áreas y estado de propiedad.- El predio No. 3651903 con clave catastral N° 12728-01-004 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene una superficie de 2.079.525m² (207,95 Hectáreas) - de las cuales 205,01 hectáreas se encuentran destinadas para el desarrollo del proyecto ZEDE-QUITO, mientras que las 2.94 hectáreas restantes se encuentran concedidas en usufructo al Concesionario del Aeropuerto Internacional de Quito, mediante Resolución No. C388, aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito el 29 de noviembre de 2018 y suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 30 de noviembre de 2018 - y se encuentra ubicado en la parroquia Tababela, barrio San Agustín, adyacente al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, con los siguientes linderos:

Norte: Limita con el Lote 7, desde el punto 1L1 (norte: 9985612,63, este: 516414,03) en dirección este-sureste pasando por los puntos 1L2 (norte: 9985622,01, este: 516665,22); el punto 1L3 (norte: 9985609,49, este: 516775,62) hasta el punto 1L4 (norte: 9985580,85, este: 516852,12) en el lecho de la quebrada de Santa Rosa.

Sur: Limita con terrenos de otros propietarios, desde el punto 5 en dirección oeste pasando por el punto 6 (norte: 9982937,10, este: 517463,71); hasta llegar al punto 1L5 (norte: 9982937,27, este: 516981,65).

Este: Limita con terrenos de otros propietarios, desde el punto 1L4 aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa hasta el punto 5 (norte: 9982947,15, este: 517720,75), siguiendo un rumbo Sur – Sureste.

Oeste: Limita con el Lote 7, desde el punto 1L5 en dirección norte-noroeste hasta el punto 1L6 (norte: 9983339,52, este: 516903,65) girando el lindero en dirección suroeste hasta el punto 1L7 (norte: 9983284,99, este: 516614,35); desde este punto el lindero sigue en dirección norte pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711,26, este: 516546,33), hasta llegar al punto 1L1 en donde se cierra el polígono del lote.

Las coordenadas y la cabida del lote donde se emplaza la ZEDE se encuentran especificadas en el Anexo 5, Plano 3/3 de la Resolución No. C793 de 13 de diciembre de 2011.

Artículo 3.- Objetivo General.- El objetivo general del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO" es generar una infraestructura económico-productiva y de servicios que posicione y consolide al Distrito Metropolitano de Quito como un nodo logístico e industrial integrado, que permita construir redes e insertarse exitosamente en el contexto regional y mundial, y que atraiga inversiones e innovación tecnológica, que produzca impactos positivos en la economía y en la productividad local y nacional.

Artículo 4.- Objetivos Específicos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO" persigue los siguientes objetivos específicos:

- a) Dotar al Distrito Metropolitano de Quito y al Ecuador de un complejo económico-productivo y de servicios capaz de competir en el mercado internacional, con base en las ventajas de una Zona Especial de Desarrollo Económico.
- b) Atraer nuevas inversiones productivas y sostenibles, para realizar actividades industriales con alto valor agregado en los productos de exportación; y para la generación de servicios de valor agregado.
- c) Sustituir de forma competitiva, las importaciones que permita de manera gradual ayudar al crecimiento industrial; fomentar las exportaciones a través de la internacionalización de los bienes y servicios y fomentar la diversificación a través de una política industrial verde.
- d) Complementar o robustecer la infraestructura aeroportuaria a través de una infraestructura dedicada a la logística y la exportación de bienes y servicios, a través de su fomento y diversificación.
- e) Impulsar el desarrollo de las parroquias de la zona nororiental del Distrito Metropolitano de Quito, mejorando y generando oportunidades de empleo de calidad y de servicios.
- f) Contribuir a la provisión de equipamientos, vialidad, servicios y espacios públicos vinculados al proyecto ZEDE-QUITO y a su entorno.
- g) Formular una planificación urbano-arquitectónica innovadora y eficiente en cuanto al uso del suelo, la protección y sostenibilidad ambiental y al uso de sistemas de movilidad para el proyecto.
- h) Poner en valor y resaltar aspectos históricos patrimoniales presentes en el sector.

Artículo 5.- Para efectos del análisis y cumplimiento de esta Ordenanza, los siguientes términos serán utilizados en el tenor y con el sentido que se señala a continuación:

- a) **Administrador:** Persona jurídica privada, pública o de economía mixta, nacional o extranjera, cuya función podrá ser la construcción, desarrollo, administración, mantenimiento y el control operacional de la ZEDE-QUITO. Para efectos de esta ordenanza se lo podrá denominar como desarrollador o promotor.
- b) **Aguas grises:** Fluidos residuales procedentes de usos domésticos relacionados generalmente con actividades de limpieza, y que no contienen un componente orgánico significativo (efluentes provenientes de lavabos, lavadoras, aguas residuales de limpieza en general).
- c) **Aguas negras:** Fluidos residuales procedentes de vertidos de instalaciones de saneamiento, con un componente significativo de materia orgánica (efluentes provenientes de sistemas sanitarios).
- d) **Conservación de especies de flora y fauna:** Acciones orientadas a declarar intangible una superficie de terreno en la cual existen hábitats y comunidades de flora y fauna.

- e) **Compensación ambiental:** Medidas y acciones orientadas a generar beneficios ambientales proporcionales a los daños o perjuicios ambientales causados por el desarrollo de una actividad, obra o proyecto, siempre que no se puedan adoptar medidas de prevención, control, mitigación, recuperación y/o restauración ambiental.
- f) **EPMSA:** Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales.
- g) **Mantenimiento de especies de flora:** Acciones orientadas a asegurar el correcto crecimiento y desarrollo de especies vegetales sembradas.
- h) **Monitoreo biológico:** Investigación que permite hacer un seguimiento y evaluación de las poblaciones, composición y estructura de comunidades de flora y fauna, así como el estado de conservación del hábitat donde se asientan.
- i) **Operador:** Persona natural o jurídica, pública, privada o mixta, nacional o extranjera, propuesta por el Administrador de la ZEDE y calificadas por el Consejo Sectorial Económico Productivo de la Producción, que puede desarrollar las actividades autorizadas en esta zona especial.
- j) **Proponente:** Para efectos de esta Ordenanza es la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales.
- k) **Servicios de apoyo:** Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, que desee brindar servicios de apoyo o soporte a los operadores instalados en la zona autorizada.
- l) **Translocación de especies:** Movimiento de especies de flora o fauna desde un hábitat hacia otro, con el objetivo de garantizar su vida y reproducción.
- m) **ZEDE:** Zona Especial de Desarrollo Económico que figura como destino aduanero, en espacios delimitados del territorio nacional, para que se asienten nuevas inversiones bajo un régimen de estímulos tributarios relacionados a exoneración del impuesto a la renta, disminución de aranceles, reducción del impuesto a salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, transferencia e importaciones y crédito tributario del impuesto de valor agregado a la compra de materias primas, insumos y servicios.

CAPÍTULO II

PLANEAMIENTO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Artículo 6.- Condiciones urbanísticas generales.- En el proyecto ZEDE-QUITO se establecerán las siguientes Zonas, según lo previsto en el plano contenido en el Anexo 1 de la presente Ordenanza "Zonas y fases de implantación del PUAE ZEDE":

- a) **Zona de Acogida:** Ubicada hacia el lindero Sur del Lote y que por su ubicación permite una adecuada accesibilidad a la ZEDE-QUITO. Esta zona será de acceso público y contará con los siguientes servicios:

1. Servicios de la Zona de Acogida: centro de negocios y servicios, centro de Interpretación y Memoria Histórica, además de otros servicios como patio de comidas, Guardería, Centro Médico, paradas de taxis y buses.
 2. Servicios a vehículos: Truck center y estacionamientos generales para funcionarios y visitantes de la ZEDE-Quito.
 3. Dotación de infraestructura: Subestación eléctrica, reservorios de agua, depósito de residuos sólidos y espacio para su respectivo tratamiento.
 4. Accesos y seguridad: Policía Nacional y Estación de Bomberos.
- b) Zona de filtro y control de acceso de personas y vehículos: contemplada como zona de enlace entre la Zona de Acogida y la Zona ZEDE, en donde se establecen los controles de acceso para personas y vehículos que pueden ingresar a la Zona ZEDE. Por lo tanto esta zona es de acceso restringido y contará con las siguiente áreas:
1. Áreas de acceso y control de ingreso tanto de peatones y vehículos a la Zona ZEDE.
 2. Control y Seguridad: controles aduaneros, accesos y seguridad.
 3. Centro de control y comando.
- c) Zona restringida o Zona ZEDE: en la cual se prevé la ubicación de las unidades productivas y de servicios, amparadas por la legislación que regula el régimen de ZEDE en el Ecuador; contemplando espacios destinados para el edificio administrativo, para industrias manufactureras y logísticas, así como para oficinas, laboratorios, incubadoras, centros de investigación, desarrollo e innovación, servicios y equipamientos para el personal que labore en estas instalaciones. Esta zona es de acceso restringido y se encuentra subdividida en cuatro fases para su desarrollo. Esta zona contará con las siguientes áreas:
1. Área de Protección Arqueológica, que se ubica en la Fase I y Fase II.
 2. Área Verde, en cada una de las fases.
 3. Administración General ZEDE-QUITO.
 4. Centro ID+I (Investigación-Desarrollo e Innovación), en donde se implantan:
 - Empresas de servicios (oficinas).
 - Centros de Innovación, laboratorios, centros de formación e incubadoras.
 - Estacionamientos comunales.
 5. Área empresarial que agrupa:
 - Empresas manufactureras y logísticas.
 6. Equipamientos, servicios e infraestructuras.
 - Se plantea un centro de servicios en cada fase, en donde se desarrollarán: centros de distribución de datos, dispensarios médicos/ primeros auxilios, comedor / cafetería, puestos de vigilancia, áreas deportivas abiertas, áreas deportivas cerradas, bodegas y baterías sanitarias.
 - Servicios para la movilidad: Paradas de transporte de pasajeros y estaciones de bicicletas.
 - Infraestructura de apoyo al sistema de reutilización de aguas grises y negras tratadas, y aguas lluvia.
 - Bulevar que atraviesa la Zona ZEDE y conecta las diferentes fases de desarrollo.

- d) Zona de Protección Ecológica (afectaciones y restricciones): es el área que tiene afectaciones y limitaciones hacia los linderos occidental y oriental por regulaciones de la Dirección General de Aviación Civil, así como por topografía, condiciones del suelo, aspectos ambientales y patrimoniales, entre otros. Esta zona contempla áreas de protección de quebradas, áreas verdes de uso público y otras que serán de acceso restringido.

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas específicas

- a) **Clasificación y Usos de Suelo.-** La clasificación y los usos de suelo que se asignan al lote con predio No. 3651903 donde se desarrolla el proyecto ZEDE-QUITO, constan en los mapas de los Anexos No. 2 y 3 respectivamente y en las regulaciones establecidas en el cuadro No. 1 del presente artículo.
- b) **Forma de ocupación.-** La forma de ocupación asignada para el lote con predio No. 3651903 donde se desarrolla el proyecto ZEDE-QUITO, consta en el mapa del Anexo No. 4 y a las regulaciones establecidas en el cuadro No. 1 del presente artículo.

Cuadro No. 1: Asignación de uso de suelo y edificabilidad en el ámbito de aplicación del PUAE ZEDE-QUITO

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO													
Sector	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Altura Máxima		Retiros			Distancia mínima	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
				Mínimos			Entre Bloques						
				Pisos	m	F		L	P	M	%	%	m2
ZQ1	Urbano	Múltiple	A19 (A606-50)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
ZQ2	Urbano	Industrial 3	A52 (A2504i-70)	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30
E	Urbano	Equipamiento	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	Urbano	Equipamiento	Z2 (ZC)	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
ZQ3	Rural	Protección Ecológica	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- Notas: 1) La altura máxima de las edificaciones y su retiro, desde el lindero con el Aeropuerto, deberá corresponder con la normativa vigente de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- 2) Los retiros mínimos y distancia entre bloques deberán corresponder a las determinaciones del PUAE de la ZEDE-Quito, conforme lo establecido en el Cuadro No. 1

- c) **Compatibilidad de usos de suelo.-** Para establecer la compatibilidad de usos de suelo, se plantea tres categorías de usos, establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo:
1. Principal: es el uso predominante de un área de reglamentación.
 2. Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.

3. Prohibidos: son los usos no permitidos.

El Cuadro No. 2 establece los usos principales y las relaciones de compatibilidad con otros usos.

Cuadro No. 2: Relaciones de compatibilidad de usos de suelo en el ámbito de aplicación del PUAE ZEDE-QUITO

Principal	Permitidos	Prohibidos
Múltiple (ZQ1)	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1A - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/CP: Patrimonio Natural Distrital - Patrimonio Cultura: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, , CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1B, II2, II3, II4 - Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM - Recursos Naturales Renovables/Producción Sostenible: RNR/PS - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5, CZ1A, CZ1B - Agrícola Residencial: AR
Industrial (ZQ2) 3	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ - Patrimonio cultura: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II4 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM - Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural: PE/CPN: Patrimonio Natural Distrital - Recursos Naturales Renovables/Producción Sostenible: RNR/PS - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6, CM1, CZ1
Equipamiento (E)	<ul style="list-style-type: none"> - EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, - EF, ET, EI, EP 	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos Naturales/Producción Sostenible: SAS y SFS - Industrial: II - Comercial y de Servicios: C - NN1
Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (ZQ3)	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB - Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural: PE/CPN: Patrimonio Natural Distrital - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables/Producción Sostenible: 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Agrícola Residencial - Industrial: II1, II2, II3, II4 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP

	RNR/PS - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B	- Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM
--	--	--

Nota: En caso de generarse nuevas actividades que no estén consideradas en el cuadro No. 02, estas estarán permitidas o prohibidas en base a la normativa legal vigente.

Artículo 8.- Edificabilidad.- Toda habilitación del suelo y edificación se sujetará a las especificaciones de la presente ordenanza y a las determinaciones de las ordenanzas del Régimen Metropolitano del Suelo, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. En el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, las edificaciones deberán observar las siguientes condiciones:

1. Queda expresamente señalado en esta ordenanza que, por tratarse de un predio ubicado en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, las edificaciones y/o cualquier elemento deberán respetar las alturas máximas y condiciones de construcción autorizadas por la DGAC, y no deberán provocar un efecto adverso en la operación aeroportuaria. Para la aprobación de todo proyecto de construcción dentro de la ZEDE-QUITO por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se deberá contar previamente con la autorización de la entidad reguladora aeronáutica, según lo señalado en el informe de la Dirección de Aviación Civil (anexo 9 de la presente ordenanza)
2. Los retiros deberán cumplir con lo estipulado en el Cuadro No. 1 de la presente ordenanza, que contiene el uso de suelo y edificabilidad. Se deberá destinar las superficies de estacionamiento de vehículos, áreas de carga y descarga de mercaderías, accesos peatonales, según las condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Se prohíbe la ocupación de aceras con casetas de seguridad. Estas deberán ubicarse al interior del retiro frontal, en las condiciones previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En lo que respecta a la normativa constructiva de las edificaciones, se diseñará y construirá conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, por no estar contemplada en normas locales.

Artículo 9.- Condiciones urbanísticas complementarias.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Los espacios de acceso público planteados por el proyecto deberán permitir su accesibilidad garantizando el acceso universal. En la Zona de Acogida, las plantas bajas con frente a los espacios de acceso público, se podrá localizar comercios y servicios, los cuales podrán implementar medidas de seguridad y control que no restrinjan la libre circulación de las personas.

- b) Para efectos de seguridad y mantenimiento, los espacios y locales estarán sujetos a horarios y condiciones de uso para lo cual la administración de la "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO" establecerá un reglamento interno.
- c) Los edificios a desarrollarse en la ZEDE-QUITO, deberán localizar los ingresos y salidas de vehículos motorizados sin interrumpir la continuidad de la imagen urbana ni obstaculizar la funcionalidad de la ZEDE-QUITO, dando prioridad a la circulación peatonal. En el proyecto definitivo, el desarrollador propondrá diseños y rutas específicas para el transporte no motorizado.
- d) Se permitirá conexiones de espacio aéreo y/o en subsuelo para los casos en los cuales el proyecto, requiera conectar circulación aérea o subterránea entre edificios, por medio de puentes o estructuras.
- e) Otras condiciones necesarias para la implementación de la ZEDE, aprobadas por la EPMSA, de conformidad con la normativa aplicable.

CAPÍTULO III

EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS COLECTIVOS DE SOPORTE

Artículo 10.- Sistema de equipamientos públicos.- El Proyecto "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO" contemplará espacios destinados a la dotación de instalaciones tales como: Policía Nacional, bomberos, guardianía privada, servicios aduaneros, atención de emergencias médicas, entre otras, cuya ubicación, áreas y construcción se realizaran en base a la normativa vigente y, de ser el caso, a los lineamientos técnicos emitidos por las entidades competentes.

Artículo 11.- Sistemas colectivos de soporte.- Los Sistemas Colectivos de Soporte para el desarrollo al interior del predio, compuestos por el sistema vial, las redes y servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes, cumplirán con las siguientes condiciones generales y específicas:

- a) Instalar y adecuar, a costa del promotor, la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda total y de cada una de las fases del proyecto.
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona.

Por otra parte, en cuanto a:

- 1) **Red de agua potable:** El desarrollador construirá a su costo el sistema de provisión de agua potable, mismo que contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito quien asegurará la dotación de este servicio.
- 2) **Red de alcantarillado:** El desarrollador construirá a su costo el sistema de alcantarillado y de tratamiento de aguas residuales producto de la gestión industrial, logística y de servicios ejecutados. El sistema contará con la aprobación de la empresa competente. Adicionalmente cada industria, dependiendo del tipo de aguas residuales que genere, implementará un sistema de tratamiento, el cual deberá ser monitoreado por la autoridad ambiental metropolitana competente.

- 3) **Red eléctrica:** El desarrollador implementará a su costo el sistema de energía eléctrica debiendo para el efecto gestionar los requerimientos técnicos y de infraestructura de electrificación con la Empresa Eléctrica de Quito. Adicionalmente, deberá implementar un sistema de emergencia y también de autoabastecimiento parcial de energía renovable, para las luminarias del sistema de iluminación pública, cuyos estudios técnicos y determinación de indicadores y porcentajes, deberán establecerse en el contrato con el desarrollador, y contarán con las aprobaciones de la Empresa Eléctrica de Quito. El soterramiento de las redes de energía eléctrica se hará conforme a la normativa vigente, siendo esta una obligación del desarrollador.
- 4) **Telecomunicaciones:** El desarrollador dotará a su costo del sistema de telecomunicaciones necesario para el proyecto, mismo que contará con la aprobación de la institución pública competente y se realizará con el respectivo soterramiento de redes, de acuerdo a la normativa vigente.
- 5) **Recolección y gestión de residuos:** El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de residuos de fácil acceso para los carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá contar con la aprobación de la entidad metropolitana competente. Es sistema de diseñará e implementará bajo principios y obligaciones de sostenibilidad y economía circular. La recolección, manejo y disposición de los desechos peligrosos y especiales será responsabilidad exclusiva del operador industrial que ejercerá actividades dentro de la ZEDE-QUITO.

Durante la construcción e incorporación de infraestructura de servicios, así como en la edificación, desarrollador deberá implementar un sistema para la gestión integral de residuos de sobrantes de materiales utilizados para estos fines. En este sentido, se determinarán las siguientes fases para el manejo de escombros: recolección, almacenamiento temporal, aprovechamiento y disposición final.

La recolección de residuos reciclables, orgánicos y asimilables a domésticos se efectuará mediante vehículos adecuados para este trabajo, los cuales se trasladarán por cada uno de los puntos de recolección al interior del proyecto, para luego depositarlos en el área de acopio temporal. Al interior del proyecto se dispondrá de contenedores para la recolección de estos residuos y se destinará un sitio de acopio temporal para residuos clasificados (reciclables y asimilables a domésticos), el mismo que estará equipado y tendrá una adecuada señalización y accesibilidad.

- 6) **Manejo de desechos orgánicos:** Bajo responsabilidad del Desarrollador del proyecto, los desechos orgánicos de origen vegetal se destinarán y manejarán adecuadamente un área de compostaje para la producción de abono para todas las instalaciones de la "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO", misma que tendrá una adecuada señalización, accesibilidad y medidas de seguridad que impidan la atracción de fauna.
- 7) **Varios:** Otros sistemas necesarios para la implementación de la ZEDE bajo la supervisión de la entidad competente.

CAPÍTULO IV

ÁREAS DE ACCESO PÚBLICO, ÁREAS VERDES Y MOBILIARIO

Artículo 12.- Áreas de acceso público y áreas verdes (red verde).- El proyecto concebirá espacios de acceso público y áreas verdes que se integrarán a las vías, generando una continuidad morfológica y espacial. La construcción de estos espacios estará en relación con la demanda de cada una de las fases de desarrollo del proyecto de la ZEDE-QUITO.

En el sector oriental del predio, hacia la Quebrada Santa Rosa, el proyecto destinará un área para un parque de acceso público con un área de 523.370,57 m², según lo determinado en los planos de los anexos 3 y 4 donde se ha catalogado a este sector con uso de suelo de equipamiento y zonificación ZC (Área de promoción), mismo que contará con el adecuado equipamiento para recreación y protección ambiental.

Artículo 13.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente con las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; se considera mobiliario urbano, como mínimo:

- a) Paradas de autobuses
- b) Estacionamientos para bicicletas
- c) Bancas
- d) Basureros y receptores de papel o de basura en las zonas previstas de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.
- e) Paneles con señalética

De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio de acceso público. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado en el proyecto definitivo.

Artículo 14.- Equipamiento de las áreas verdes.- Para el tratamiento y equipamiento de las áreas verdes se aplicarán los siguientes criterios:

- a) **En general**, contemplar la dotación de áreas verdes con árboles y plantas nativas, a modo de recuperar los ambientes naturales de la zona, mejorar el control de escorrentías y erosión, así como generar condiciones paisajísticas, aplicando las recomendaciones de la entidad metropolitana encargada del ambiente y en base a lo determinado en el Anexo No.7 de la presente ordenanza.
- b) **Los espacios de uso público** como aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados y ajardinados. El tipo de árboles y plantas, en cantidad y variedad, dependerá de los diseños específicos para plazas, perfiles de vías, aceras y otras áreas susceptibles de tratamiento con trama verde.
- c) **En las laderas de la quebrada y las fajas de protección** se debe conservar la vegetación existente: árboles, vegetación media y arbustos autóctonos, principalmente.
- d) **En la franja de restricciones aeroportuarias**, hacia el lindero occidental del predio, se sembrará césped, y se procederá conforme la normativa establecida por la DGAC.

El desarrollador del proyecto de la ZEDE-QUITO será responsable y deberá realizar y garantizar la ejecución de las obras y tareas de mantenimiento de aceras, vías internas, equipamientos y servicios comunales, espacios verdes y vegetación existentes a las áreas de asignación de la ZEDE-QUITO. Los ingresos peatonales y vehiculares en ningún caso deberán romper la inclinación natural de la calzada y la configuración continua de la vereda. Está prohibida la implementación de cualquier obstáculo que dificulte o impida la circulación peatonal en la vereda incluyendo casetas de seguridad y otros elementos de esta índole

CAPÍTULO V

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Artículo 15.- Accesibilidad y movilidad.- El proyecto preverá, con aprobación previa de la entidad metropolitana encargada de la movilidad, conforme a lo especificado en el informe de movilidad (Anexo 8 de la presente ordenanza), los diseños de los espacios destinados para:

- a) El sistema vial interno de la ZEDE-QUITO: se diseñará conforme las regulaciones que se establece para secciones, características morfológicas y técnicas de las vías en las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

En el caso de que, por exigencias específicas de operación vehicular en la ZEDE-QUITO, se requiera de un diseño especial diferente a los contenidos en las referidas Normas de Arquitectura y Urbanismo, se deberá contar con la aprobación expresa de la entidad metropolitana encargada de la movilidad.

- b) Se dotará de bahías de embarque y desembarque a nivel de calle y parqueaderos específicamente destinados para el transporte con vehículos livianos, y se implementarán espacios necesarios de maniobra y estacionamiento para los vehículos de carga pesada.
- c) Parqueo de bicicletas en cada una de las fases del proyecto.

Artículo 16.- Categorización, dimensiones y características del sistema vial.- El sistema vial del proyecto de la ZEDE-QUITO deberá considerar como prioridad la atención a peatones, vehículos no motorizados y accesibilidad universal. Se someterá a lo establecido en el Cuadro No. 3 del presente artículo así como a la normativa aplicable vigente. La gestión y la seguridad vial cumplirán con los procedimientos y parámetros previstos lo previsto en la normativa vigente.

CUADRO No. 3 CATEGORIZACIÓN DE VÍAS

TIPOLOGÍA DE VÍAS PARA PROYECTO ZEDE-QUITO			
CÓDIGO	TIPO	SECCIÓN TOTAL	DESCRIPCIÓN

VZ01	Vía Colectora. Desde intersección de V01a con calle Cotopaxi hasta giro izquierdo frente a Sub Estación Eléctrica. (Ver VZ01 en Gráfico 103)	32.90m	Vía Colectora que presta el servicio de llegada a los filtros de control para el ingreso a la ZEDE-Q. Está conformada por dos secciones de 3 carriles de 3.65m cada uno, dos cunetas de 0.5m a los costados y un parterre central arborizado de 4m, una acera de 3.5m hacia el lado norte de la vía y otra, de 1.5m hacia el lado sur.
VZ02	Vía Colectora. Desde empalme de V01b con V01c que arranca en giro de vía frente a Sub Estación Eléctrica. (Ver VZ02 en Gráfico 104)	42.30m	Vía Colectora que presta el servicio de llegada a los filtros de control para el ingreso a la ZEDE-Q. Está conformada por dos secciones de 5 carriles de 3.50m cada uno, una cuneta de 0.85m al costado y un separador señalizado en piso de 1.6m, dos aceras de 2m cada una.
VZ03	Vía Local. Circunvala el Centro de Servicios (Ver VZ03 en Gráfico 105)	16.90m	Vía Local que presta el servicio de arribo de los visitantes que acuden a la ZEDE-Q, así como a los trabajadores. Esta vía está conformada por dos aceras de 4.0m, dos cunetas de 0.8m y dos carriles vehiculares de 3.65m.
VZ04	Vía Local. (Ver VZ04 en Gráfico 106)	8.20m	Vía Local bidireccional conformada por dos carriles vehiculares de 3m cada uno y una acera de 2.2m.
VZ05	Vía Colectora Vía de borde que circunvala el perímetro de la ZEDE-Q permitiendo el acceso a las parcelas. (Ver VZ05 en Gráfico 107)	13.90m	Vía colectora unidireccional de borde que permite acceder a los predios de la ZEDE-Q. La vía está conformada por: 2 aceras de 2.5m, 2 cunetas de 0.8m y 2 carriles vehiculares de 3.65 m.

VZ06	Vía Local. Vía que da acceso a las parcelas. (Ver VZ06 en Gráfico 108)	18.00m	Vía bidireccional conformada por: un carril de 3.5m, un chevron de señalización horizontal de 2.5m, una acera de 3m arborizada, a cada lado.
VZ07	Vía Local. Vía ubicada en la zona de parcelas industriales. (Ver VZ07 en Gráfico 109)	8.20m	La vía está conformada por: un carril de 3.5m, un chevron de 2.7m señalizado horizontalmente y una acera de 2m orientada hacia la parcela industrial, de modo que ocasionalmente pueda haber rebasamiento.
VZ08	Vía Local. Conecta desde el acceso a la ZEDE-Q, hasta la Centralidad (Ver VZ08 en Gráfico 110)	22.00m	Vía Local que presta servicio de transporte de pasajeros a lo largo del bulevar; así mismo, los usuarios pueden hacer uso de las aceras y ciclovia para sus desplazamientos. La vía está conformada por 1 acera de 5 m., 1 faja de 1.50m arborizada, una ciclovia de 1.2m, y, un carril vehicular de 3.3 m para bus local y vehículos de emergencia, a cada lado.
VZ09	Vía Peatonal (Ver VZ09 en Gráfico 111)	9.00m	Vía Peatonal de 9m de ancho, arborizada y dotada de mobiliario urbano.
VZ10	Ciclovia y vía peatonal (Ver VZ10 en Gráfico 112)	Variable	Vía de ancho variable, con mínimo de 2.4m para circulación de bicicletas y 2.4m para circulación peatonal.
VZ11	Vía Local. Vía que permite conexión de ZEDE-Q con quebrada Santa Rosa y Yaruquí. (Ver VZ11 en Gráfico 113)	9.00m	Vía bidireccional conformada por un carril vehicular de 2.8m, cuneta de 0.50m y acera de 1.20m, por cada lado.

Artículo 17.- Aceras.- Las aceras incluirán arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación en concordancia con lo establecido en la normativa municipal vigente.

Sin perjuicio de lo señalado, 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 bajo los lineamientos y selección de especies arbóreas que recomiende la entidad metropolitana encargada del ambiente.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas y con características que propendan a la movilidad universal.
- d) Los perfiles de las aceras se definirán conforme las secciones viales y lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 18.- Estudio de Impacto a la Movilidad.- Previo a la aprobación de planos y licenciamiento metropolitano urbanístico, el desarrollador del proyecto deberá presentar, para aprobación de la entidad metropolitana encargada de la movilidad, el estudio de impacto a la movilidad, mismo que será realizado conforme las fases de implementación de la "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO".

Dicha entidad determinará las obras de mitigación del impacto a la movilidad, derivados del estudio pertinente, las cuales deberán ejecutarse obligatoriamente por parte del desarrollador, tomando en consideración lo establecido en los informes de la Secretaría de Movilidad (Anexo 8 de la presente ordenanza).

Artículo 19.- Estacionamientos.- Las plazas de estacionamiento se calcularán en función de la normativa vigente o de estudios de demanda específicos correspondientes a cada fase de desarrollo del proyecto aprobados por la entidad competente. Las áreas de estacionamiento estarán distribuidas de la siguiente manera :

- a) *Parqueaderos para camiones, camionetas y transporte pesado,*
- b) *Parqueaderos de Vehículos Livianos, Motocicletas y Bicicletas,*
- c) No se permitirá el estacionamiento de ningún tipo de vehículo en las vías y aceras internas de la ZEDE-QUITO.

CAPÍTULO VI

MEDIDAS DE MITIGACIÓN AMBIENTAL Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE

Artículo 20.- Medidas de mitigación al impacto ambiental.- El desarrollador del proyecto deberá ejecutar a su costo las obligaciones ambientales descritas a continuación y las establecidas en los informes de la Secretaría de Ambiente (Anexo 7 de la presente ordenanza).

- a) **Gestión y compensación forestal:** El desarrollador deberá acogerse a los lineamientos vigentes de gestión y compensación forestal: plantación, mantenimiento, protección en obras civiles, corta, control y seguimiento.

Se deberá promover la ejecución de programas de acción para el manejo y conservación de flora y fauna, mismos que deberán contemplar los siguientes lineamientos: mantenimiento de especies de flora en el proyecto (especialmente las especies representativas, patrimoniales y en peligro de extinción), translocación, mantenimiento de áreas verdes, compensación, monitoreo biológico, control de descargas hacia la quebrada y el río Santa Rosa.

- b) **Aprovechamiento de agua lluvia para riego de áreas verdes:** los espacios públicos del proyecto de la ZEDE-QUITO deberán integrarse a la red verde de sector a través de las áreas destinadas como espacios verde exteriores y de protección ecológica.

Se deberá instalar un sistema para almacenamiento de las aguas lluvias provenientes de las vías, zonas públicas impermeabilizadas y el exceso o remanente de agua de cada una de las parcelas, para recolectar a través de un sistema único de canalización hacia un tanque de almacenamiento y posterior distribución para riego. El exceso de volumen de agua que no haya sido empleado para riego del interior del proyecto, se utilizará para el riego de la zona exterior al proyecto.

Se deberá establecer un único punto de descarga del remanente de agua pluvial no reutilizado; previo a la descarga, el agua será almacenada en un tanque de recolección, lo cual permitirá tener el control del caudal que será finalmente evacuado.

- c) **Uso y eficiencia de consumo de agua:** Se deberá implementar sistemas que permitan generar un ahorro en el consumo de agua potable, en el riego de áreas verdes y labores de limpieza. De igual manera, se utilizarán artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia. Por otro lado, para efectos del desalojo de aguas residuales y servidas, el desarrollador deberá contemplar sistemas diferenciados de conducción de aguas residuales.

El proyecto contemplará la diferenciación entre las líneas de conducción de las aguas residuales, ya que cada una de ellas deberá mantener un sistema de captación y tratamiento específico e independiente. El desarrollador no podrá proponer, bajo ninguna circunstancia, la mezcla de las aguas residuales que se generen por las actividades de la ZEDE-QUITO.

Para los fines pertinentes, en el proyecto ZEDE-QUITO se definen como aguas residuales a las aguas grises y negras, y también a las aguas industriales.

El desarrollador determinará el diseño e implementación de los colectores exclusivos para la evacuación de dichas descargas, con la implementación de mecanismos de control del caudal del efluente y de disipación de energía de la descarga, con el objeto de minimizar la afectación de la quebrada Santa Rosa.

Por su parte, las empresas a implantarse en la ZEDE-QUITO deberán considerar los espacios necesarios dentro de sus lotes para realizar el tratamiento de las aguas residuales industriales y asimilables a domésticas, en función de las características propias de sus procesos productivos.

El desarrollador debe implementar un sistema de tratamiento general de aguas residuales, con el fin de promover su reutilización y disminuir la cantidad de efluentes que se conducirán hacia el punto de descarga final.

Las medidas de mitigación al impacto ambiental descritas en este artículo deberán ser coordinadas con la autoridad aeronáutica civil y el operador aeroportuario a base de la normativa aeronáutica vigente.

Artículo 21.- Parámetros de eco-eficiencia aplicados a edificaciones:

a) **Uso y eficiencia energética.**- Para el presente componente se establecen dos estrategias:

- **Consumo:** Los edificios, instalaciones y procesos productivos, incorporarán estrategias pasivas y tecnologías que propendan a reducir el consumo energético, con una certificación de producción limpia, sin limitar los servicios prestados; y, su implementación se establecerá en el respectivo reglamento el cual será realizado por el desarrollador y aprobado por el proponente según lo establecido en la transitoria cuarta de la presente ordenanza.
- **Producción:** Los edificios contarán con sistemas de generación de energías renovables que permita un autoabastecimiento parcial para su funcionamiento, de conformidad con el respectivo reglamento.

b) **Estándares para la envolvente.**- El desarrollador deberá acoger lineamientos de eco-eficiencia en relación a los criterios de diseño y construcción de edificaciones y otras infraestructuras para cumplir con estándares eficientes para los componentes temperatura, iluminación y ventilación (diseño bioclimático, confort lumínico y confort térmico). Para su implementación, estos estándares serán fijados en el respectivo reglamento.

El desarrollador deberá considerar que la orientación de componentes vulnerables a la acción del viento (ventanas, ventanales, mamparas, mampostería, etc.), sean colocados de manera que las acciones de los vientos predominantes en el sector no se conviertan en riesgosas para la infraestructura.

c) **Materiales para superficies en el espacio de uso público y en edificaciones.**- Las áreas de superficies duras deberán ser tratadas con materiales que eviten el sellado masivo, la impermeabilización de suelos, el incremento del efecto de la isla de calor urbano, la interrupción del ciclo hídrico o la contaminación atmosférica, con indicadores y especificaciones técnicas que constarán en el reglamento que deberá observar el desarrollador.

El desarrollador deberá considerar, en lo posible, las siguientes especificaciones para el desarrollo del proyecto, para lo cual realizará el respectivo análisis:

- Uso de materiales locales (nacionales);
- Uso de materiales de rápida generación (renovables);
- Reutilización de materiales; y,
- Uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (VOC).

El promotor deberá realizar un análisis para la utilización de materiales reciclados (pavimento, adoquín, etc.) en la conformación de superficies duras. Además, deberá efectuar un análisis de alternativas, conforme a los estándares de construcción que regirán la infraestructura del proyecto, para la utilización de materiales reciclados en techos, tales como tejas elaboradas a base de caucho y plástico, cerámica, etc. De igual manera, se deberá

analizar las alternativas de uso de materiales reciclados para la implementación de pisos en las áreas que así lo permitan, tales como madera reciclada o recuperada (pallets), corcho, etc. Se deberá fomentar la incorporación de mobiliario fabricado a base de material reciclado o recuperado en las oficinas y bodegas que así lo permitan (muebles recuperados, muebles a base de elementos reciclados).

CAPÍTULO VII

MODELO DE GESTIÓN Y OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

Artículo 22.- Modelo de Gestión.- Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios de uso público generados en el proyecto, se determinará el modelo de gestión que determine la EPMSA. El modelo de gestión podrá asociar o incorporar al sector privado, al sector público, alianzas de tipo nacional o internacional, o a los actores de la economía popular y solidaria bajo los siguientes lineamientos:

- a) La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades del desarrollador.
- b) El desarrollador del proyecto de la ZEDE-QUITO será el responsable ante la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por la ejecución del proyecto definitivo y de su implementación, conforme las fases que convengan para el desarrollo y consolidación de la ZEDE-QUITO.
- c) Los proyectos arquitectónicos y de ingenierías de las edificaciones deberán ser certificadas de conformidad a la normativa vigente, previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística otorgada por la Administración Zonal correspondiente.
- d) Se delega a la EPMSA realizar los convenios pertinentes para realizar las gestiones pertinentes en pro de la operación del proyecto ZEDE-QUITO

Artículo 23.- Obligaciones del desarrollador: Es obligación del desarrollador del proyecto implementar todas las acciones requeridas que resulten de los estudios de impacto al ambiente, movilidad, aeronáuticos y otros, aprobados por las autoridades competentes, como también de la construcción de las infraestructuras necesarias dentro y fuera del predio para atender la demanda generada por el proyecto. Las obligaciones del desarrollador serán las siguientes, sin perjuicio de que pudieren existir otras derivadas de requerimientos para el diseño, la construcción y operación de la ZEDE:

- a) El desarrollador del proyecto de la ZEDE-QUITO será el responsable del financiamiento y ejecución de las obras de infraestructura del proyecto en todas sus fases, excepto aquellas infraestructuras que desarrollen los operadores.
- b) El desarrollador deberá cubrir los costos de implementación, mantenimiento, seguridad y operación de los espacios y equipamientos de uso público, áreas verdes, vías, corredores peatonales y no motorizados, componentes ambientales y edificios en cada fase del proyecto.
- c) El desarrollador será el responsable de controlar que cada una de las empresas instaladas, ejecute medidas de prevención, control, mitigación y/o remediación ambiental durante la

fase operativa, además garantizará que los pasivos ambientales que se hubieren generado producto de las actividades de dichas empresas sean remediados, conforme lo establezca la legislación ambiental vigente.

- d) El proyecto “Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO” se consolidará en cuatro fases de acuerdo a lo establecido en el plano del Anexo 1 y su respectivo cuadro de áreas, cada una de las cuales garantizará, a costa del desarrollador, las infraestructuras, edificaciones, red de servicios complementarios, espacios y equipamientos públicos, estacionamientos, áreas verdes, componentes ambientales y obras complementarias previstas y programadas en cada fase. Así mismo, los servicios y espacios complementarios que forman parte de las diferentes fases, deberán satisfacer la demanda y necesidades de cada una de ellas, con las siguientes características:
- i. Las fases de implementación podrán ser modificadas o replanteadas sin necesidad de modificar la presente ordenanza, siempre y cuando no modifiquen o contradigan las condiciones urbanísticas reguladas en el presente instrumento. Para el efecto, se deberá solicitar la aprobación de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda previo informe de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas.
 - ii. Para contar con la autorización de implementación de una nueva fase, el desarrollador deberá presentar ante la EPMSA un estudio integral (que incluirá al menos un estudio de mercado y un diagnóstico del estado de consolidación de la ZEDE) que justifique el nuevo desarrollo. Dicha entidad emitirá el respectivo informe de pertinencia evidenciando la necesidad de iniciar el desarrollo de una nueva fase. Con base a dicho informe y previo al inicio de obras físicas para cada fase, se requerirá del informe preceptivo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante el cual se apruebe la ejecución de la fase en cuestión.
 - iii. La verificación del cumplimiento de las Fases de Consolidación estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, en correspondencia con el instrumento que se haya suscrito para el efecto con el desarrollador.
- e) El desarrollador del proyecto “Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO” conservará, recuperará y pondrá en valor, a su costo, los vestigios arqueológicos y culturales, acorde con lo que determinen las entidades nacionales y municipales competentes.
- f) El desarrollador, a costo suyo, deberá hacerse cargo de los requerimientos de infraestructura vial, eléctrica, etc., situados al exterior del predio y que garanticen la accesibilidad o conectividad requerida por el proyecto, así como el cumplimiento obligatorio de las obras de mitigación determinadas por las entidades metropolitanas competentes.

CAPÍTULO VIII

CAMBIOS EN LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS, CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y ESTÍMULOS TRIBUTARIOS

Artículo 24.- Cambios de las condiciones urbanísticas requeridas por el proyecto.- Para efectos de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, los cambios normativos en materia de clasificación, uso y ocupación del suelo requeridos por el proyecto se presentan en el mapa contenido en el Anexo No. 6 y en el Cuadro No. 4:

Cuadro No. 4: Cambios en las condiciones urbanísticas del PUAE ZEDE

CÓDIGO	Asignaciones de partida			Asignaciones de llegada			Observación	
	CLASIFICACIÓN SUELO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN SUELO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN		AREA (m2)
0	RURAL	PE/CPN	A31(PQ)	RURAL	PE/CPN	A31(PQ)	153.474,67	No hay cambios
1	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	E	Z2(ZC)	337.775,79	Zona para implementación de área verde recreacional de acceso público.
2	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	185.594,78	Zona para implementación de área verde recreacional de acceso público.
3	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	E	Z2(ZC)	212.459,81	Área de afectación por el aeropuerto
4	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	5.964,14	Cambio de clasificación de suelo, a ser aprobado por la Autoridad Agraria Nacional
5	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	I3	A52(A2504i-70)	587.213,56	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
6	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	I3	A52(A2504i-70)	152.561,63	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
7	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	I4	A52(A2504i-70)	11.114,25	Cambio normativo sujeto Concesión

												Onerosa de Derechos y cambio de clasificación de suelo, a ser aprobado por la Autoridad Agraria Nacional
8	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	M	A19(A606-50)	160.590,59					Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
9	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	M	A19(A606-50)	250.206,88					Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
10	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	M	A19(A606-50)	22.561,99					Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos y cambio de clasificación de suelo, a ser aprobado por la Autoridad Agraria Nacional
11	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	6,95					No hay cambios normativos
TOTAL DEL ÁREA											2.079.525,05	

Artículo 25.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio de uso de suelo.-

En base a los datos declarados por EPMSA en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo No. 6 de la presente ordenanza 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 PUAE ZEDE-QUITO deberán cancelar al Municipio de Quito es igual a cero dólares de los Estados Unidos de Norte América, según lo contenido en el cuadro No.5:

Cuadro No. 5: Aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE ZEDE-QUITO

Código	Uso de suelo vigente	Uso de suelo propuesto	Área útil	AIVA (\$/m ²)	Índice de revaloración	Valor del terreno de llegada (USD)	Valor del terreno de partida (USD)	Diferencia	Porcentaje de participación (20%)
5	Equipamiento	Industrial 3	587213,56	200	1	117442711,8	117442711,8	0	0
6	Equipamiento	Industrial 3	152561,63	200	1	30512326,41	30512326,41	0	0
7	Equipamiento	Industrial 3	11114,25	200	1	2222850,5	2222850,5	0	0
8	Equipamiento	Múltiple	160590,59	200	1	32118117,56	32118117,56	0	0
9	Equipamiento	Múltiple	250206,88	200	1	50041375,47	50041375,47	0	0
10	Equipamiento	Múltiple	22561,99	200	1	4512398,954	4512398,954	0	0
Total de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo									0 USD

Artículo 26.- Estímulos tributarios y no tributarios.- Sin perjuicio de otras exoneraciones, al amparo del artículo 498 del COOTAD, el desarrollador, los operadores y prestadores de servicio de la ZEDE, deberán pagar el 50% de los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por hasta 10 años improrrogables.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Se aplicarán para el efecto, en todo lo que no esté contemplado en esta Ordenanza, las Normas y las Reglas de Arquitectura y Urbanismo y las normas generales sobre desarrollo económico establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y demás normativas nacionales y metropolitanas vigentes.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda de acuerdo con la normativa metropolitana vigente, incluyendo aspectos técnicos que, por la especificidad funcional del proyecto ZEDE-QUITO, requieran ser tratados de manera particular.

Tercera.- El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de inversiones del desarrollador, estará a cargo de la EPMSA y se plasmará explícitamente en los instrumentos que formalicen los acuerdos entre dicha entidad y el desarrollador.

Cuarta.- Forman parte integrante de esta Ordenanza los Anexos que se adjuntan a la misma. Se le faculta a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda a reformar, mediante resolución administrativa, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, previo informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes.

Quinta.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para los sectores numerados con códigos 4 , 7 y 10, según lo establecido en el

mapa contenido en el Anexo No. 6 de la presente ordenanza, una vez que haya recibido el pronunciamiento favorable de la Autoridad Agraria Nacional con respecto al cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- La EPMSA en su calidad de proponente del proyecto PUAE de la ZEDE-Quito, en cumplimiento de la Resolución SHTV-12-2017, de 18 de diciembre de 2017 modificada mediante Resolución STHV-017-2018, en el plazo de 120 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, deberá realizar un estudio de impacto al tráfico del proyecto "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO", mismo que deberá ser analizado y aprobado por la entidad metropolitana encargada de la movilidad .

Segunda- La entidad metropolitana encargada de la movilidad, en un plazo de 30 días contados a partir de la recepción del estudio de impacto al tráfico del proyecto "Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO" que será remitido por la EPMSA, establecerá las medidas de mitigación por impacto a la movilidad para el proyecto ZEDE.

Tercera.- El desarrollador del PUAE ZEDE, ejecutará a su costo, las medidas de mitigación establecidas por la entidad metropolitana encargada de la movilidad, en un plazo no mayor a 24 meses contados a partir de la adjudicación del desarrollo de la ZEDE-QUITO.

Cuarta.- Para la construcción y operación de la ZEDE-QUITO, el desarrollador generará un reglamento en un plazo no mayor a 120 días calendario a partir su publicación en el Registro Oficial que determine la especificidad de la gestión operativa, técnica y administrativa del Proyecto mismo que será aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas.

Quinta.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo máximo de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, asignará al lote con predio No. 3651903 el uso y la zonificación establecida en la presente ordenanza, tomando en consideración lo establecido en la disposición general quinta.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Los cambios a los componentes de diseño urbano del proyecto PUAE ZEDE-Quito no requerirán reforma a la presente Ordenanza, siempre y cuando no modifiquen o se contrapongan a las regulaciones de uso, ocupación y edificabilidad establecidas en la presente ordenanza, y se sujetarán a las determinaciones que, en forma coordinada, establezcan el desarrollador del proyecto de la ZEDE-QUITO y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sin perjuicio de lo cual se informará al Concejo Metropolitano.

Segunda.- Previo el inicio de obras, el desarrollador deberá contar con todos los permisos legales correspondientes de aprobación y licencias exigidos, de conformidad con las regulaciones vigentes a la fecha de su ejecución.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala del Concejo Metropolitano, el día el ... de ... de 201_.

ANEXOS

1. Zonas y fases de implementación del PUAE ZEDE
2. Clasificación de suelo.
3. Usos de Suelo.
4. Forma de ocupación de Suelo.
5. Cambios de las condiciones urbanísticas requeridas por el PUAE ZEDE.
6. Formularios declarativos.
7. Informes de la Secretaría de Ambiente.
8. Informes de la Secretaría de Movilidad.
9. Informe de la Dirección General de Aviación Civil .

ANEXO 1



ESCALA GRÁFICA: 1:500

Nº.	ETAPAS / FASES DE DESARROLLO	ÁREA (M ²)
1	Zonas de Acogida, Zona de Filtro, Zona ZEDE FASE I y Zonas de Protección Ecológica (Áreas verdes de afectaciones y restricciones)	1.188.650
2	Zona ZEDE - Fase II	284.121
3	Zona ZEDE - Fase III	284.438
4	Zona ZEDE - Fase IV	222.266

- ZONA DE ACOGIDA
- ZONA DE FILTRO
- ZONA ZEDE - FASE I
- ZONA ZEDE - FASE II
- ZONA ZEDE - FASE III
- ZONA ZEDE - FASE IV
- PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Estudios de Plan Masa y Pre-diseño de Infraestructura Básica para el proyecto ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO (ZEDE) DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MARISCAL SUCRE DE QUITO

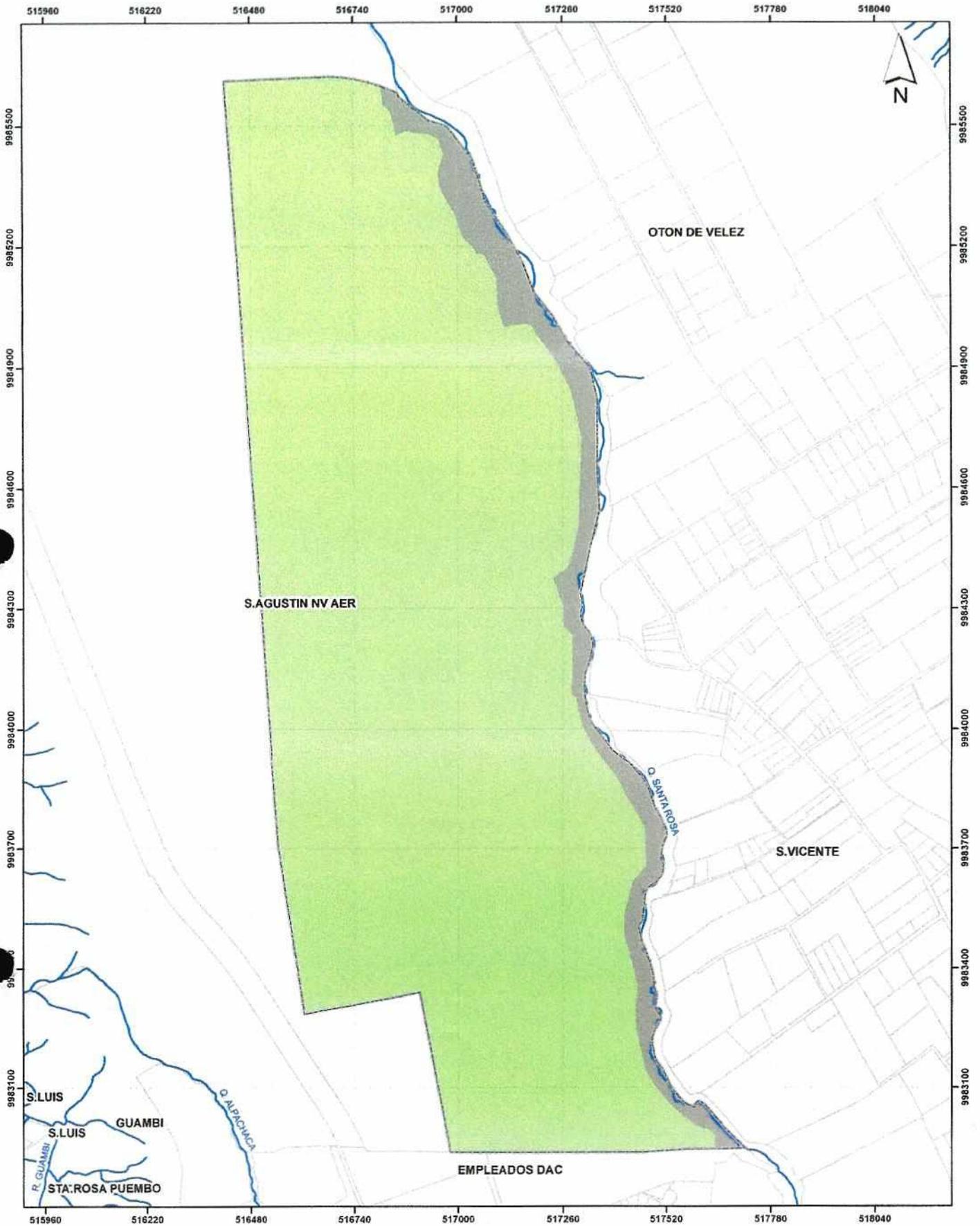
PROYECTO PLAN MASA - ZONIFICACIÓN

12728-01-003 3528073 1:5000 84.1 x 89.4 JUNIO 2017 MOMO

A-1

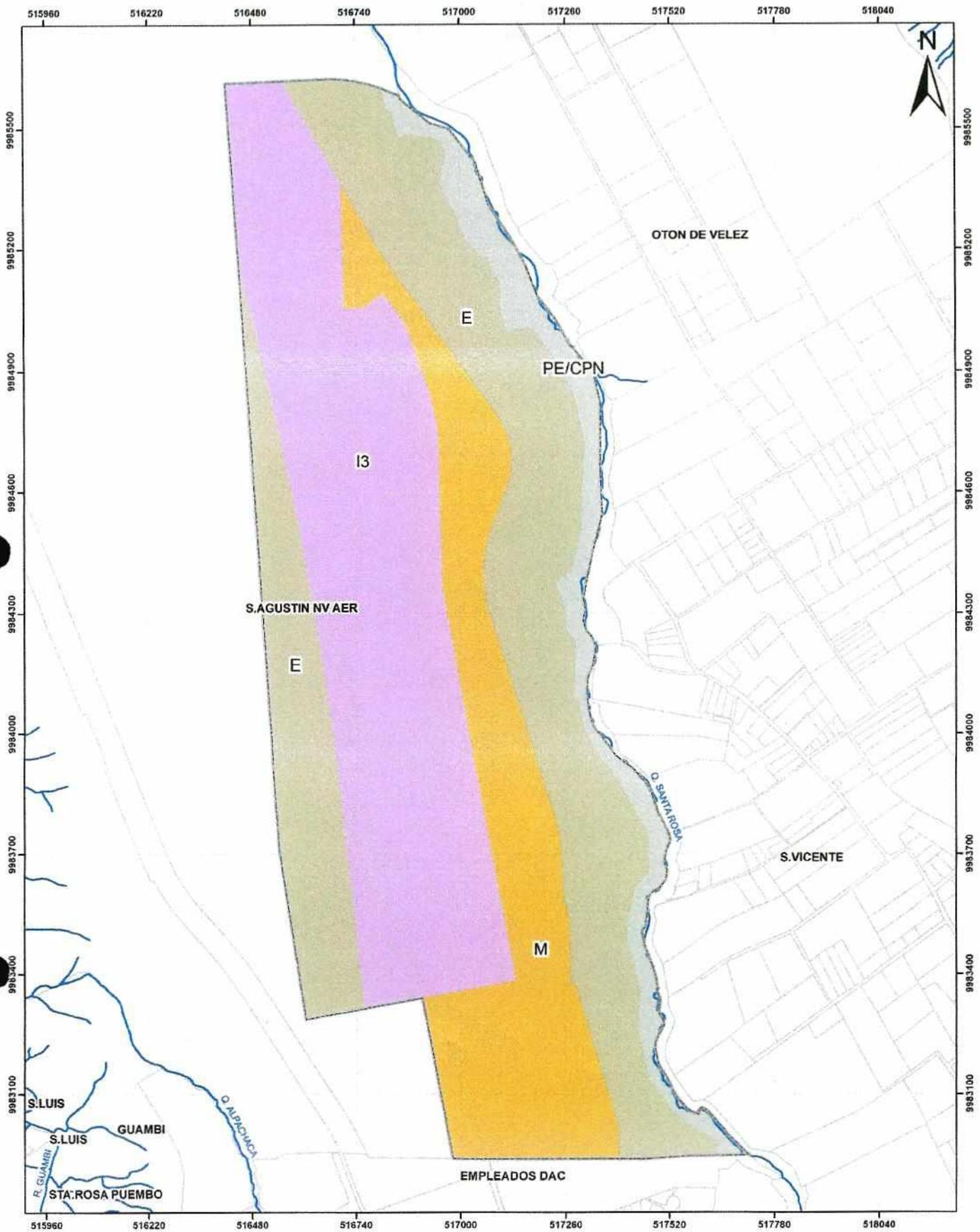


ANEXO 2



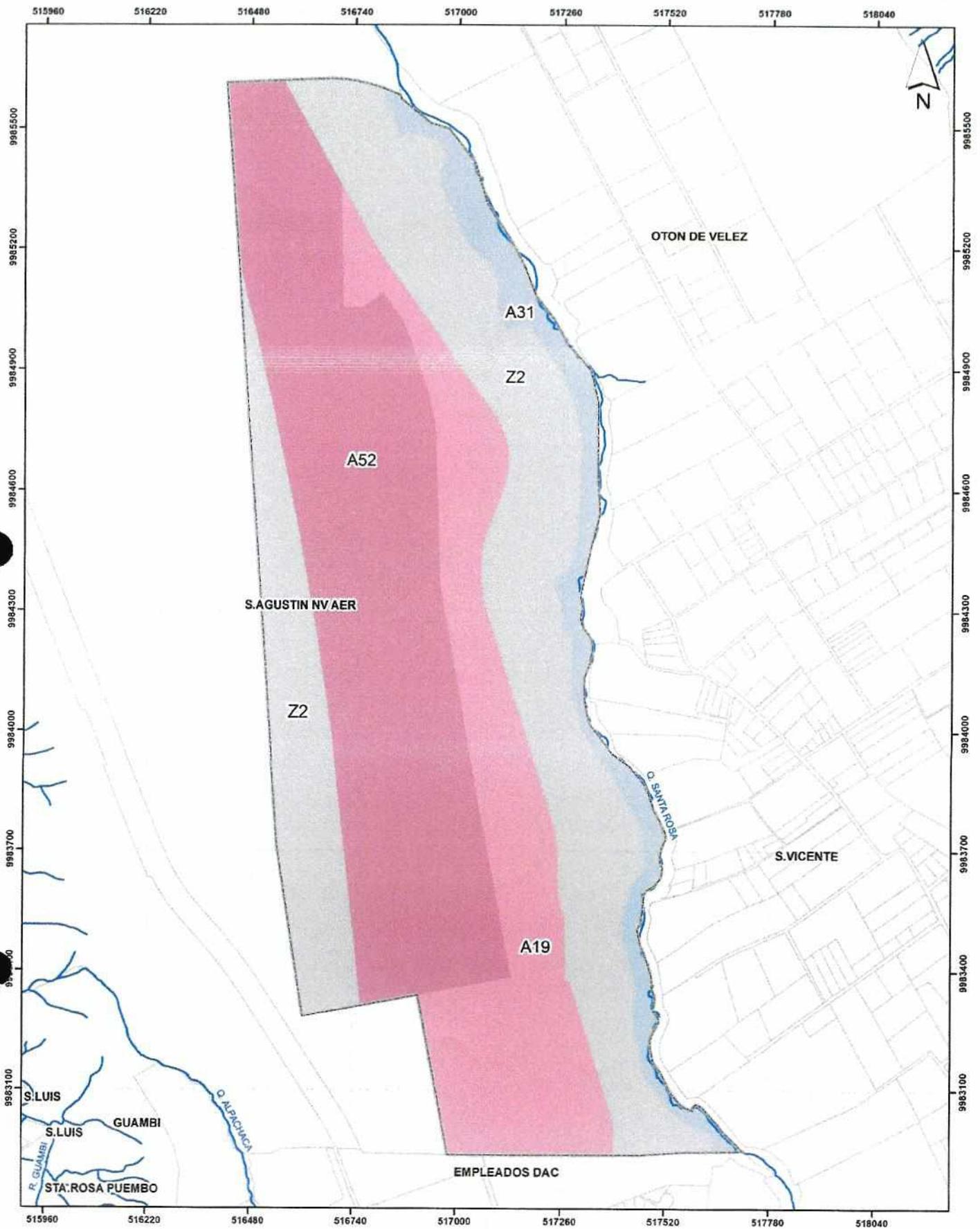
ANEXO 2	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Clasificación Suelo RURAL URBANO	 Limite PUAE Río, quebrada Lotes	
	PUAE ZEDE			
	PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ESCALA: 0 50 100 200 m	FECHA: ENERO 2010	OBSERVACIÓN:

ANEXO 3



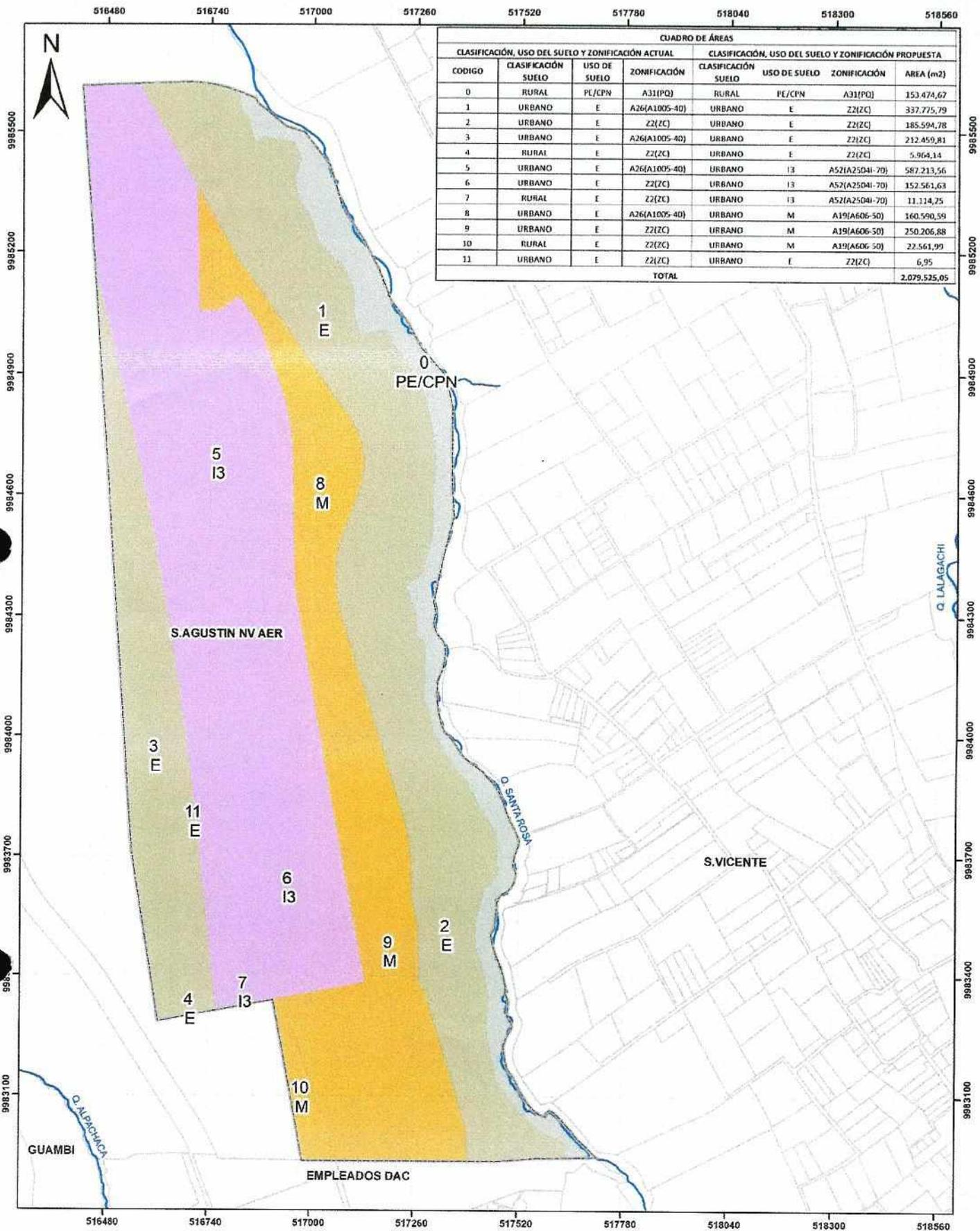
ANEXO 3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Uso del suelo P EcofConser. Past. N Equipamiento Industrial 3 Múltiple	Limite PUAE Río, quebrada Lotes
	PUAE ZEDE			
	PLANO DE USOS DEL SUELO			
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ESCALA: 0 50 100 200 m	FECHA: ENERO 2019	OBSERVACIÓN:

ANEXO 4



ANEXO 4	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Zonificación		Limite PUAE Río, quebrada Lotes	
	PUAE ZEDE		A19	Z2		
	PLANO DE CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD		A31	A52		
	ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ARO JACOBO HERDUGA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA		ESCALA: 0 50 100 200 m	FECHA: ENERO 2019

ANEXO 5



CUADRO DE ÁREAS							
CLASIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN ACTUAL				CLASIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA			
CODIGO	CLASIFICACIÓN SUELO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN SUELO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	AREA (m2)
0	RURAL	PE/CPN	A31(PQ)	RURAL	PE/CPN	A31(PQ)	153.478,67
1	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	E	Z2(ZC)	337.775,79
2	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	185.594,78
3	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	E	Z2(ZC)	212.459,81
4	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	5.964,14
5	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	I3	A52(A2504-70)	587.213,56
6	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	I3	A52(A2504-70)	152.561,63
7	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	I3	A52(A2504-70)	11.114,25
8	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	M	A19(A606-50)	160.590,59
9	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	M	A19(A606-50)	250.206,88
10	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	M	A19(A606-50)	22.561,99
11	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	6,95
TOTAL							2.079.525,05

ANEXO 5	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Uso del suelo P. Ecol/Conser. Patri N Equipamiento Industrial 3 Multiple	Limite PUAE Río, quebrada Lotes	
	PUAE ZEDE			
	PLANO DE CAMBIOS NORMATIVOS REQUERIDOS POR EL PUAE ZEDE			
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ESCALA: 0 50 100 200 m	FECHA: ENERO 2019	OBSERVACIÓN:

6. Formularios declarativos.

OFICIO No. EPMSA-GG-2019-0069-0448
DM Quito, 30 de enero de 2019

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Alcance al Oficio No. EPMSA-GG-2018-0433-2962

De mi consideración:

En alcance al Oficio No. EPMSA-GG-2018-0433-2962 de 10 de septiembre de 2018, de conformidad a la solicitud realizada por la Secretaría a su cargo en la reunión técnica de 29 de enero de 2019, por medio del presente remito los seis formularios declarativos para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, solventando las observaciones realizadas por su equipo técnico.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Ing. María Isabel Real
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS
Y GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y RÉGIMENES ESPECIALES

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Almeida	GZF	30-01-2019	
Revisado por:	L. Velasco	GZF	30-01-2019	
Revisado por:	N. Meza	GCC	30-01-2019	
Revisado por:	K. Bastidas	GCC	30-01-2019	
Revisado por:	M. Figueroa	GG	30-01-2019	
Revisado por:	C. Palma	GJ	30-01-2019	

Anexos: Lo indicado
CC.: Arq. Vladimir Tapia, Director de Políticas y Planeamiento del Suelo, STHV

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		Tipo de COD	
101 Número Predial	3651903	108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave		109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	<input type="checkbox"/>
103 Parroquia	TABABELA		
104 Barrio/ Sector	San Agustín		
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	Cotopaxi		
106 Administración zonal	A.Z. Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	2.079.525,07		

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

Datos Vigentes	Datos Propuestos
201 Clasificación de suelo	204 Clasificación de suelo
202 Uso de suelo	205 Uso de suelo
203 Zonificación	206 Zonificación
3651903	207 Número total de lotes sujetos a COD
	208 Área Útil Total Vendible

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 EPMSA
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC 1768153960001
Dirección Actual Aeropuerto - Tababela
Teléfono 02 - 3959360 ext. 3101
Celular _____
E-mail isabel.real@aeropuertoquito.gob.ec

Datos del profesional

Nombre del profesional Arq. Natalia Meza
Cédula de ciudadanía o pasaporte 0916298953
Dirección Actual Aeropuerto - Tababela
Teléfono 02 - 3959360 ext. 3161
Celular 0998046909
E-mail natalia.meza@aeropuertoquito.gob.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

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		Tipo de COD	
101 Número Predial	3651903	108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave		109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	<input type="checkbox"/>
103 Parroquia	TABABELA		
104 Barrio/ Sector	San Agustín		
105 Calle/ Intersección/ nomenclatura	Cotopaxi		
106 Administración zonal	A.Z. Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	2.079.525,07		

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

Datos Vigentes Polígono 6		Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	Urbano	204 Clasificación de suelo	Urbano
202 Uso de suelo	Equipamiento	205 Uso de suelo	Industrial 3
203 Zonificación	ZC	206 Zonificación	A2504i-70
3651903		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	152.561,63 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 EPMSA
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC 1768153960001
Dirección Actual Aeropuerto - Tababela
Teléfono 02 - 3959360 ext. 3101
Celular _____
E-mail isabel.real@aerpuertoquito.gob.ec

Datos del profesional

Nombre del profesional Arq. Natalia Meza
Cédula de ciudadanía o pasaporte 0916298953
Dirección Actual Aeropuerto - Tababela
Teléfono 02 - 3959360 ext. 3161
Celular 0999046909
E-mail natalia.meza@aerpuertoquito.gob.ec

Firma del propietario o promotor



Firma del profesional



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	Tipo de COD	
101 Número Predial	108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave	109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	<input type="checkbox"/>
103 Parroquia		
104 Barrio/ Sector		
105 Calle/ Intersección/ nomenclatura		
106 Administración zonal		
107 Superficie regularizada del terreno		

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

Datos Vigentes	Polígono 7	Datos Propuestos
201 Clasificación de suelo	Rural	204 Clasificación de suelo
202 Uso de suelo	Equipamiento	205 Uso de suelo
203 Zonificación	ZC	206 Zonificación
	3651903	207 Número total de lotes sujetos a COD
		208 Área Útil Total Vendible

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: EPMSA
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 1768153960001
Dirección Actual: Aeropuerto - Tababela
Teléfono: 02 - 3959360 ext. 3101
Celular:
E-mail: isabel.real@aeropuertoquito.gob.ec

Datos del profesional

Nombre del profesional: Arq. Natalia Meza
Cédula de ciudadanía o pasaporte: 0916298953
Dirección Actual: Aeropuerto - Tababela
Teléfono: 02 - 3959360 ext. 3161
Celular: 0998046909
E-mail: natalia.meza@aeropuertoquito.gob.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

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		Tipo de COD	
101	Número Predial	3651903	
102	Geo clave		
103	Parroquia	TABABELA	
104	Barrio/ Sector	San Agustín	
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	Cotopaxi	
106	Administración zonal	A.Z. Tumbaco	
107	Superficie regularizada del terreno	2.079.525,07	
108	Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)		X
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		Datos Propuestos	
Polígono 8			
201	Clasificación de suelo	Urbano	204
202	Uso de suelo	Equipamiento	205
203	Zonificación	A1005-40	206
	3651903		207
			208
			Área Útil Total Vendible
			160.590,59 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		Datos del profesional	
Nombre del propietario o Promotor	EPMSA	Nombre del profesional	Arq. Natalia Meza
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	1768153960001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	0916298953
Dirección Actual	Aeropuerto - Tababela	Dirección Actual	Aeropuerto - Tababela
Teléfono	02 - 3959360 ext. 3101	Teléfono	02 - 3959360 ext. 3161
Celular		Celular	0998046909
E-mail	isabel.real@aeropuertoquito.gob.ec	E-mail	natalia.meza@aeropuertoquito.gob.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE TERRITORIO

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		Tipo de COD	
101 Número Predial	3651903	108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	<input checked="" type="checkbox"/>
102 Geo clave		109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	<input type="checkbox"/>
103 Parroquia	TABABELA		
104 Barrio/ Sector	San Agustín		
105 Calle/ Intersección/ nomenclatura	Cotopaxi		
106 Administración zonal	A.Z. Tumbaco		
107 Superficie regularizada del terreno	2.079.525,07		

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

Datos Vigentes	Polígono 9	Datos Propuestos	
201 Clasificación de suelo	Urbano	204 Clasificación de suelo	Urbano
202 Uso de suelo	Equipamiento	205 Uso de suelo	Múltiple
203 Zonificación	ZC	206 Zonificación	A606-50
3651903		207 Número total de lotes sujetos a COD	1
		208 Área Útil Total Vendible	250.206,88m 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: EPMSA
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 1768153960001
Dirección Actual: Aeropuerto - Tababela
Teléfono: 02 - 3959360 ext. 3101
Celular:
E-mail: isabel.real@aeropuerto.gob.ec

Datos del profesional

Nombre del profesional: Arq. Natalia Meza
Cédula de ciudadanía o pasaporte: 096298953
Dirección Actual: Aeropuerto - Tababela
Teléfono: 02 - 3959360 ext. 3161
Celular: 098046909
E-mail: natalia.meza@aeropuertoquito.gob.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

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		Tipo de COD	
101	Número Predial	3651903	108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)
102	Geo clave		<input checked="" type="checkbox"/>
103	Parroquia	TABABELA	109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)
104	Barrio/ Sector	San Agustín	<input type="checkbox"/>
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	Cotopaxi	
106	Administración zonal	A.Z. Tumbaco	
107	Superficie regularizada del terreno	2.079.525,07	

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

Datos Vigentes	Polígono 10	Datos Propuestos
201 Clasificación de suelo	Rural	204 Clasificación de suelo
202 Uso de suelo	Equipamiento	205 Uso de suelo
203 Zonificación	ZC	206 Zonificación
3651903		207 Número total de lotes sujetos a COD
		208 Área Útil Total Vendible
		Urbano
		Múltiple
		A606-50
		1
		22.561,99 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		Datos del profesional	
Nombre del propietario o Promotor	EPMSA	Nombre del profesional	Arq. Natalia Meza
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	17681553960001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	0916298953
Dirección Actual	Aeropuerto - Tababela	Dirección Actual	Aeropuerto - Tababela
Teléfono	02 - 3959360 ext. 3101	Teléfono	02 - 3959360 ext. 3161
Celular		Celular	0998046909
E-mail	isabel.real@aeropuertoquito.gob.ec	E-mail	natalia.meza@aeropuertoquito.gob.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

7. Informes de la Secretaría de Ambiente.

Oficio Nro.SA-POL-640
DMQ, 20 de febrero 2018
Ref.:
GDOC: 2018-027917

Asunto: Informe criterio técnico ambiental Proyecto ZEDE-QUITO

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

De mi consideración:

Conforme a lo solicitado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 507, respecto al expediente del PUAE Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE" recibido en esta Secretaría el 01 de febrero de 2018. Sírvase encontrar adjunto el Informe de Criterio Técnico con observaciones al PUAE ZEDE-QUITO.

Atentamente,


Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE



Adjunto:
Informe Criterio Técnico Ambiental
Matriz de componentes ambientales para la calificación de PUAE del DMQ

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	N. Narváez	SA- DGCA	2018-02-20	
Revisión:	R. Ruiz	SA - PN	2018-02-22	
Aprobación:	S. Sandoval	SA		



Informe Criterio Técnico Ambiental

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE - QUITO"

1. ANTECEDENTES

- Con fecha 29 de diciembre 2017, mediante oficio No. PMSA-GG-0494-4035-17, la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas EPMSA, presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: "ZEDE - QUITO", en el cual el promotor propone un cambio de uso y ocupación de suelo a uso Múltiple 21%, Industrial 36% y Protección ecológica 43%; y, plantea el desarrollo de tres zonas "Acogida, Filtro y Zona Especial de Desarrollo Económico" e incluye dos zonas de Protección ecológica, en la quebrada y zona restringida colindante a la pista de aterrizaje".
- Con fecha 22 de enero de 2018, se realiza la exposición del proyecto ZEDE - QUITO ante la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.
- Con fecha 26 de enero 2018, se realiza visita de campo al sitio de implantación del proyecto ZEDE - QUITO, entre funcionarios de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas francas EPMSA y la Secretaría de Ambiente.
- Con fecha 31 de enero 2018, mediante oficio STHV-DMPPS -2018 - 507 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envía a la Secretaría de Ambiente el archivo digital sobre el Expediente ZEDE -QUITO, para emitir el criterio técnico ambiental.
- Con fecha 01 de febrero 2018, la Secretaría de Ambiente recibe formalmente el expediente del proyecto y se procede a la revisión del mismo a través de la Mesa Interna de Revisión de PUAE de la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIO TÉCNICO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Conforme con lo dispuesto en el Artículo 14.- Etapas de tratamiento; Etapa II. Análisis del proyecto, y en base a los puntos establecidos en el Anexo 2. "Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la Mesa Técnica de PUAE"; numeral 6. Requerimientos ambientales; a continuación se detalla las observaciones realizadas por cada uno de los componentes en función de la matriz de evaluación adjunta:

Componente 1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano

El promotor desarrolla una caracterización de flora y fauna; sin embargo, es necesaria una síntesis del uso histórico de ocupación del suelo que explique la condición actual del mismo.

Con relación al análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto, será necesario realizar un censo arbóreo en la zona de implantación del proyecto de tal manera que permita su identificación y localización, de tal forma que se pueda evaluar la posibilidad de integrarlos a la "red verde urbana" que debería establecerse en el

sector. Adicionalmente esto permitirá determinar los ejemplares que deberán compensarse según el Acuerdo Ministerial 059 y su Anexo Técnico, de mayo de 2016, donde se establecen los lineamientos para la gestión del arbolado urbano.

Se recomienda evidenciar un control de acceso a la quebrada y asegurar el drenaje superficial de agua lluvia, de tal forma que no concentre el flujo en un solo punto, evitando la formación de cárcavas, los sistemas de conducción del agua lluvia, que no sea reutilizada, debe ser canalizada al fondo de la quebrada de tal forma que no provoque erosión del suelo en los taludes.

Con relación al manejo ambiental, se deberá desarrollar anexos con acciones más detalladas; principalmente lo que se plantea en el capítulo 3 (entorno biológico) de la línea base ambiental. Estos anexos serán matrices que resuman programas de acción con actividades puntuales, es sustancial que dentro de estos programas se asegure la utilización de especies nativas en el diseño de las áreas verdes, de tal forma que exista una articulación entre el proyecto y el paisaje circundante.

Se debe realizar un cuadro y un mapa que presente las superficies de áreas de protección ecológica, áreas verdes restringidas, parques equipados.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

El promotor realiza una descripción de línea base sobre los elementos existentes como canales y reservorios existentes que son integrados a los diseños del proyecto, además incluye la conformación de un sistema diferenciado de conducción y manejo para aguas negras y grises y otra de agua lluvia, esta última será utilizada para riego de jardines, áreas verdes comunales y recirculación para uso de sanitarios.

Plantea la conformación de áreas verdes en las terrazas de los edificios para promover áreas permeables para la gestión de aguas lluvias.

El proyecto incluye el tratamiento de aguas domésticas (grises y negras) y parte del agua tratada será filtrada a suelo permeable o ser utilizada en el sector industrial (opcional). El proponente plantea para el caso descargas industriales el cumplimiento de la normativa en función del tipo de industria a implantarse y propone la utilización de lodos de la planta de tratamiento de aguas residuales domésticas como tierra fértil para cultivos forestales.

Se recomienda que se incluya un análisis general de afectación de flujos de agua sobre las descargas líquidas no domésticas (industriales) y los procedimientos de mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas domésticas.

Componente 3. Material, Energía y confort

Si bien el promotor identifica las limitaciones por retiros, áreas de protección, restricción de alturas de edificación y regulaciones de vestigios culturales, no presenta criterios de la envolvente que mitigue los flujos de viento, que para el área de implantación del proyecto se categorizan como fuertes, por lo que se requiere que se analice la orientación y edificación de acuerdo a ello.

Se deberán cumplir los estándares para la envolvente en relación a temperatura, iluminación y ventilación.

Se recomienda que se incorpore la utilización de materiales reciclados en la construcción de techos, pisos o mobiliario.

Componente 4. Residuos sólidos

En relación a la descripción del sistema integral de residuos de construcción, se solicita se describa todas las fases del sistema de manejo (recolección, reducción, aprovechamiento, tratamiento, disposición final) en función de lo estipulado en la Ord. 332.

En relación a la descripción del sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos, se debe mencionar la forma de recolección interna de estos residuos hasta el centro de acopio temporal, así como el número de contenedores que se dispondrán al interior del proyecto (no consta el plano A02 en el Anexo 13).

En el sistema de manejo de los residuos domiciliarios orgánicos, no se especifica el lugar, dimensión y responsable de manejo del área de compostaje e invernadero. Se menciona que se realizará compostaje en pilas estáticas, sin embargo este procedimiento está condicionado al volumen de material orgánico que se produzca, el mismo que no está estimado, por lo que se debería proponer otros métodos.

En general para todos los tipos de residuos se requiere la descripción de todas las fases del sistema de manejo en función de lo estipulado en la Ord. 332, así como el Responsable de la aplicación de las actividades y los mecanismos para que se cumplan y se den continuidad en el tiempo.

3.- CONCLUSIONES

El Promotor del Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE - QUITO", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente; por lo que se emite el **criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente**, sin embargo, para poder proseguir con el trámite respectivo, se deberá absolver las observaciones emitidas en el presente informe.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE.

Ruth Elena Ruiz

Mariela Perrone

Santiago Andrade

Diana Hernández

Elena Vivanco

Jorge Sempértegui

Nixon Narváez

Oficio No. SA-DPN-URCV-2018-

2491

Fecha: Quito, 08 de Junio 2018
Ticket GDOC: 2018-080892

Señor Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Informe Criterio Técnico Ambiental del
Proyecto Arquitectónico Especial Zona Es-
pecial de Desarrollo Económico de Quito
ZEDE-QUITO

De mi consideración:

Una vez revisados el expediente con las correcciones al PUAE ZEDE-QUITO, presentado por la EPMSA promotor del proyecto, y el Informe de criterio Técnico del Proyecto ZEDE-QUITO, elaborado por la Secretaría de Ambiente, me permito comunicarle que el promotor ha subsanado las observaciones y recomendaciones emitidas por esta Secretaría el 2 de febrero de 2018, con oficio SA-POL-640.

Con este antecedente y con base en lo estipulado en la Resolución SHTV-12-2017, adjunto el Informe Técnico con criterio favorable de la Secretaría de Ambiente al PUAE ZEDE-QUITO;

Atentamente,



Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ruth Elena Ruiz	DPN	8 Jun/18	REP
Revisión:	Ruth Elena Ruiz	DPN	8 Jun/18	REP
Revisión	S.Sandoval	S.A	8 Jun/18	f

Informe Criterio técnico Ambiental

Subsanación observaciones ambientales al Proyecto Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito "ZEDE-QUITO"

8 de junio de 2018

1. Antecedentes.-

- Con fecha 31 de enero de 2018, mediante oficio STHV-DMPPS-2018-507, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda STHV envía a la Secretaría de Ambiente el archivo digital sobre el Expediente ZEDE-QUITO, para emitir el criterio técnico ambiental.
- Con fecha 1 de febrero de 2018, la Secretaría de Ambiente recibe formalmente el expediente del proyecto y se procede a la revisión del mismo a través de la Mesa Interna de Revisión de PUAE de la Secretaría de Ambiente.
- El 20 de febrero de 2018, vía oficio SA-POL-640, la Secretaría de Ambiente envía a la STHV el Informe Criterio Técnico Ambiental PUAE ZEDE-QUITO, con las principales observaciones relacionadas con el tema ambiental.
- El 29 de mayo de 2018, con oficio STHV-DMPPS-2018-2446, la STHV remite a la Secretaría de Ambiente el expediente que contiene correcciones al Proyecto "ZEDE-QUITO", presentado por la EMPSA, el 21 de mayo de 2018, con oficio EMPSA-GG-2018-0145-1573, la EMPSA.
- El 31 de mayo de 2018 la Secretaría de Ambiente recibe el oficio STHV-DMPPS-2018-2446 y anexo con la información presentada por la EPMSA con la subsanación de las observaciones al Proyecto ZEDE-QUITO.

2. Revisión de subsanaciones al PUAE ZEDE-QUITO

Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano

Se ha revisado el punto 1.1 sobre "protección y restauración del entorno natural y urbano" del Expediente para absolver las observaciones emitidas por la mesa técnica del PUAE mediante oficio STHV-DMPPS-2018-1353.

A continuación se detallan las observaciones emitidas y la conformidad de la subsanación respectiva:

Observación:

Handwritten notes in blue ink: "1" and "6" with some illegible scribbles.

El promotor desarrolla una caracterización de flora y fauna; sin embargo, es necesaria una síntesis del uso histórico de ocupación del suelo que explique la condición actual del mismo.

Subsanación:

Se presenta información gestionada por la EPMSA que proporciona datos sobre el uso histórico del suelo. Hace referencia a los siguientes estudios:

- Estudio de Impacto Ambiental del AIMS-Francisco de la Torre (2002).
- Estudio de Impacto Ambiental del AIMS- Entrix (2008).
- Estudio de Impacto Ambiental del AIMS-Walsh (2009).
- Adendum del Estudio de Impacto Ambiental del AIMS-Walsh (2011).
- Plan de Cierre y Abandono de la Escombrera de Zona Franca-Corporación QUIPORT (2016)
- Estudio de Línea Base Ambiental del Lote 1 (Whistler, 2016)

De acuerdo a la información presentada, se estima que el uso histórico del suelo en el área del PUAE ha tenido intervenciones relacionadas principalmente con prácticas agropecuarias por lo que hasta la actualidad se puede observar que no se presentan relictos de bosque, sino más bien especies arbóreas dispersas y especies arbustivas en mayor cantidad.

Un detalle importante que se debe considerar es el valor arqueológico con el que cuenta el lote, pues hay registros de asentamientos de poblaciones precolombinas, lo que implica que se debe contar con los lineamientos del Instituto Nacional de Patrimonio Natural para el desarrollo del proyecto.

Conclusión:

En función de los estudios de impacto ambiental que se han desarrollado en diferentes momentos, el área ha estado sometida a presiones agropecuarias prácticamente desde la era precolombina, es por ello que en la actualidad no se presentan valores ecológicos importantes de proteger o relictos de bosque que sea indispensable conservar.

Observación:

Con relación al análisis de afectación del sitio de implantación del proyecto, será necesario realizar un censo arbóreo de tal manera que permita su identificación y localización, de tal forma que se pueda evaluar la posibilidad de integrarlos a la "red verde urbana" que debería establecerse en el sector. Adicionalmente esto permitirá determinar los ejemplares que deberán compensarse según Acuerdo Ministerial 059 y su Anexo Técnico, de mayo de 2016, donde se establecen los lineamientos para la gestión del arbolado urbano.

Subsanación:

La subsanación hace referencia al Estudio de Línea Base Ambiental del Lote 1 (Whistler, 2016).

Se detallan los registros realizados en las estaciones de monitoreo cuantitativo de la flora, donde se presentan las especies encontradas y la frecuencia de las

JP
R2
FE

mismas. Además de la ubicación espacial de dichas estaciones en el área de implantación del proyecto.

Además, en función del diseño del proyecto, se hace un ejercicio de la afectación de la cobertura vegetal; donde se establecen las áreas que serán intervenidas en mayor o menor grado.

En este ejercicio, se menciona que la zona con vegetación arbustiva de la plataforma ZEDE-QUITO, se verá mayormente afectada con una extensión de 93.67 ha. Además, la zona con vegetación arbórea también será afectada en una superficie aproximada de 1.31 ha.

Finalmente, la subsanación hace mención al marco legal para la compensación de los ejemplares arbóreos afectados por el proyecto. Detalla lo relacionado al Acuerdo Ministerial 059 de mayo de 2016.

Conclusión:

La información relacionada con las estaciones de monitoreo de flora así con la ubicación espacial de las mismas, permite establecer las áreas que serán más afectadas por el proyecto. En el momento de realizar los trabajos correspondientes, se deberá marcar los árboles que deben ser intervenidos y de esta forma llevar el registro para la compensación respectiva, según el marco normativo mencionado.

Observación:

Se recomienda evidenciar un control de acceso a la quebrada y asegurar el drenaje superficial del agua lluvia, de tal forma que no concentre el flujo en un solo punto, evitando la formación de cárcavas, los sistemas de conducción de agua lluvia, que no sea utilizada, debe ser canalizada al fondo de la quebrada de tal forma que no provoque erosión del suelo en los taludes.

Subsanación:

En la subsanación se explica los accesos tanto al lote 1 como a la quebrada Santa Rosa. Se presenta un gráfico con los puntos propuestos en el Plan Masa:

Puntos de acceso del Pan Masa

AE 232 67
14 15
3



Fuente: EPN-TECH, 2017

Se plantea un acceso peatonal controlado en el centro del predio, a la altura del empalme con el camino existente que conecta con la quebrada Santa Rosa y la plataforma baja de Yaruquí. Este acceso podría ser usado para situaciones de emergencia, por lo cual contará con un punto de control de seguridad.

Normalmente, se mantendrá el acceso único por el lado sur, por el que las personas que lleguen por este camino hacia el predio de la ZEDE, deberán continuar con su trayecto por el sendero del parque hacia el acceso sur.

Con respecto a la evacuación del agua lluvia, el estudio del Plan Masa plantea que una pequeña cantidad de agua será la que se conduzca a la quebrada, ya que el proyecto propone un sistema de almacenamiento de agua lluvia para el riego de sus áreas verdes.

Conclusión:

La subsanación explica con detalle la forma en que se atenderá tanto el tema de los accesos y control, así como el manejo del agua lluvia. No obstante, durante el desarrollo de la obra, una vez determinado el tipo de industrias que se establecerán, además del diseño presentado en la subsanación, se contará con la propuesta técnica de almacenamiento de agua y el sistema de aprovechamiento que se establecerá, con estimaciones claras sobre los volúmenes y sistemas de distribución.

Observación:

Se deberán desarrollar anexos con acciones más detalladas; principalmente lo que se plantea en el capítulo 3 (entorno biológico) de la Línea Base Ambiental. Estos anexos serán matrices que resuman programas de acción con actividades

4

puntuales, es sustancial que dentro de estos programas se asegure la utilización de especies nativas en el diseño de las áreas verdes, de tal forma que exista una articulación entre el proyecto y el paisaje circundante.

Subsanación:

Se han generado matrices que definen la fase del proyecto, las principales acciones que se deben promover con relación a la conservación y manejo de la flora y la fauna del área del proyecto y la frecuencia de dichas acciones, lo que permite complementar lo planteado en el Estudio de Línea Base Ambiental del Lote 1 (Whistler, 2016).

Conclusión:

Detallar estas actividades permitirá fortalecer las propuestas planteadas en el Estudio de Línea Base Ambiental del Lote 1 (Whistler, 2016). Estas matrices de planificación son una hoja de ruta que resume las principales intervenciones que se deben tomar en cuenta en cada fase del proyecto.

Observación:

Se debe realizar un cuadro y mapa que presente las superficies de áreas de protección ecológica, áreas verdes restringidas y parques equipados.

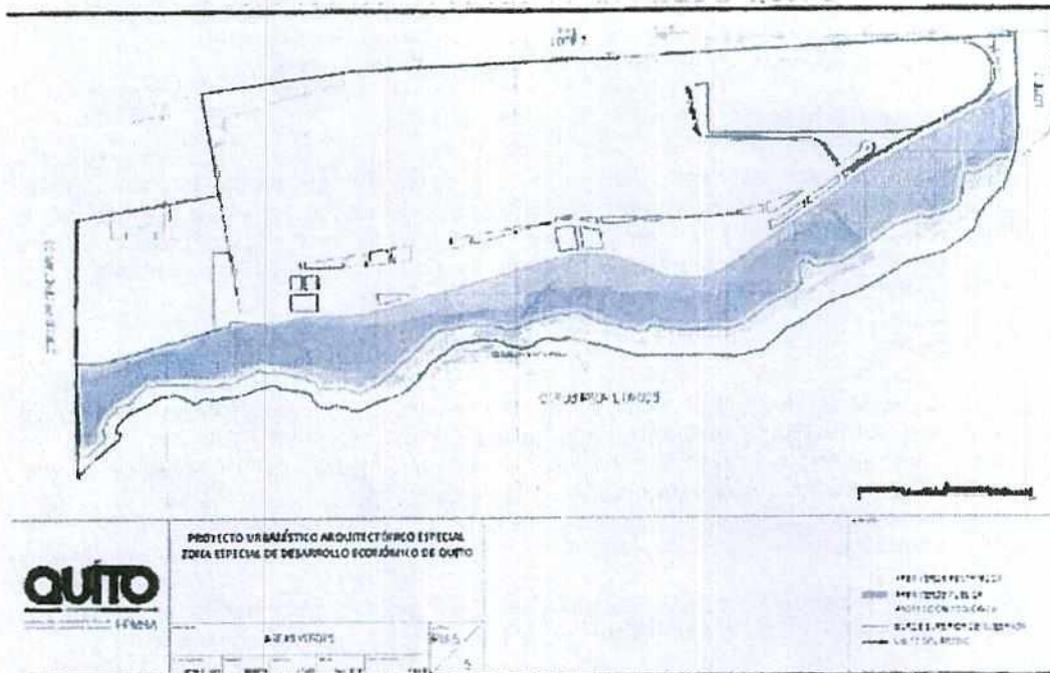
Subsanación:

Se realizó el mapa y cuadro solicitado con la siguiente información:

Mapa de áreas verdes ZEDE-QUITO

SP

SP
AS
5



Fuente: EPN-TECH, 2018

Las áreas calculadas son:

Zona	Superficie (m ²)	Porcentaje respecto del total	Porcentaje respecto del área (m ²)
Área verde pública	44,13	21	51
Área verde restringida (incluye parques equipados)	30,84	15	N/A
Protección Ecológica	24,56	12	N/A

Fuente: EPN-TECH, 2018
Elaboración: EPMSA, 2018

Conclusión:
Con esta información está subsanada la observación.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

Observación:

"Se recomienda que se incluya un análisis general de afectación de flujos de agua sobre las descargas líquidas no domésticas (industriales) y los procedimientos de mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas domésticas".

Subsanación:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Revisado el documento "Expediente para absolver las observaciones emitidas por la mesa técnica del PUAE mediante Oficio STHV-DMPPS-2018-1353", numeral 1.2. Uso y eficiencia del agua, el proponente indica:

- Ratifica lo propuesto en el Plan Masa con relación a:
 - "El primer criterio general es independizar aguas residuales domésticas de las industriales y pluviales. El segundo criterio es tratar las aguas industriales y no mezclar diversas aguas residuales; para esto se deberá hacer una caracterización e identificación de aguas residuales compatibles y no compatibles".
 - "Cualquier sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas o industriales deberá cumplir la normativa ambiental de descarga [...]. Se deberá escoger el tipo de tratamiento, diseñar de acuerdo con el sector sea este doméstico, productivo o industrial. En caso de requerir, habría que considerar un sistema general o individual para cada industria; esto dependerá de los costos de inversión y operación del sistema a escoger".
- "(...) PUAE ZEDE QUITO contempla la diferenciación entre las líneas de conducción de las aguas residuales, toda vez que cada una debe mantener un sistema de captación y tratamiento específico. El Desarrollador del proyecto no podrá proponer, bajo ninguna circunstancia, la mezcla de las aguas residuales que se generen por las actividades de la ZEDE.(...)"
- "(..) la política que determina que cada una de las industrias será responsable por el tratamiento de sus efluentes industriales in situ, los mismos que deberán cumplir con la normativa de descarga en cuerpos de agua, previamente a ser conducidos al punto de descarga final (...)"
- Establece cuando se cuente con diseños definitivos la obligación al "Desarrollador del proyecto determinará el diseño e implementación de los colectores exclusivos para la evacuación de dichas descargas, con la implementación de mecanismos de control del caudal del efluente y de disipación de energía de la descarga, con el objeto de minimizar la afectación de la quebrada Santa Rosa".
- Con relación al mantenimiento de la planta de tratamiento de descargas líquidas residuales domésticas, se establece como responsable de su gestión al Administrador de la ZEDE QUITO y plantea un esquema general programado.

Conclusión:

El proponente ha levantado la observación emitida en el Oficio Nro. SA-POL-640 de 20 de febrero de 2018, al Componente 2.

Componente 3. Material, Energía y confort

Observación

1. "Si bien el promotor identifica las limitaciones por retiros, áreas de protección, restricción de alturas de edificación y regulaciones de vestigios culturales, no presenta criterios de la envolvente que mitigue los flujos de viento, que para el área de implantación del proyecto se categorizan como fuertes, por lo que se requiere que se analice la orientación y edificación de acuerdo a ello.
2. Se deberán cumplir con los estándares para la envolvente en relación a temperatura, iluminación y ventilación.

3. *Se recomienda que se incorpore la utilización de materiales reciclados en la construcción de techos, pisos o mobiliario"*

Subsanación

Revisado el documento "Expediente para absolver las observaciones emitidas por la mesa técnica del PUAE mediante Oficio STHV-DMPPS-2018-1353", numeral 1.3. Material, energía y confort, el proponente indica:

1. *"La EPMSA realizó la contratación del Servicio de Medición de Calidad del Aire Ambiente para el área de influencia del aeropuerto en el año 2017. Se incluyó un punto de monitoreo en el sector de Santa Rosa de Tababela, el cual corresponde con el terreno de la ZEDE QUITO (...)"*
 - o *"Se concluye que los vientos registrados en el sector de implantación de la ZEDE QUITO durante el año 2017, corresponden a débiles y medios. La implantación propuesta para el proyecto establece una orientación de las edificaciones paralela a la dirección predominante del viento en este sector (dirección norte a sur).*
 - o *Toda vez que se cuente con el diseño arquitectónico definitivo de las edificaciones de la ZEDE QUITO, el Desarrollador del proyecto deberá considerar que la orientación de componentes vulnerables a la acción del viento (ventanas, ventanales, mamparas, mampostería, etc.), sean colocados de manera que las acciones de los vientos predominantes en el sector no se conviertan en riesgosas para la infraestructura"*
2. *"(...) El Desarrollador del proyecto deberá acoger los estándares de eficiencia detallados en el Anexo 6 de la Resolución No. STHV-14-2017, emitida el 22 de diciembre 2017 por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. A continuación, se recopila la información relacionada a estándares de temperatura, iluminación y ventilación de la resolución antes mencionada", con relación a:*

Diseño Bioclimático:

- o *"(...)El Desarrollador del proyecto deberá determinar los rangos de coeficientes de reflectancia y absortancia, a base de un análisis de las características de los materiales a utilizarse en las superficies, con el objeto de que dichos coeficientes sean cercanos a neutros, y así evitar reflejar la radiación solar al espacio público y a las personas (...)"*
- o *"(...) Una directriz es que todas las edificaciones de la ZEDE QUITO cuenten con terrazas verdes con el objetivo de recuperar el agua lluvia, fomentar una mimetización adecuada con el entorno y contribuir a la disipación de islas de calor (...)"*

Confort térmico:

- o *"(...)El Desarrollador del proyecto deberá realizar un análisis de la implementación de los suficientes espacios verdes al interior de la Zona de Acogida y del Parque Industrial, para que contribuyan a la red verde urbana y actúen como disipadores de islas de calor (...)"*
- o *"(...) Las edificaciones de la ZEDE deberán estar enfocadas en un adecuado control del asoleamiento para evitar cargas externas de calor y la priorización de la ventilación natural para el acondicionamiento de los diferentes espacios, priorizando éstas en lugar del uso de sistemas mecánicos (...)"*

Confort lumínico

- o *"Evalúa las estrategias de diseño que demuestren la priorización de la iluminación natural para reducir la colocación de puntos de iluminación artificial y reducir el consumo energético. El Desarrollador del proyecto contará con un análisis de confort lumínico que evidencie las estrategias utilizadas.*
 - o *"(...) se propone que el Desarrollador del proyecto implemente a su costo el sistema de energía eléctrica, el cual deberá prever autoabastecimiento parcial con energía renovable; de igual manera se establece que los criterios de diseño se basarán en el uso eficiente y sustentable de la energía, así como la ocupación de tecnologías de bajo consumo (iluminación LED para interiores y exteriores de la ZEDE QUITO)."*
3. *"(...) Conforme al capítulo 3 "Aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos" de la Resolución No. STHV-14-2017, el Desarrollador del proyecto deberá presentar información en detalle que evidencie la proporción dentro del presupuesto total del proyecto de las siguientes especificaciones: i) materiales locales (nacionales); ii) uso de materiales de rápida generación (renovables); iii) reutilización de materiales; y, iv) uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (VOC).*
- En el Plan Masa de la ZEDE QUITO (EPN-TECH, 2017) se propone que, en lo posible, las áreas de superficies duras deberán ser tratadas para evitar el sellado masivo y la impermeabilización de suelos, la interrupción del ciclo hídrico o la contaminación atmosférica. Para estos efectos, se deberán utilizar pavimentos con índices de permeabilidad que permitan el traspaso de aire y agua, así como fomentar espacios con cobertura vegetal. El Desarrollador del proyecto deberá realizar un análisis para la utilización de materiales reciclados (pavimento, adoquín, etc.) en la conformación de superficies duras.*
- El Desarrollador del proyecto deberá efectuar un análisis de alternativas, conforme a los estándares de construcción que regirán la infraestructura de la ZEDE QUITO, para la utilización de materiales reciclados en techos, tales como tejas elaboradas a base de caucho y plástico, cerámica, láminas metálicas, etc. De igual manera, se deberá analizar las alternativas de uso de materiales reciclados para la implementación de pisos en las áreas que así lo permitan, tales como madera reciclada o recuperada (pallets), corcho, etc.; se deberá evitar el recubrimiento de pisos con materiales que emitan vahos contaminantes.*
- Por su parte, el Administrador de la ZEDE QUITO deberá fomentar la incorporación de mobiliario fabricado a base de material reciclado o recuperado en las oficinas y bodegas que así lo permitan (muebles recuperados, muebles a base de elementos reciclados)."*

Conclusión:

El proponente PUAE ZEDE ha levantado las observaciones emitidas en el Oficio Nro. SA-POL-640 de 20 de febrero de 2018 planteando los lineamientos a seguir para incorporar los criterios de Material, Energía y confort.

4252
9
E

Componente 4. Residuos sólidos

Observación

En relación a la descripción del sistema integral de residuos de construcción, se solicita se describa todas las fases del sistema de manejo (recolección, reducción, aprovechamiento, tratamiento, disposición final) en función de lo estipulado en la Ord. 332

Subsanación

El documento indica que el desarrollador deberá: Implementar un sistema de gestión de residuos de construcción, validado y aprobado en el Plan de Manejo Ambiental adscrito al Estudio de Impacto Ambiental de la ZEDE. El documento define y describe de manera general las siguientes fases para el manejo de escombros: Recolección, Almacenamiento temporal, aprovechamiento y disposición final.

Conclusión

Lo planteado en el documento subsana la observación presentada ya que para los residuos de construcción incorpora la propuesta de las diferentes fases para el manejo de escombros.

Observación

En relación a la descripción del sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos, se debe mencionar la forma de recolección interna de estos residuos hasta el centro de acopio temporal. Así como el número de contenedores que se dispondrán al interior del proyecto

Subsanación

La recolección se efectuará mediante vehículos los cuales se trasladarán por cada uno de los puntos de recolección al interior de la ZEDE, para luego depositarlos en el área de acopio temporal, área ubicada en la Zona de Acogida del proyecto. Se dispondrá de 56 contenedores para la recolección de estos residuos

Conclusión

Lo planteado en el documento subsana la observación presentada considerando que para la recolección de los residuos domiciliarios inorgánicos (no reciclables, ni orgánicos) se ha dispuesto la recolección mediante la colocación de contenedores en el área del proyecto. Cada empresa cumpliendo con su permiso ambiental entregará los residuos reciclables, especiales y peligrosos a gestores ambientales calificados y de acuerdo con las políticas establecidas por el documento los residuos orgánicos serán entregados en el área de compostaje.

Observación

RP
HS.
10
RP

En el sistema de manejo de los residuos domiciliarios orgánicos, no se especifica el lugar, dimensión y responsable manejo del área de compostaje e invernadero. Se menciona que se realizará compostaje en pilas estáticas, sin embargo este procedimiento está condicionado al volumen de material orgánico que se produzca, el mismo que no está estimado, por lo que se debería proponer otros métodos.

Subsanación

El proyecto contará con un área de compostera de 6042 m² indica que el administrador de la ZEDE QUITO tendrá la potestad de proponer mejores métodos de compostaje.

Conclusión

Lo planteado en el documento subsana la observación presentada, para los residuos orgánicos adicionalmente a la técnica de elaboración de pilas, indica la potestad del futuro administrador para proponer técnicas que se ajusten a la cantidad y calidad de residuo orgánico que se genere.

Observación

En general para todos los tipos de residuos se requiere la descripción de las fases del sistema de manejo en función de lo estipulado en la Ord. 332, así como el Responsable de la aplicación de las actividades y los mecanismos para que se cumplan y haya continuidad en el tiempo.

Subsanación

El Administrador de la ZEDE QUITO será el responsable de la gestión de los residuos orgánicos, reciclables y comunes generados por la operación del proyecto. Estos residuos serán acopiados en una bodega exclusiva ubicada en la Zona de Acogida del proyecto, con un área de 1.310 m². En el área de almacenamiento temporal se ubicarán contenedores para el almacenamiento de los desechos, previa clasificación en la fuente por los generadores.

Conclusión

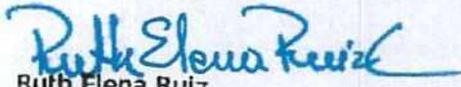
Lo planteado en el documento subsana la observación presentada.

CONCLUSIÓN DEL INFORME TÉCNICO

De acuerdo al análisis que antecede, el promotor ha subsanado las observaciones emitidas por la Secretaría de Ambiente, por lo que se emite el criterio técnico favorable para el Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito ZEDE-QUITO.

11

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE
PROYECTO ZEDE-QUITO



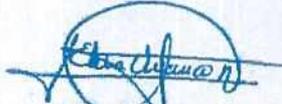
Ruth Elena Ruiz
Directora Metropolitana
Patrimonio Natural



Mariela Perrone
Directora Metropolitana de
Políticas y Planeamiento Ambiental



Santiago Andrade
Director Metropolitano
Gestión de la Calidad Ambiental



Elena Vivanco
Técnica Control Ambiental



Manuel Serrano
Coordinador de Recuperación de
Cobertura Vegetal



Gustavo Mosquera
Coordinador Áreas Protegidas



Jenny Portilla
Administradora de Procesos



Jorge Sempéregui
Coordinador Jurídico

8. Informes de la Secretaría de Movilidad.

Quito DM, 05 MAR. 2018
Oficio No. SM- 0364-2018

Arquitecto
Jacobo Herdóiza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente

*Asunto: Criterio en el ámbito de la movilidad
respecto del proyecto ZE-DE - Quito*

De mi consideración

En atención al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0508 del 31 de enero de 2018, e ingresado a esta Secretaría con Ticket No. 2018-016721 en la misma fecha, el Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado "Zona Especial de Desarrollo Económico - QUITO (ZEDE)", presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios - EPMSA -, promotor del proyecto, comunico que, esta Secretaría emite su criterio favorable de viabilidad, desde el ámbito de la movilidad, para el mencionado proyecto, cuyos detalles se exponen en el adjunto Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018.

Atentamente,


Ing. Fausto Miranda Lara
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. Copia del Informe Técnico No. SM-030/2018

Elaboración:	MNarváez	DPPM	2018/03/05
Revisión:	GHinosroza	DPPM	2018/03/05

Ticket No. 2018-016721

QUITO RECEPCIÓN

FECHA: 6 MAR 2018 HORA: _____

CUA DE CONTROL: _____

ELABORADO DE HOJAS: _____

ELABORADO DE: _____

Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018

CRITERIO SOBRE LA ACCESIBILIDAD AL PROYECTO "ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO - QUITO (ZEDE)"

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
02 03 2018*

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0508 del 31 de enero de 2018, e ingresado a esta Secretaría el con Ticket No. 2018-016721 en la misma fecha, el Arq Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: "*Zona Especial de Desarrollo Económico - QUITO (ZEDE)*". Este proyecto fue presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios - EPMSA -, promotor del proyecto, en una nueva versión ante la Mesa Técnica de PUAE el 22 de enero de 2018. Al mencionado oficio se adjunta un CD con la información técnica de referencia para el efecto.

Como antecedente debe mencionarse que, la Secretaría de Movilidad emitió anteriormente el Informe Técnico No. SM-DPPM-136/2017, el cual fue remitido a la EPMSA mediante oficio No. SM-1431-2017 del 25 de agosto de 2017. En el referido informe se realiza el análisis de la propuesta de accesibilidad a ese proyecto, de lo cual se expusieron varias observaciones precisiones y recomendaciones para definir la mejor alternativa de accesibilidad, considerando que de manera paralela se estaba desarrollando el Plan Especial de la Zona Tababela a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV -, con la participación de esta Secretaría.

El presente informe constituye un nuevo pronunciamiento a la nueva versión de accesibilidad al proyecto ZEDE.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 Características generales

Los proyectos ZEDE's se definen como un destino aduanero especial, ubicados en un área geográfica delimitada dentro del territorio nacional.

Tiene como objetivos los siguientes: a) la atracción de nuevas inversiones, b) desagregación y transferencia tecnológica, c) diversificación industrial, d) incrementos de las exportaciones, e) sustitución de importaciones, f) generación de empleo de calidad, y g) potenciar puertos, aeropuertos y pasos de frontera a través de servicios logísticos.

Dependiendo de la orientación de las actividades que se vayan a realizar, las ZEDE's podrán tener tipologías: a) industrial, b) logística y c) tecnológica.

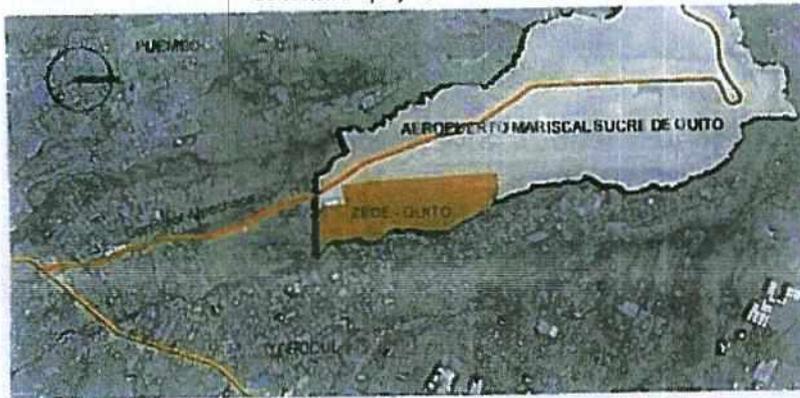
De manera preferente, las ZEDE's se establecerán dentro de o en forma adyacente a puertos y aeropuertos, o en zonas fronterizas.

La ZEDE - Quito se ubicará en un predio de 208 hectáreas en la zona suroriental del Aeropuerto Mariscal Sucre (Tababela), con una libre de afectaciones y restricciones de 117,54 hectáreas (Ver figura No. 1).

De acuerdo con la planificación establecida, el proyecto se desarrollará en 4 fases (Ver figura No. 2).

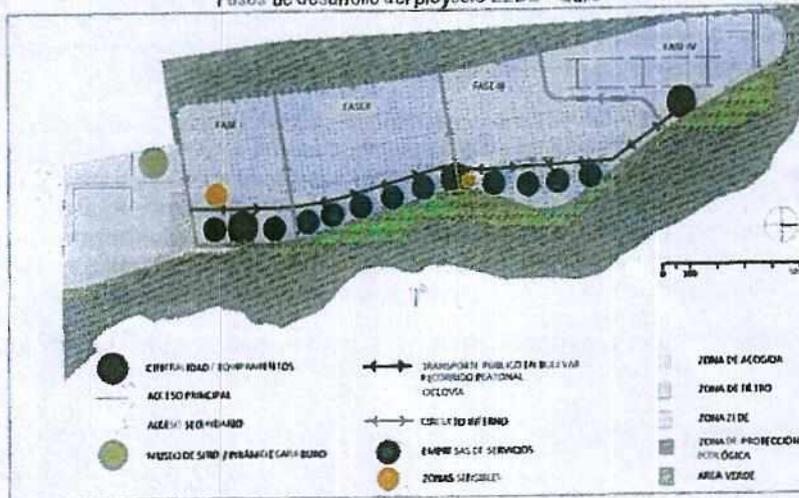
AC

Figura No. 1
Ubicación del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

Figura No. 2
Fases de desarrollo del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

2.2 Movilidad y accesibilidad

La propuesta de accesibilidad al proyecto ha acogido las sugerencias planteadas por la Secretaría de Movilidad en su Informe Técnico No. SM-DPPM-136/2017 antes citado, el cual a su vez recoge la propuesta vial del Plan Especial de Tababela, capítulo desarrollado conjuntamente con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

En ese contexto, se plantean tres etapas de desarrollo vial para garantizar una adecuada accesibilidad al proyecto, cuyas características se indican a continuación:

1era. Etapa - Habilitación Vías Cotopaxi y El Vergel

- Vía Cotopaxi (26 m)
- Ingreso ZEDE-QUITO
- Rampa Conector Alpachaca (12 m)
- Carril de desaceleración (5,5 m)
- Carril de conexión El Vergel – Conector Alpachaca (26 m)
- Rampas El Vergel – E35

2da Etapa - Trazado Vía Gualo – Puenbo - Yaruqui

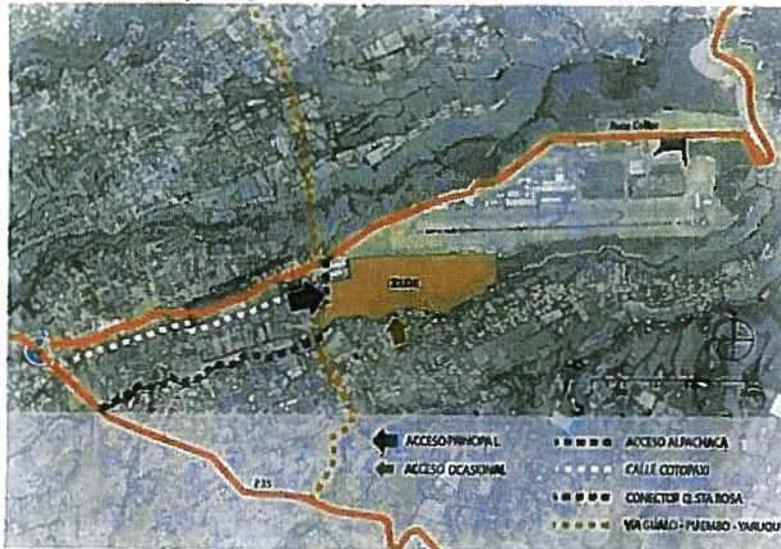
- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Cotopaxi
- Expropiación para el tramo Conector Alpachaca – Av. Simón Bolívar.
- Eliminación del semáforo y cierre de la abertura del parterre (Tabacaré) n)
- En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo indicado

3era Etapa - Trazado Vía Gualo – Puenbo - Yaruqui

- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Santa Rosa
- Diseño geométrico del tramo Redondel Santa Rosa – E35.

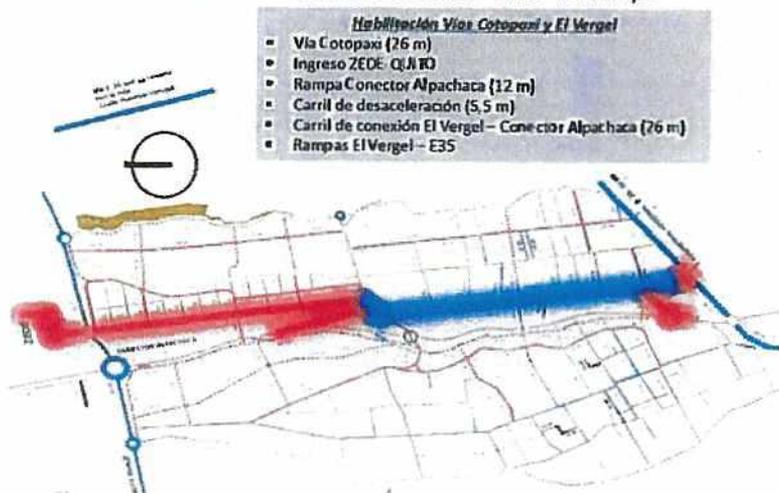
En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo señalado.

Figura No. 3
Propuesta general de conectividad vial de la ZEDE - Quito



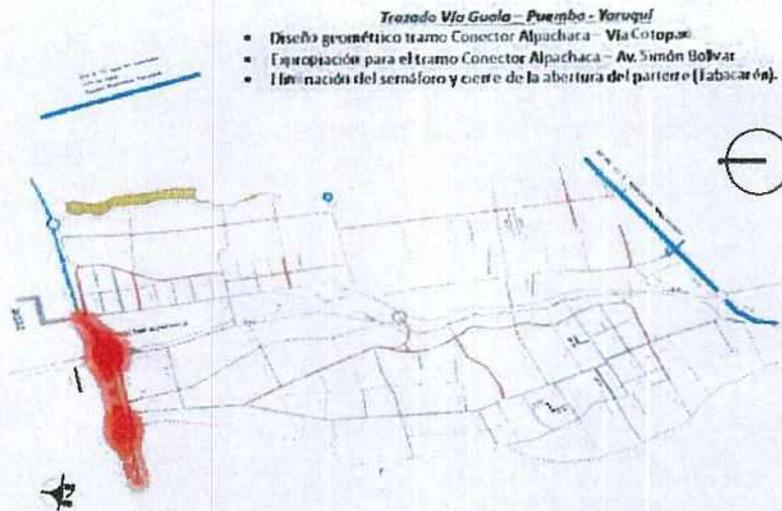
Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

Figura No. 4
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE - Quito - 1era. Etapa



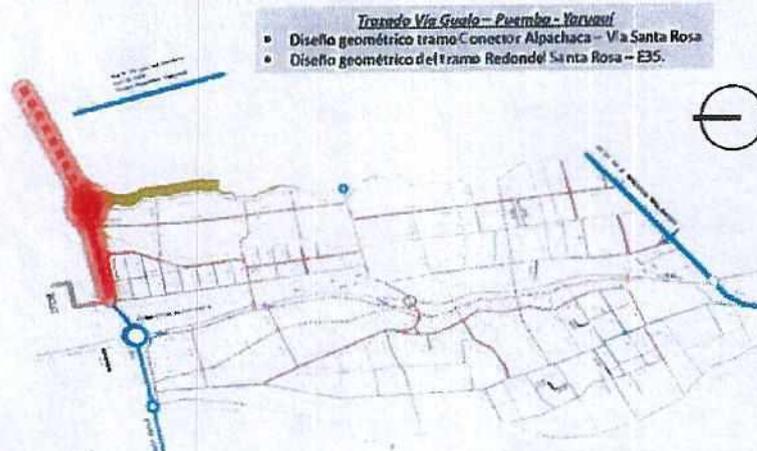
Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

Figura No. 5
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE - Quito - 2da Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

Figura No. 6
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE - Quito - 3era. Etapa

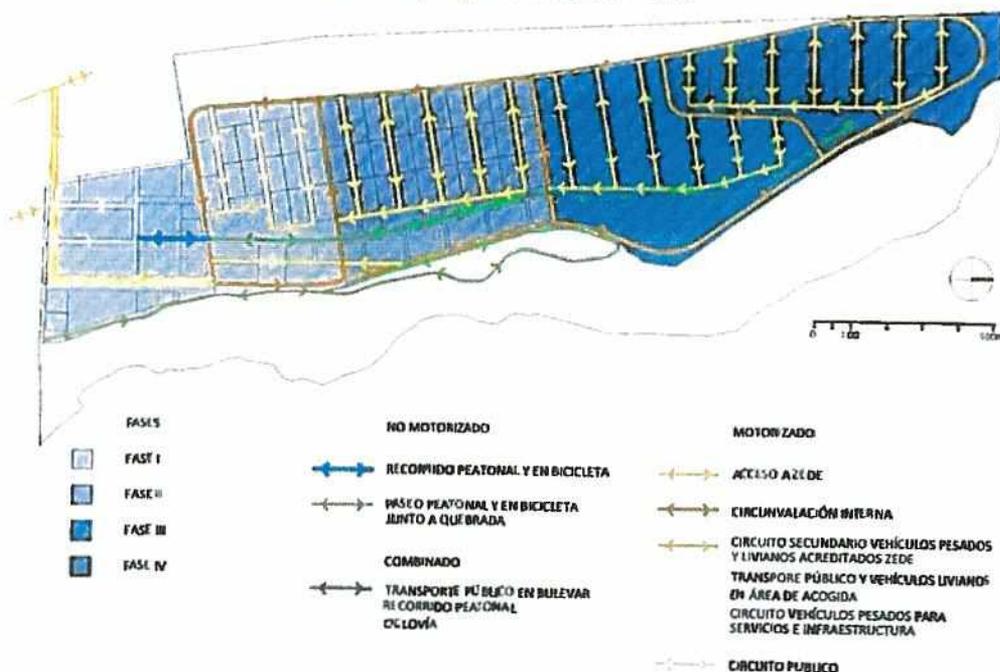


Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

En cuanto a la movilidad interna del proyecto está definida por el diseño urbano concebido, el mismo que plantea la conformación de manzanas delimitadas por un sistema vial jerarquizado, cuyo detalle se indica en la figura No. 7.

AQ

Figura No. 7
Sistema vial jerarquizado de la ZEDE - Quito



Cabe indicar que, el proyecto considera la accesibilidad de transporte público hasta el interior del mismo, ya que su magnitud requiere de ese modo de transporte.

3. ANÁLISIS

La propuesta de movilidad y accesibilidad planteada para el proyecto ZEDE, se enmarca en el Plan Especial Tababela desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el aporte de la Secretaría de Movilidad, por lo que se la considera alineada con la planificación municipal del DMQ en materia de desarrollo territorial y movilidad.

En cuanto a las etapas de implementación de la vialidad, debe mencionarse que las mismas constituyen una alternativa de la secuencia en la que se propone ejecutarlas. Sin embargo, son susceptibles de modificación, pudiendo ser otra alternativa secuencial la siguiente: 2da. Etapa - 1era. Etapa - 3era. Etapa.

En todo caso, las circunstancias concretas que puedan presentarse al momento de decidir el proceso de ejecución establecerán la alternativa más idónea. Lo importante es garantizar la accesibilidad desde la red vial externa al proyecto en las mejores condiciones posibles.

En cuanto al sistema de circulación interna del proyecto, más allá de que es un tema privado, se considera pertinente, pues de acuerdo con las explicaciones emitidas en la presentación del proyecto por los promotores en la Mesa Técnica de PUAES, ese planteamiento obedece a la lógica de su planificación, entendiéndose que ésta se adapta a la previsión del desarrollo de las diferentes actividades, tanto en lo referente al flujo de los procesos, como del dimensionamiento de los mismos.

4. Conclusiones y recomendaciones

Por lo expuesto, se emite criterio favorable de viabilidad del proyecto ZEDE - Quito en cuanto se refiere al ámbito de la movilidad, ya que su propuesta de accesibilidad se enmarca en la planificación municipal, concretamente del Plan Especial Tababela.

AG

Las condiciones de desarrollo de la planificación vial definitiva y su ejecución serán definidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el ámbito de las concesiones onerosas relacionadas con éste y otros proyectos que se están planificando y ejecutando en el sector.

En cuanto a las medidas de mitigación de impacto de tráfico relacionadas con el proyecto, serán establecidas de manera específica en la aprobación del estudio correspondiente por parte de esta Secretaría, con lo cual se diferenciarán las medidas correspondientes a los impactos de tráfico y aquellas que serán desarrolladas a través del proceso de concesión onerosa.

Elaborado por *Arg. Marcelo Ramon Narvaez Padilla*

Revisado por *Ing. Gustavo Inostroza Lopez*

Quito DM, 12 JUN. 2018 2018.
Oficio No SM- -2018.
1024

Arquitecto
Jacobó Herdoíza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente

*Asunto: "Proyecto Zona de Desarrollo Económico
ZEDE-QUITO"*

De mi consideración:

En atención a su oficio No. STHV-DMPPS-2018-2445 de 29 de mayo de 2018, mediante el cual remite un CD, con el expediente que contiene las correcciones al proyecto "ZEDE-QUITO" presentadas por la EPMSA a fin de que se analice e informe a la Mesa Técnica de PUAE, si se han solventado las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas por la Secretaría de Movilidad mediante el Oficio No. SM-0364-2018 de 05 de marzo de 2018, al respecto le informo lo siguiente:

La Secretaría de Movilidad a través del Oficio No. 0364-2018 de 05 de marzo de 2018, analizó y recomendó sobre las etapas de implementación de la vialidad planteadas, indicando que el orden en la que se propone ejecutarlas constituye una alternativa y son susceptibles de modificación, pudiendo ser otra alternativa secuencial la que se detalla a continuación: 2da. Etapa – 1era. Etapa – 3era. Etapa en este orden.

2da. Etapa.- Trazado Vía Gualo – Puenbo – Yaruqui

- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Cotopaxi.
- Expropiación para el tramo Conector Alpachaca – Av. Simón Bolívar.
- Eliminación del semáforo y cierre de abertura del parterre (Tabacarcén).

1era. Etapa.- Habilitación Vías Cotopaxi y El Vergel

- Vía Cotopaxi (26m).
- Ingreso ZEDE-QUITO.
- Rampa Conector Alpachaca (12m).
- Carril de desaceleración (5.5m).
- Carril de conexión El Vergel-Conector Alpachaca (26m).
- Rampas El Vergel – E35.

- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Santa Rosa.
- Diseño geométrico del tramo Redondel Santa Rosa – E35.

Una vez acogida la sugerencia realizada sobre las etapas de implementación de la vialidad, la EPMSA evaluará con mayor detalle en el estudio de "Impacto de Tráfico y Propuesta de Medidas de Mitigación" que será contratado por esa Empresa Pública, la factibilidad de implementarlo.

Por lo tanto, la Secretaría de Movilidad dentro de sus competencias da por subsanadas las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas en el Oficio No. SM-0364-2018.

Particular que informo para los fines consiguientes.

Atentamente,

Ing. Alfredo León Bandera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Copia: Ing. María Isabel Real, Gerente General EPMSA
 Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, Edif. Quito Airport Center, Piso 2
 Teléfono: 3959360

Elaboración:	JCcalderón	DPPM	2018/06/07	<i>[Handwritten Signature]</i>
Revisión:	Mnarvárez	DPPM	2018/06/07	<i>[Handwritten Signature]</i>

Ticket # 2017-080911

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

29 JUN 2018

ALCALDÍA

Quito DM, 2018.
Oficio No SM- 1160 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente

Asunto: "Proyecto Zona de Desarrollo Económico
ZEDE-QUITO"

De mi consideración:

Mediante el Oficio No. SM-1024-2018 de 12 de junio de 2018 remitido a Usted, se indicó que la Secretaría de Movilidad dentro de sus competencias da por subsanadas en el ámbito de la movilidad, las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas en el Oficio No. SM-0364-2018 de 05 de marzo de 2018, con relación al Proyecto ZEDE-QUITO.

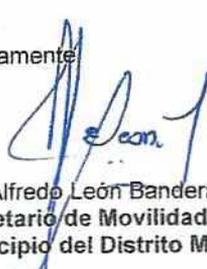
El contenido del Oficio No. SM-1024-2018 referido en el párrafo anterior, se dió a conocer a los miembros de la Mesa PUAE celebrada el 20 de junio de 2018. En el desarrollo de la Mesa PUAE se solicitó por parte de los delegados de la EPMSA y del IMPU a ésta Secretaría que se considere la posibilidad de posponer la entrega del Estudio de Impacto a la Circulación y Medidas de Mitigación (Proyecto Total) con la finalidad de avanzar con el proceso de redacción y presentación al Concejo Metropolitano de la Ordenanza con miras a que sea sancionada debido a la importancia del proyecto.

Esta petición fue acogida por el Presidente de la Mesa PUAE, quien puso en consideración de la Secretaría de Movilidad, indicando que se incluirá una TRANSITORIA de 120 días, tiempo límite en la que EPMSA, contratará, presentará y se aprobará por parte de la Secretaría de Movilidad el mencionado estudio, aclarando que la EPMSA deberá coordinar los tiempos con el Consultor contratado, de manera que dentro del plazo mencionado se realice la revisión técnica y se puedan realizar aclaraciones, modificaciones y/o correcciones al Informe Final entregado.

Por lo tanto, la Secretaría de Movilidad acogiendo lo solicitado por los miembros de la Mesa PUAE, da por aceptada la petición de incluir en la Ordenanza, una Disposición Transitoria con un plazo de 120 días.

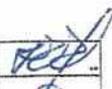
Particular que informo para los fines consiguientes.

Atentamente


Ing. Alfredo León Banderas
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adjunto: Copia del Oficio No. SM-1024-2018
Copia: Arq. Wladimir Tapia, Director de Planificación STHV

Elaboración:	JCcalderón	DPPM	2018/06/28	
Revisión:	Aocaña	DPPM	2018/06/28	

9. Informe de la Dirección General de Aviación Civil.



Oficio Nro. DGAC-YA-2018-2087-O

Quito, D.M., 11 de octubre de 2018

Asunto: Pronunciamiento sobre permiso altura de construcción para el Proyecto Urbanística (ZEDE) en la Zona Franca del aeropuerto de Quito.

Señora Ingeniera
María Isabel Real
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS EPMSA
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. EPMSA-GG-2018-0419-2680, relacionado con la solicitud de "la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Franca y Régimenes Especiales (EPMSA)" para el permiso de "altura de construcción para el desarrollo urbanístico Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito", al respecto se mantuvo una reunión en las oficinas de EPMSA en septiembre 05 de 2018 con la participación de EPMSA, QUIPORT y DGAC.

Además se realizó el análisis técnico del proyecto por parte de la Dirección de Navegación Aérea, que mediante memorando No. DGAC-NA-2018-1625-M del 1 de octubre de 2018, manifiesta que para evaluar "la afectación a Espacios Aéreos, Procedimientos Instrumentales de Salida, Llegada, Aproximación, Maniobras Visuales en Circuito que lo emite el área de Diseño de Procedimientos (PANS-OPS)", y, la afectación a los sistemas de Radioayudas a la Navegación", EPMSA debe remitir la documentación con el proyecto completo, es decir con las edificaciones a construir y los elementos a ser utilizados para analizar y emitir el informe técnico.

Por lo manifestado, esta Dirección General comunica, que por el momento se abstiene de emitir el "Permiso de Altura de construcción" para el proyecto urbanístico por estar en una zona que puede perturbar al desarrollo de las operaciones del aeropuerto, por la posible afectación a los equipos de las radioayudas a la navegación y superficies limitadoras de obstáculos, en tal sentido, agradeceré remitir el proyecto completo con instalaciones en planta, altura de construcción y elementos a ser utilizados.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Sr. Carlos Javier Alvarez Mantilla
DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Anexos:
- epmsa_6639-1.pdf
- acta_reunión_epmsa.pdf
- informe_dna-dgac-na-2018-1625-m-1.pdf

DIRECCION GENERAL
DE AVIACION CIVIL



EL
GOBIERNO
DE TODOS

Oficio Nro. DGAC-YA-2018-2087-O

Quito, D.M., 11 de octubre de 2018

Copia:

Señor
Diego Rodrigo Jaramillo Valencia
Director de Navegación Aérea

Señor Ingeniero
Lauro Aquiles Vera Jimenez
Director de Ingeniería Aeroportuaria

cd/wg/jz



ÍNDICE

• Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sobre el PUAE Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE Quito).	55
• Exposición de Motivos	48
• Considerandos y Texto de Propuesta de Ordenanza	47
• Anexo 1. Zonas y fases de implementación	33
• Anexo 2. Clasificación de Suelo	32
• Anexo 3. Usos de Suelo	31
• Anexo 4. Formas de Ocupación de Suelo	30
• Anexo 5. Cambios de las condiciones Urbanística requeridas por el PUAE ZEDE.	29
• Anexo 6. Formularios Declarativos	27
• Anexo 7. Informes de la Secretaría de Ambiente	19
• Anexo 8. Informes de la Secretaría de Movilidad	8
• Anexo 9. Informe de la Dirección General de Aviación Civil.	1



Quito, 08 MAR 2019

Oficio No. **A** 0081

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2019-014592

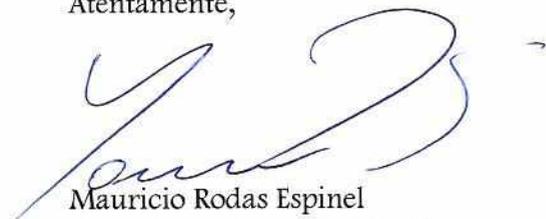
De mi consideración:

El Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0878, presenta el proyecto de Ordenanza Metropolitana denominada ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICA ESPECIAL ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO) ubicado en la Parroquia de Tababela.

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
PS/mep

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: 08 MAR 2019 HCA
Nº HOJAS: 100
Recibido por: [Signature]

Oficio No.: SG- **0815**
Quito D.M., **08 MAR 2019**
Ticket GDOC: 2019-014592

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 Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE - Quito).

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0081, de 8 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 Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE - Quito); 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, articulado correspondiente, y detalle de las normas a reformarse con la iniciativa.

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	2019-03-08	

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

fue creada por el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Nro. 309, publicada en el Registro Oficial 186 de 05 de mayo de 2010.

De conformidad con la Sección Quinta de dicha Ordenanza, el objeto principal de la EPMSA, entre otros, es:

b) Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar la infraestructura de las zonas francas y regímenes especiales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Para el cumplimiento de su objeto y sin perjuicio de lo establecido en el régimen común de las empresas públicas metropolitanas, esta empresa está facultada para:

b) Efectuar emprendimientos comerciales complementarios o vinculados a los servicios públicos aeroportuarios; y, en general, todas aquellas actividades de desarrollo aeroportuario, en condiciones comerciales y estratégicas de negocio competitivas, contribuyendo a la economía local y regional, con una administración eficiente.

2. Ubicación del proyecto

Desde la emisión de la Resolución C793, adoptada por el Concejo Metropolitano de Quito en sesión realizada el 8 de diciembre de 2011, mediante la cual se dispuso la integración o unificación de los 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la construcción del Nuevo Aeropuerto y el fraccionamiento del lote unificado resultante; y, se autorizó a constituir sobre los lotes fraccionados derecho real de usufructo a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA) y, a su vez se autorizó para que ésta última ceda los derechos de usufructo del lote 1, con un total de 207,95 ha., para el Administrador de la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE); el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la EPMSA, se encuentra liderando el proyecto denominado Zona Especial de Desarrollo Económico –ZEDE-QUITO-.

Este proyecto se desarrollará en el predio denominado "Lote 1", con un área total de 2'079.500 m², de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que está ubicado en el sector sur-oriental del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, que colinda hacia el Este con la quebrada Santa Rosa, en la parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito.

3. Superficie del terreno

El predio denominado "Lote No. 1", tiene un área total de 2'079.500 m². En el Expediente se adjuntan los mapas y fotografías del lote.

4. Uso o destino propuesto

La normativa municipal que consta en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) establece que el lote para el proyecto ZEDE-QUITO actualmente tiene una clasificación de uso como Equipamiento y Protección Ecológica, como extensión de las regulaciones establecidas para los predios del AIMS; sin embargo, la propuesta urbanística contempla la

asignación de tres tipos de zonificación de suelo: múltiple, industrial y de protección ecológica. Esta clasificación determina las áreas para las tres zonas de uso principal del suelo.

Cuadro 1: Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para la ZEDE-QUITO

Sector	Uso de Suelo	Edificación						Habilitación del suelo			
		Altura Máxima ¹		Retiros Mínimos			Distancia Mínima entre Bloques	COS PB	COS Total	UPFM Mínimo / Máximo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
ZQ1	Uso Múltiple	3	20	5	3	3	6	50	150	1.000 a 2.500	20
		3	20	9	6	6	9	50	150	2.501 a 5.000	25
		3	20	12	9	9	12	50	150	Mayor a 5.001	50
ZQ2	Industrial I3	2	20	5	3	3	6	80	120	1.000 a 2.500	20
		2	20	9	6	6	9	80	120	2.501 a 5.000	25
		2	20	12	9	9	12	80	120	Mayor a 5.001	50
ZQ3	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Proyecto de Plan Masa de la ZEDE-QUITO (EPN-TECH EP, julio 2017).

5. Cuadro de áreas estimadas

Cuadro 2: Tipos de zonificación (m²/%)

Tipo de Zonificación	Área	
	(m ²)	(%)
ZQ1 Uso Múltiple	427.081	21%
ZQ2 Industrial (hasta I3)	748.293	36%
ZQ3 Protección Ecológica	904.151	43%
Área total	2.079.525	100%

Fuente: Proyecto de Plan Masa de la ZEDE-QUITO (EPN-TECH EP, julio 2017).

¹ La altura máxima debe corresponder con la normativa respectiva de la DGAC. Los retiros mínimos y distancia entre bloques deberán corresponder a las determinaciones del proyecto definitivo de la ZEDE-QUITO.

6. Cuadro Comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto

6.1. PUOS vigente

Cuadro 3: Uso y ocupación de suelo vigente

REGULACIONES			
ZONIFICACIÓN			RETIROS
Zona: A26 (A1005-40)		PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 1000 m ²		Altura: 20 m	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 20 m		Número de pisos: 5	Posterior: 3 m
COS total: 200 %			Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 40 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (E) Equipamiento		Factibilidad de servicios básicos: SI	
ZONIFICACIÓN			RETIROS
Zona: Z2 (ZC)		PISOS	Frontal: V m
Lote mínimo: V m ²		Altura: V m	Lateral: V m
Frente mínimo: V m		Número de pisos: V	Posterior: V m
COS total: V %			Entre bloques: V m
COS en planta baja: V %			
V = Datos variables.			
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (E) Equipamiento		Factibilidad de servicios básicos: SI	
ZONIFICACIÓN			RETIROS
Zona: A31 (PQ)		PISOS	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 0 m ²		Altura: 0 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 0 m		Número de pisos: 0	Posterior: 0 m
COS total: 0 %			Entre bloques: 0 m
COS en planta baja: 0 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural		Factibilidad de servicios básicos: NO	

6.2. PUOS propuesto

La propuesta urbanística contempla la asignación de tres tipos de zonificación de suelo: múltiple, industrial y de protección ecológica. Esta clasificación determina las áreas para las tres zonas de uso principal del suelo.

Cuadro 4: Uso y ocupación de suelo

Sector	Uso de Suelo	Edificación							Habilitación del Suelo		
		Altura Máxima ²		Retiros Mínimos			Distancia Mínima entre Bloques	COS PB	COS Total	UPFM Mínimo / Máximo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
ZQ1	Uso Múltiple	3	20	5	3	3	6	50	150	1.000 a 2.500	20
		3	20	9	6	6	9	50	150	2.501 a 5.000	25
		3	20	12	9	9	12	50	150	Mayor a 5.001	50
ZQ2	Industrial I3	2	20	5	3	3	6	80	120	1.000 a 2.500	20
		2	20	9	6	6	9	80	120	2.501 a 5.000	25
		2	20	12	9	9	12	80	120	Mayor a 5.001	50
ZQ3	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Proyecto de Plan Masa de la ZEDE-QUITO (EPN-TECH EP, julio 2017).

Cuadro 5: Uso principal del Suelo (m²/%)

Tipo de zonificación	Área de parcelas	
	(m ²)	(%)
ZQ1 Uso Múltiple	427.081	21%
ZQ2 Industrial (hasta I3)	748.293	36%
ZQ3 Protección Ecológica	904.151	43%
Área Total	2.079.525	100%

Fuente: Proyecto de Plan Masa de la ZEDE-QUITO (EPN-TECH EP, julio 2017).

² La altura máxima debe corresponder con la normativa respectiva de la DGAC. Los retiros mínimos y distancia entre bloques deberán corresponder a las determinaciones del proyecto definitivo de la ZEDE-QUITO.

7. Justificación del PUAE

La EPMSA busca la instalación de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), junto al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, para de esta forma cumplir con los objetivos propios de este tipo de regímenes, que son:

- Atraer nuevas inversiones productivas sostenibles
- Consolidar la oferta y exportación de servicios logísticos multimodales y mejorar la competitividad del transporte
- Establecer nuevos polos de desarrollo territorial
- Generar empleo de calidad
- Generar divisas para una balanza de pagos más saludable

En dicho espacio funcionarán unidades manufactureras y logísticas, centros de investigación e innovación, oficinas y laboratorios, que operarán bajo el régimen especial de una ZEDE, figura legal vigente en el Ecuador, desde la publicación del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

El modelo de ZEDE-QUITO habilita a las empresas que se instalen en este espacio a acceder a beneficios tributarios y arancelarios, con el fin de promover las exportaciones, sustituir importaciones y generar empleo de calidad; a través del desarrollo de proyectos empresariales intensivos en conocimiento; y atraer empresas y proyectos nacionales e internacionales dispuestos a ubicar su actividad en el Municipio de Quito, con actividades productivas de tipo I1 a I3.

Por lo tanto, para lograr estos beneficios y de esta forma atraer inversiones para la ciudad es necesario que se cambie el uso de suelo a "industrial" a través de la aprobación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE).

8. Monto estimado total de inversión

La inversión requerida para las empresas que formen parte de ZEDE-QUITO, se encuentra desglosada en los siguientes cuadros. Es importante considerar que los cálculos de inversión se lo realizan en base a tres supuestos importantes; el primero, el número de empresas que se van a instalar en ZEDE, segundo, el ritmo de ocupación de la ZEDE y tercero el costo medio de los bienes y equipo y de los galpones.

Cuadro 6: Inversión en Bienes y Equipos (valores descontados a 2016)

Rubro	Monto (US\$ millones)
Fase I	18,70
Fase II y III	49,07
Fase IV	37,45
Total	105,22

Fuente: Plan Estratégico Integral (PEI) de la ZEDE-QUITO (IBC, octubre 2017).

Elaboración: EPMSA.

Cuadro 7: Inversión en Galpones (valores descontados a 2016)

Rubro	Monto (US\$ millones)
Fase I	21,69
Fase II y III	54,59
Fase III	6,19
Total	82,47

Fuente: Plan Estratégico Integral (PEI) de la ZEDE-QUITO (IBC, octubre 2017).

Elaboración: EPMSA.

Cuadro 8: Inversión Total (valores descontados a 2016)

Rubro	Monto (US\$ millones)
Fase I	40,39
Fase II	103,66
Fase III	43,64
Total	187,69

Fuente: Plan Estratégico Integral (PEI) de la ZEDE-QUITO (IBC, octubre 2017).

Elaboración: EPMSA.

Se puede evidenciar que la inversión necesaria, por parte de los operadores, en valores actualizados a 2016 será de 187.69³.

8.1. Inversión en Centros Tecnológicos

Al igual que en la inversión para los operadores de la ZEDE, en la inversión necesaria para los Centros Tecnológicos, la empresa consultora IBC consideró tres supuestos importantes; el primero, el número de centros de alto valor agregado que se van a instalar en ZEDE, segundo, el ritmo de ocupación de los mismos en la ZEDE y tercero el costo medio de los bienes y equipos.

Adicional plantean el supuesto que la participación del sector público para la creación de estos centros deberá ser del 40% y por ende el sector privado invertirá el 60% restante. Es así que la inversión por cada grupo será de la siguiente manera:

Bajo el supuesto que ZEDE brinda incentivos para la instalación de centros tecnológicos la inversión requerida sería la siguiente:

³ El monto de inversión actualizado al año 2017 es USD 204.6 millones (cálculo propio).



Cuadro 9: Inversión en Centros Tecnológicos

Rubro	Monto (US\$ millones) (valores corrientes)	Rubro	Monto (US\$ millones) (descontado a 2016)
Inversión Sector Privado	102,09	Inversión Sector Privado	20,24
Inversión Sector Público	68,06	Inversión Sector Público	13,49
Total	170,15	Total	33,73

Fuente: Plan Estratégico Integral (PEI) de la ZEDE-QUITO (IBC, octubre 2017).

Elaboración: EPMSA.

La inversión total para centros de alto valor, actualizado al año 2016 es igual a USD 33.73⁴ millones.

8.2. Inversión del Administrador

Para la inversión que debe realizar el Administrador para desarrollar ZEDE-QUITO, los consultores han considerado los siguientes espacios necesarios para el funcionamiento de la ZEDE, tomando bajo supuesto el precio de construcción y el espacio que ocuparán estas instalaciones.

Cuadro 10: Equipamientos y obras de infraestructura para ZEDE-QUITO

Urbanización, acondicionamiento de terrenos y accesos	Electricidad
Obras preliminares	Telecomunicaciones
Cerramiento perimetral	Edificación
Vialidad	Edificio Central (inc. espacio multifunción y auditorio)
Movimiento de tierras	Edificio de oficinas
Señalización	Comedor-cafetería
Energía, agua y telecomunicaciones	Parqueadero
Agua	Zona de Inspección y control de mercancías
Alcantarillado	Incubadora, centros de innovación, OTRI & otros
Galpones	

Fuente: Plan Estratégico Integral (PEI) de la ZEDE-QUITO (IBC, octubre 2017).

Elaboración: EPMSA.

En este sentido, el Administrador tendrá que realizar la siguiente inversión:

⁴ El monto de inversión descontado al año 2017 es USD 36,76 millones (cálculo propio).



Cuadro 11: Inversión Administrador

Rubro	Monto (US\$)
Suma Total (valores corrientes)	189.334.108,70
Inversión acumulada Fase I (2018-2022)	132.642.739,27
Inversión acumulada Fases II y III (2023-2032)	56.691.369,42
Inversión acumulada Fase IV (2033-2050)	-
Suma Total (valores descontados a 2016)	99.772.507,18

Fuente: Plan Estratégico Integral (PEI) de la ZEDE-QUITO (IBC, octubre 2017).
Elaboración: EPMSA.

9. Descripción de los aportes urbanísticos

El proyecto prevé los siguientes aportes:

Con la finalidad de controlar la cantidad de agua lluvia que se recogerá en la ZEDE, se ha destinado un porcentaje de suelo permeable correspondiente al 45% de áreas abiertas, públicas y comunales en el lote del proyecto. Este criterio permitirá una descarga controlada del excedente de agua lluvia que no sea reutilizada en la ZEDE hacia la quebrada Santa Rosa, lo cual a su vez, minimizará el riesgo de desestabilización del talud.

Adicionalmente, se ha establecido que en las edificaciones de la ZEDE cuenten con terrazas verdes (intensivas y extensivas) en una relación del 30% a la superficie cubierta, en los casos de cubiertas.

Así mismo dentro del proyecto se realiza una propuesta de revegetación en las zonas verdes dentro de la ZEDE. Esta propuesta prioriza y recomienda la selección de plantas nativas que pueden ser utilizadas para la revegetación en las zonas verdes dentro del proyecto ZEDE, estas plantas son de áreas secas y servirían para este propósito.

Dadas las características de las actividades que se desarrollarán en la ZEDE-QUITO, y al significativo número de personal que trabajará en ésta, se requiere que existan áreas recreativas activas para la práctica del deporte en espacios abiertos y cerrados. El plan ha dispuesto estos equipamientos en forma equilibrada en el conjunto del terreno, privilegiando la ubicación en las centralidades y en el sector de la quebrada Santa Rosa.

Por otra parte, se ha determinado la necesidad de áreas recreativas pasivas; es decir, espacios contemplativos y de descanso. El plan ha dispuesto estos equipamientos en forma equilibrada en el conjunto del terreno, privilegiando la ubicación en el sector de la quebrada Santa Rosa y de algunos espacios con vistas al AIMS.

El Plan incluye la creación de un parque histórico y centro de interpretación que permita poner en valor la pirámide de Caraburo y destacar la importancia histórica y los hallazgos arqueológicos de comunidades ancestrales que habitaron en el sector. Esta propuesta surge del reconocimiento en sitio y de referencias histórico-culturales que han sido



resaltadas en estudios realizados para la construcción del AIMS así como por otras entidades e investigadores.

Es importante mencionar que cada uno de los aspectos que se han descrito en esta solicitud, se encuentran ampliamente detallados en el expediente que se adjunta a la presente, de conformidad con los datos requeridos en el numeral 14 así como en el Anexo 2 de la Resolución SHTV-12-2017, de 18 de diciembre de 2017.

10. Solicitud.

Por lo tanto, en virtud de lo expuesto solicito, se sirva disponer a quien corresponda, se dé trámite al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), presentado por la EPMSA para el desarrollo eficaz del Proyecto denominado "ZEDE-QUITO".

Estamos prestos a atender sus inquietudes y requerimientos adicionales, con la finalidad de que este fundamental proyecto para la Ciudad pueda desarrollarse de forma idónea.

Atentamente,



Ing. Catalina Sánchez

Gerente General (s)

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y
GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS**

Adj.: 2 ejemplares de dos carpetas cada uno (4 carpetas). El primero, dos carpetas, con un total de 559 fojas y el segundo ejemplar, dos carpetas con un total 516 fojas.

C.C. Econ. Juan Sebastián Salcedo
Gerente de Zona Franca y ZEDE



2n FEB 2019

Quito, Oficio No. STHV-DMPPS- 0878
GDOC: 2019-014592 ✓

Mano de Susana Cobo
2019/02/20

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

Abogado
Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de QUITO ✓

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines consiguientes adjunto el proyecto de Ordenanza denominada "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO), UBICADO EN LA PARROQUIA DE TABABELA"

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 ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO), UBICADO EN LA PARROQUIA DE TABABELA", 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	15.02.2019	<i>EH</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	15.02.2019	<i>ZA</i>



Fecha: 20 FEB 2019 Hora: 15:20

Nº. HOJAS - 56 -
Recibido por: *HEX P.*

56

T

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO
(ZEDE-QUITO)**

1.- ANTECEDENTES:

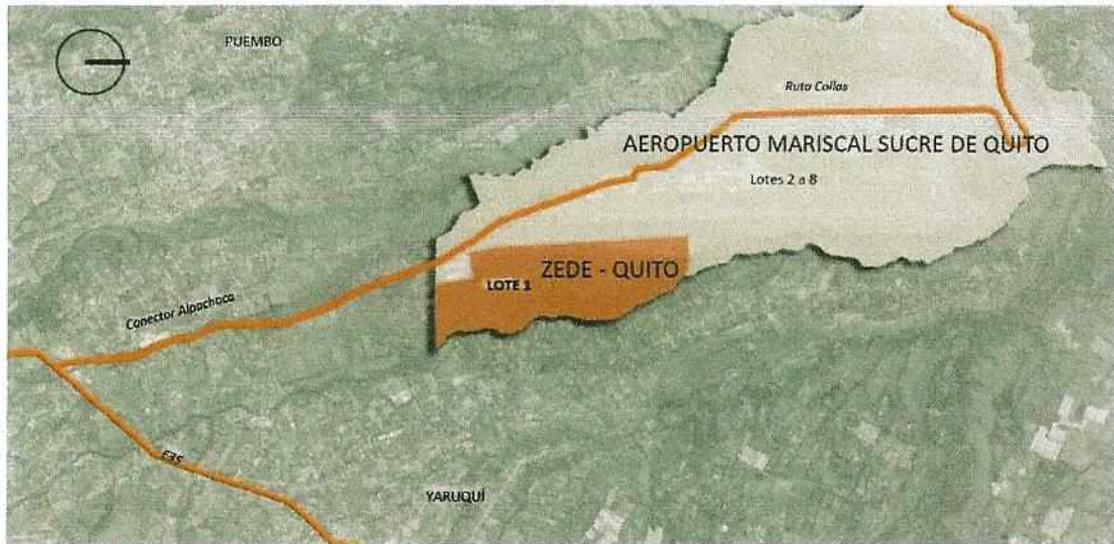
- a) El 05 de enero de 2018 mediante oficio No. SG-0073 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante GDOC No. 2018-000442 el oficio No. EPMSA-GG-0494-4035-17, de fecha 29/12/2017, suscrito por la Ing. Catalina Sánchez, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado: “ZEDE - QUITO”, a desarrollarse en el lote con número de predio 3651903, clave catastral 12728 01 004, ubicado en la parroquia Tababela.
- b) El 22 de enero de 2018, la Ing. María Isabel Real, Gerente General de la EPMSA, el Econ. Juan Sebastián Salcedo, Gerente de Zona Franca y ZEDE, en conjunto con el Arq. Diego Carrión en representación de la Empresa Pública de la Escuela Politécnica Nacional – EPN-TECH, consultora del proyecto, realizan la presentación del proyecto denominado “ZEDE – QUITO”, ante la Mesa Técnica de PUAE, de conformidad con lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literal iv – Sesión No.1, de la Resolución STHV-12-2017, de fecha 18/12/2017.
- c) El 20 de febrero de 2018, mediante oficio No. SA-POL-640 la Secretaría de Ambiente emite criterio técnico favorable con observaciones para el proyecto ZEDE QUITO.
- d) El 05 de marzo de 2018, la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. 0364- 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-030/2018 emite criterio favorable de viabilidad para el proyecto ZEDE QUITO.
- e) El 21 de marzo de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2018-1353, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa a la EPMSA, la viabilidad del proyecto ZEDE QUITO, bajo el cumplimiento de las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas en los informes de las Secretarías de: Ambiente (oficio No. SA-POL-640), Movilidad (oficio No. 0364- 2018), y Territorio, Hábitat y Vivienda (informe técnico de fecha 19 de marzo de 2018).
- f) El 21 de mayo de 2018, mediante oficio No. EPMSA-GG-2018-0145-1573 la Ing. María Isabel Real, Gerente General de la EPMSA hace entrega y solicita que remita copias digitales del expediente de subsanación de observaciones emitidas por la Mesa Técnica de PUAE y presentación de estudios.
- g) El 08 de junio de 2018, mediante oficio No.SA-DPN-URCV-2018-2491, la Secretaría de Ambiente emite criterio técnico favorable para el proyecto ZEDE QUITO.

- h) El 12 de junio de 2018, mediante oficio No. SM-1024-2018 la Secretaría de Movilidad dentro de sus competencias da por subsanadas las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas mediante oficio No. SM- 0364- 2018.
- i) El 30 de julio de 2018 mediante oficio EPMSA-GCC-2018-0537-2611 la EMPSA solicita se gestione el cambio de clasificación de en el sector catalogado como suelo rural que intersecta con el lote donde se desarrolla el proyecto ZEDE QUITO.
- j) El 02 de agosto de 2018, mediante oficio STHV-DMPPS-2018-3857, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa que en ámbito territorial se han subsanado las observaciones, consideraciones y recomendaciones emitidas, siempre y cuando se justifique las zonificaciones propuestas por el promotor para las áreas de suelo de uso de equipamiento.
- k) El 20 de agosto de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-4429 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General de Concejo, la documentación para que se realice la consulta a la Autoridad Agraria Nacional respecto al cambio de clasificación de suelo de rural a urbano para la sección que se encuentra dentro del lote donde se desarrolla el proyecto ZEDE QUITO.
- l) El 17 de septiembre de 2018, mediante oficio SG-2959, la Secretaría General de Concejo remite al Ing. Byron Flores Subsecretario de Agricultura, la solicitud para su respectivo pronunciamiento para el cambio de clasificación de suelo rural a urbano para el sector que interseca al lote donde se desarrolla el proyecto ZEDE QUITO.
- m) El 11 de octubre de 2018, mediante oficio No. DGAC-YA-2018-2087-O, la Dirección General de Aviación Civil, respecto al proyecto ZEDE QUITO comunica, que por el momento se abstiene de emitir el "Permiso de Altura de Construcción" para el proyecto urbanístico por estar en una zona que puede perturbar al desarrollo de las operaciones del aeropuerto, por la posible afectación a los equipos de las radio ayudas a la navegación y superficies limitadoras de obstáculos, en tal sentido, solicita se remita el proyecto completo con instalaciones en planta, altura de construcción y elementos a ser utilizados.
- n) El 30 de enero de 2019, mediante oficio No. EPMSA-GG-2019-0069-0448 la EPMSA realiza un alcance al oficio No. EPMSA-GG-2018-0433-2962 del 10 de septiembre de 2018, mediante el cual remite seis (6) formularios declarativos para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos para el proyecto ZEDE QUITO.

2. Ubicación, áreas y estado de la propiedad.- El proyecto ZEDE QUITO se desarrolla en el lote con predio No. No. 3651903 con clave catastral N° 12728-01-004 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene una superficie de 2.079.525m² (207,95 Hectáreas) - de las cuales 205,01 hectáreas se encuentran destinadas para el desarrollo del proyecto ZEDE-QUITO, mientras que las 2.94 hectáreas restantes se encuentran concedidas en usufructo al Concesionario del Aeropuerto Internacional de Quito, mediante Resolución No. C388, aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito el 29 de noviembre de 2018 y suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

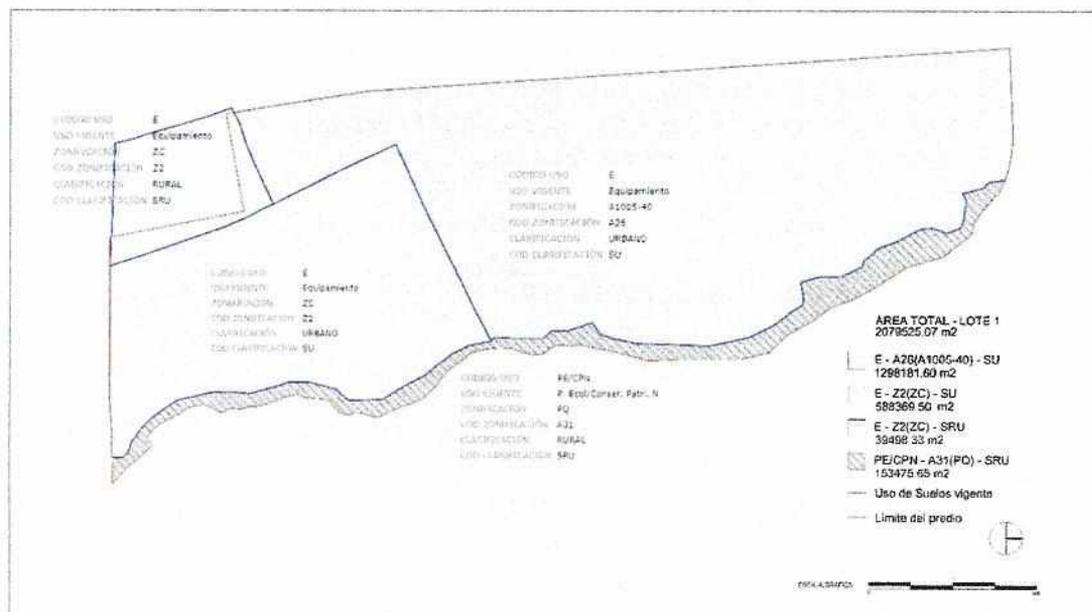
30 de noviembre de 2018 - y se encuentra ubicado en la parroquia Tababela, barrio San Agustín, adyacente al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito.

Gráfico 1.- Ubicación proyecto ZEDE QUITO



3. Asignaciones de clasificación, uso de suelo y zonificación vigentes.- Actualmente el lote con predio No. 3651903 posee 4 polígonos de zonificación tal como se muestra en el gráfico No2.

Gráfico 2.- Asignaciones vigentes del proyecto ZEDE QUITO



4. Propuesta urbano – Arquitectónica.- En el proyecto ZEDE-QUITO se establecerán las siguientes Zonas, según lo previsto en el plano contenido en el gráfico 3 “Zonas y fases de implantación del PUAE ZEDE QUITO” 1 cual contempla las siguientes zonas:

- a) Zona de Acogida: Ubicada hacia el lindero Sur del Lote y que por su ubicación permite una adecuada accesibilidad a la ZEDE-QUITO. Esta zona será de acceso público y contará con los siguientes servicios:
 1. Servicios de la Zona de Acogida: centro de negocios y servicios, centro de Interpretación y Memoria Histórica, además de otros servicios como patio de comidas, Guardería, Centro Médico, paradas de taxis y buses.
 2. Servicios a vehículos: Truck center y estacionamientos generales para funcionarios y visitantes de la ZEDE-Quito.
 3. Dotación de infraestructura: Subestación eléctrica, reservorios de agua, depósito de residuos sólidos y espacio para su respectivo tratamiento.
 4. Accesos y seguridad: Policía Nacional y Estación de Bomberos.

- b) Zona de filtro y control de acceso de personas y vehículos: contemplada como zona de enlace entre la Zona de Acogida y la Zona ZEDE, en donde se establecen los controles de acceso para personas y vehículos que pueden ingresar a la Zona ZEDE. Por lo tanto esta zona es de acceso restringido y contará con las siguiente áreas:
 1. Áreas de acceso y control de ingreso tanto de peatones y vehículos a la Zona ZEDE.
 2. Control y Seguridad: controles aduaneros, accesos y seguridad.
 3. Centro de control y comando.

- c) Zona restringida o Zona ZEDE: en la cual se prevé la ubicación de las unidades productivas y de servicios, amparadas por la legislación que regula el régimen de ZEDE en el Ecuador; contemplando espacios destinados para el edificio administrativo, para industrias manufactureras y logísticas, así como para oficinas, laboratorios, incubadoras, centros de investigación, desarrollo e innovación, servicios y equipamientos para el personal que labore en estas instalaciones. Esta zona es de acceso restringido y se encuentra subdividida en cuatro fases para su desarrollo. Esta zona contará con las siguientes áreas:
 1. Área de Protección Arqueológica, que se ubica en la Fase I y Fase II.
 2. Área Verde, en cada una de las fases.
 3. Administración General ZEDE-QUITO.
 4. Centro ID+I (Investigación-Desarrollo e Innovación), en donde se implantan:
 - Empresas de servicios (oficinas).
 - Centros de Innovación, laboratorios, centros de formación e incubadoras.
 - Estacionamientos comunales.
 5. Área empresarial que agrupa:
 - Empresas manufactureras y logísticas.

6. Equipamientos, servicios e infraestructuras.

- Se plantea un centro de servicios en cada fase, en donde se desarrollarán: centros de distribución de datos, dispensarios médicos/ primeros auxilios, comedor / cafetería, puestos de vigilancia, áreas deportivas abiertas, áreas deportivas cerradas, bodegas y baterías sanitarias.
- Servicios para la movilidad: Paradas de transporte de pasajeros y estaciones de bicicletas.
- Infraestructura de apoyo al sistema de reutilización de aguas grises y negras tratadas, y aguas lluvia.
- Bulevar que atraviesa la Zona ZEDE y conecta las diferentes fases de desarrollo.

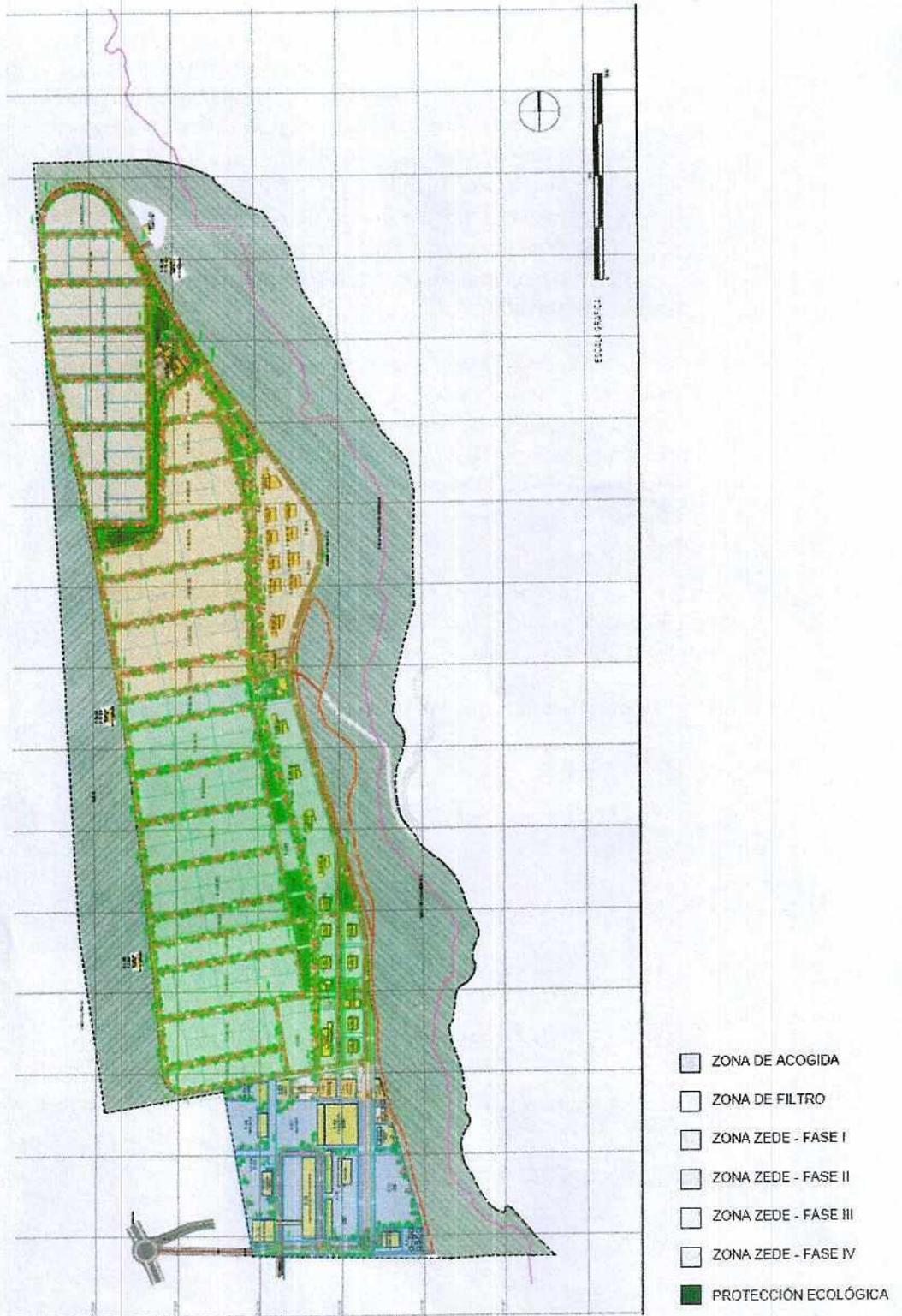
d) Zona de Protección Ecológica (afectaciones y restricciones): es el área que tiene afectaciones y limitaciones hacia los linderos occidental y oriental por regulaciones de la Dirección General de Aviación Civil, así como por topografía, condiciones del suelo, aspectos ambientales y patrimoniales, entre otros. Esta zona contempla áreas de protección de quebradas, áreas verdes de uso público y otras que serán de acceso restringido.

5. Condiciones urbanísticas propuestas: La clasificación, usos de suelo y zonificación que propone al lote con predio No. 3651903 donde se desarrolla el proyecto ZEDE-QUITO, constan en el cuadro No. 1.

Cuadro No. 1: Asignación de uso de suelo y edificabilidad del proyecto ZEDE-QUITO

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO														
Sector	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Altura Máxima		Retiros			Distancia mínima Entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo	
				Pisos	m	F	L	P						M
				%	%	m2	m2							
ZQ1	Urbano	Múltiple	A19 (A606-50)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15	
ZQ2	Urbano	Industrial 3	A52 (A2504i-70)	4	16	5		3	3	6	70	280	2500	30
E	Urbano	Equipamiento	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E	Urbano	Equipamiento	Z2 (ZC)	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	
ZQ3	Rural	Protección Ecológica	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Gráfico 3.- Zonas y fases de implantación del PUAE ZEDE QUITO



6.- Edificabilidad.- La habilitación del suelo y edificación se sujetará a las especificaciones y a las determinaciones de las ordenanzas del Régimen Metropolitano del Suelo, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las siguientes condiciones:

- Por tratarse de un predio ubicado en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, las edificaciones y/o cualquier elemento deberán respetar las alturas máximas y condiciones de construcción autorizadas por la DGAC, y no deberán provocar un efecto adverso en la operación aeroportuaria. Para la aprobación de todo proyecto de construcción dentro de la ZEDE-QUITO por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se deberá contar previamente con la autorización de la entidad reguladora aeronáutica.
- Los retiros deberán cumplir con lo estipulado en el Cuadro No. 1 que contiene el uso de suelo y edificabilidad. Se deberá destinar las superficies de estacionamiento de vehículos, áreas de carga y descarga de mercaderías, accesos peatonales, según las condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Se prohíbe la ocupación de aceras con casetas de seguridad. Estas deberán ubicarse al interior del retiro frontal, en las condiciones previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En lo que respecta a la normativa constructiva de las edificaciones, se diseñará y construirá conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, por no estar contemplada en normas locales.

7.- Condiciones urbanísticas complementarias.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- Los espacios de acceso público planteados por el proyecto deberán permitir su accesibilidad garantizando el acceso universal. En la Zona de Acogida, las plantas bajas con frente a los espacios de acceso público, se podrá localizar comercios y servicios, los cuales podrán implementar medidas de seguridad y control que no restrinjan la libre circulación de las personas.
- Para efectos de seguridad y mantenimiento, los espacios y locales estarán sujetos a horarios y condiciones de uso para lo cual la administración de la “Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito – ZEDE-QUITO” establecerá un reglamento interno.
- Los edificios a desarrollarse en la ZEDE-QUITO, deberán localizar los ingresos y salidas de vehículos motorizados sin interrumpir la continuidad de la imagen urbana ni obstaculizar la funcionalidad de la ZEDE-QUITO, dando prioridad a la circulación peatonal. En el proyecto definitivo, el desarrollador propondrá diseños y rutas específicas para el transporte no motorizado.

- Se permitirá conexiones de espacio aéreo y/o en subsuelo para los casos en los cuales el proyecto, requiera conectar circulación aérea o subterránea entre edificios, por medio de puentes o estructuras.
- Otras condiciones necesarias para la implementación de la ZEDE, aprobadas por la EPMSA, de conformidad con la normativa aplicable.

8.- Aportes Urbanísticos.- El proyecto ZEDE QUITO contemplará los siguientes aportes urbanísticos:

- a) Áreas de acceso público y áreas verdes (red verde):
 - Concebirá espacios de acceso público y áreas verdes que se integrarán a las vías, generando una continuidad morfológica y espacial.
 - En el sector oriental del predio, hacia la Quebrada Santa Rosa, el proyecto destinará un área para un parque de acceso público con un área de 523.370,57 m².
 - Instalación de mobiliario urbano que cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente con las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; se considera mobiliario urbano, como mínimo: paradas de buses, estacionamiento de bicicletas, bancas basureros, paneles con señalética.
- b) Equipamientos Públicos.- contemplará espacios destinados a la dotación de instalaciones tales como: Policía Nacional, bomberos, guardianía privada, servicios aduaneros, atención de emergencias médicas, entre otras, cuya ubicación, áreas y construcción se realizaran en base a la normativa vigente y, de ser el caso, a los lineamientos técnicos emitidos por las entidades competentes.
- c) Ambiental.- A través de parámetros de eco-eficiencia aplicados a las edificaciones que contemplan las siguientes características:
 - Uso y eficiencia energética.
 - Estándares eficientes de la envolvente para los componentes de temperatura, iluminación y ventilación.
 - Materiales para superficies en el espacio de uso público y en edificaciones, precautelando que las áreas de superficies duras sean tratadas con materiales que eviten el sellado masivo, la impermeabilización de suelos, el incremento del efecto de la isla de calor urbano, la interrupción del ciclo hídrico o la contaminación atmosférica,

9.- Cambios de las condiciones urbanísticas requeridas por el proyecto

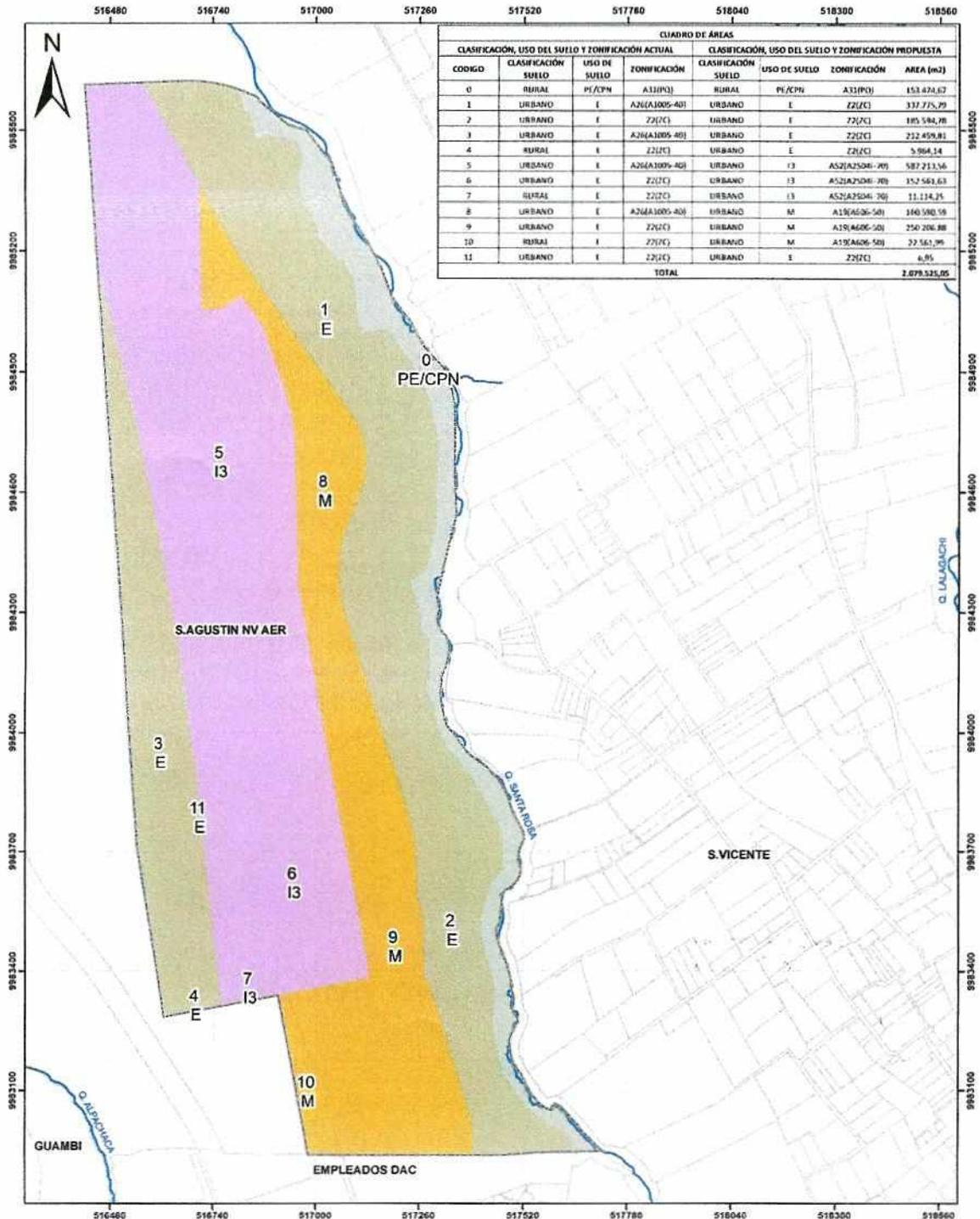
Los cambios normativos en materia de clasificación, uso y ocupación del suelo requeridos por el proyecto se presentan en el cuadro No.2 y grafico No. 4 detallados a continuación:

Cuadro No. 2: Cambios en las condiciones urbanísticas del PUAE ZEDE

Asignaciones de partida				Asignaciones de llegada				Observación
Código	Clasificación Suelo	Uso De Suelo	Zonificación	Clasificación Suelo	Uso De Suelo	Zonificación	Área (M2)	
0	RURAL	PE/CPN	A31(PQ)	RURAL	PE/CPN	A31(PQ)	153.474,67	No hay cambios
1	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	E	Z2(ZC)	337.775,79	Zona para implementación de área verde recreacional de acceso público.
2	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	185.594,78	Zona para implementación de área verde recreacional de acceso público.
3	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	E	Z2(ZC)	212.459,81	Área de afectación por el aeropuerto.
4	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	5.964,14	Cambio de clasificación de suelo, a ser aprobado por la Autoridad Agraria Nacional.
5	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	I3	A52(A2504i-70)	587.213,56	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
6	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	I3	A52(A2504i-70)	152.561,63	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos

7	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	I4	A52(A2504i-70)	11.114,25	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos y cambio de clasificación de suelo, a ser aprobado por la Autoridad Agraria Nacional
8	URBANO	E	A26(A1005-40)	URBANO	M	A19(A606-50)	160.590,59	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
9	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	M	A19(A606-50)	250.206,88	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos
10	RURAL	E	Z2(ZC)	URBANO	M	A19(A606-50)	22.561,99	Cambio normativo sujeto Concesión Onerosa de Derechos y cambio de clasificación de suelo, a ser aprobado por la Autoridad Agraria Nacional
11	URBANO	E	Z2(ZC)	URBANO	E	Z2(ZC)	6,95	No hay cambios normativos
TOTAL DEL ÁREA							2.079.525,05	

Gráfico 4.- Mapa de cambios normativos requeridos por el proyecto ZEDE QUITO



En este sentido para ejecutar los cambios normativos requeridos en los sectores con código de numeración 4, 7 y 10, se requerirá previamente la respectiva autorización de la Autoridad Agraria Nacional respecto al cambio de clasificación de suelo de rural a urbano.

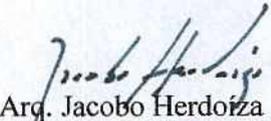
10.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.- En base a los datos declarados por EPMSA en los formularios declarativos ingresados mediante oficio No. EPMSA-GG-2019-0069-0448 del 30 de enero de 2019, y en aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la COD correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del proyecto ZEDE-QUITO deberán cancelar al Municipio de Quito es igual a cero (0) dólares de los Estados Unidos de Norte América, según los cálculos contenidos en el cuadro No.3 descrito a continuación:

Cuadro No. 3: Aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE ZEDE-QUITO

Código	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 (20%)
5	Equipamiento	Industrial 3	587213,56	200	1	117442711,8	117442711,8	0	0
6	Equipamiento	Industrial 3	152561,63	200	1	30512326,41	30512326,41	0	0
7	Equipamiento	Industrial 3	11114,25	200	1	2222850,5	2222850,5	0	0
8	Equipamiento	Múltiple	160590,59	200	1	32118117,56	32118117,56	0	0
9	Equipamiento	Múltiple	250206,88	200	1	50041375,47	50041375,47	0	0
10	Equipamiento	Múltiple	22561,99	200	1	4512398,954	4512398,954	0	0
Total de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo									0 USD

11.- 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 "ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUITO (ZEDE-QUITO)".

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	15-02-2019	
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	15-02-2019	