Informe No. IC-O-2018-254

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. A 0106 de 20 de febrero de 2018, a fojas 15 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, remite la iniciativa normativa del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE "Holiday Inn Quito Airport".

1.2. En sesión extraordinaria del 5 de julio del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en primer debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE "Holiday Inn Quito Airport", realizando ciertas observaciones sobre el mismo, para que sean tratadas dentro de la Comisión de Uso de Suelo.

1.3. Mediante oficio No. SG-2055 de 05 de julio de 2018, a fojas 405-407 del expediente, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, remite a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones del primer debate en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 23 de julio de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, analizó las correcciones realizadas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y emitió dictamen favorable para el conocimiento del proyecto ante el Concejo Metropolitano.

1.6. En sesión ordinaria del 23 de agosto del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en segundo debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y resolvió que el expediente vuelva a la Comisión de Uso de Suelo a fin de que dicha comisión realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes de la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana.

1.7. Mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, a fojas 579 del expediente, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, notifica a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, la resolución del Concejo Metropolitano en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

1.8. La Comisión de Uso de Suelo llevó a cabo dos mesas de trabajo, convocando, para ello, a los 21 concejales metropolitanos, para el análisis del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE "Holiday Inn Quito Airport", llevadas a cabo los días 7 y 11 de septiembre del 2018, en las cuales se analizaron el informe de la Agencia Metropolitana de Control, contenido en el oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018, así como el informe de Procuraduría Metropolitana contenido en el oficio referencia al expediente No. 2018-01233 de 7 de septiembre de 2018.

1.9. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

1.10. Con fecha 26 de septiembre de 2018, se recepta el informe legal emitido por la Procuraduría Metropolitana, contenido en el oficio referencia al expediente No. 2018-01233, a fojas 662 a 665 del expediente.

1.11. Con fecha 3 de octubre de 2018, se recepta el oficio No STHV-DMPPS-4990, a fojas 728 del expediente, mediante el cual, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto actualizado de ordenanza correspondiente al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

1.12. Con todos los antecedentes expuestos, la Secretaría General del Concejo Metropolitano procede a la elaboración del presente informe de comisión, el cual es entregado en el despacho del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con fecha 3 de octubre de 2018, tras implementar las observaciones emitidas por la Presidencia de la Comisión.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1 Mediante oficio No. STHV-DMPPS-03927, de 7 de agosto de 2018, a fojas 477 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto de ordenanza actualizado con su respectiva exposición de motivos y anexos así como los siguientes informes actualizados:

- Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 del 26 de julio de 2018 mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control remite los expedientes administrativos sancionadores en relación al predio No. 5785946, donde se desarrolla el PUAE Holiday Inn;
- Oficio No. SA-POL-2018-3053 de 23 de julio de 2018, por el cual la Secretaría de Ambiente se ratifica en su informe emitido mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de 18 de diciembre de 2014;
- Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-4465 de 27 de octubre de 2017 de la Secretaría de Ambiente, el cual contiene la emisión de la licencia ambiental categoría III del proyecto "Construcción y Operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport";

- Análisis Macroeconómico del sector turismo, elaborado por el promotor del PUAE Holiday Inn;
- Corte arquitectónico que determina la altura prevista por el proyecto hacía la vía Cotopaxi y Alpachaca; y,
- Resolución No. C 793 del Concejo Metropolitano, que contiene las condiciones administrativas y usufructo del lote donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

2.2 Mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-00428, de 13 de septiembre de 2018, a fojas 617 del expediente, el Dr. José Luis Aguilar, Supervisor Metropolitano de la Agencia Metropolitana de Control, remite su informe, el mismo que en su parte pertinente señala:

"(…) En el presente caso, En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos (…)"

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, 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, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales Metropolitano, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", condicionado a la recepción del criterio legal que Procuraduría Metropolitana emita al respecto.

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

Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	I. Vallejo	GC	2018-09-18	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-18	

(2018-004080)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Registro Entrega Expedientes

Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	03/10/2018		03/10 2018	
Sr. Jorge Albán				
Abg. Eduardo Del Pozo				
Entrega Alcaldía Metropolitana	**Fecha**		**Recepción**	

728

QUITO ALCALDÍA

03 OCT 2018

Quito, 4990
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2014-127437

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport"

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-3108 de 28 de septiembre de 2018, y a lo dispuesto por la Comisión Uso de Suelo en sesión ordinaria del día lunes 17 de septiembre de 2018, por medio del presente oficio se remite el proyecto de ordenanza actualizado del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Además una vez revisado el expediente remitido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano se informa que la ratificación del Informe de la Secretaría de Ambiente se encuentra en la foja No. 444 de dicho expediente.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	03.10.2018	
Revisado Por	Arq. V. Tapia	DMPPS	03.10.2018	

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 03 OCT 2018 Hora 14:08
Nº. HOJAS 34h
Recibido por:

SECRETARÍA DE TERRITORIO

727 (33)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

La ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo No. 26 establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes con superficie a partir de 10.000 m2 o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2. En la misma ordenanza, en el artículo 22, numeral 4, se establece que el PUOS podrá ser actualizado mediante proyectos especiales aprobados por el Concejo Metropolitano.

Al amparo de esta normativa, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946 y que igualmente modifica las determinaciones del PUOS en materia vial. Este proyecto se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2.

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera, en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera suficiente para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros que actualmente se encuentran en el sector como son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros, razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes.

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.
c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. *Fuente: Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*

Respecto a la demanda hotelera, los datos que arroja el estudio de mercado realizado para el presente proyecto señalan que "la plaza de Quito está dominada por el segmento corporativo en un 50% y en 35% por el segmento de turismo. Estas condiciones son muy favorables para la hotelería ya que le permite a los establecimientos una mejor comercialización de sus servicios y una mejor tarifa promedio.

A raíz de la construcción y apertura del Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre, se generó una demanda importante de servicios complementarios en la zona. A pocos meses de la inauguración del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, se construyó el edificio de oficinas y patio de comidas (centro de negocios del aeropuerto), el cual ha servido para satisfacer en un porcentaje a las necesidades de los usuarios del aeropuerto.

Sin embargo, en materia hotelera, la provisión de habitaciones cercanas al Aeropuerto es escasa. En el 2016, el Hotel Wyndham Gran Cóndor con 150 habitaciones inauguró sus instalaciones. Adicionalmente, hace pocos meses abrió el Hotel Eurobuilding con 147 habitaciones. Ambos hoteles cuentan con salones, bar, restaurante, gimnasio entre otras amenidades.

Una vez que los 3 hoteles estén operativos, la oferta de habitaciones será de 423 unidades para un mercado cautivo generado principalmente por el Aeropuerto y por el pujante desarrollo residencial y comercial de la zona de los Valles. Esta oferta de habitaciones, comparando con lo existente en otras ciudades que tienen Aeropuertos alejados de su casco comercial, nos permite colegir que dicha oferta se encuentra por debajo de lo que usualmente se demanda.

De la demanda insatisfecha se han obtenido los siguientes datos:

- Salvo a lo experimentado en el 2015 y 2016, años que evidencian una desaceleración económica, el comportamiento de la actividad turística se ha mantenido en constante crecimiento incluso por encima de la economía en general.
- Los resultados registrados en el 2017 reflejan una recuperación evidente del sector hotelero en Quito.
- El crecimiento de la actividad turística a nivel nacional en los últimos 3 años ha sido de 9% (Alojamiento y Alimentos & Bebidas).
- El promedio anual de crecimiento en arribos ha sido de 8% en los últimos 4 años a nivel nacional.

- El crecimiento de arribos ha sido de 7,68% anual en los últimos 9 años en la ciudad de Quito.
- Las ventas hoteleras contabilizadas en noches, han tenido un crecimiento del 6% en los últimos 9 años.
- La tarifa promedio de hoteles han tenido un crecimiento anual de 5.7% en los últimos 9 años.
- Sin embargo, el crecimiento anual en los últimos 9 años de las habitaciones disponibles ha sido solamente de 0.33%.
- Por lo tanto, se evidencia que la demanda de habitaciones en los últimos 9 años ha crecido a un ritmo de 18 veces más que la oferta de nuevas habitaciones".

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fije las pautas de un desarrollo urbanístico, capaz de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad implicadas en la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable, producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera, en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos (COD) por edificabilidad, un monto de $ 451.590,86 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa dólares y ochenta y seis centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en base al artículo 13 de la Ordenanza 183, la forma de pago de este valor será a través del pago en especie, mediante el diseño y construcción de infraestructura vial de la calle Cotopaxi cuya sección propuesta es de 26 m y su jerarquía vial será de una vía colectora, ubicada al occidente del proyecto, finalmente en caso de aplicar, el saldo resultante entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie, se lo realizará mediante el pago monetario conforme a las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Este aporte en infraestructura es necesario para consolidar el acceso hacia la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), ubicada en el sector sur del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. Cabe recalcar que el proyecto ZEDE se encuentra contemplado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT 2015 – 2025) del Distrito Metropolitano de Quito, en el Objetivo 5.1 de la política No. 05 del Eje de desarrollo económico, productivo y competitividad: Quito Ciudad de oportunidades, el cual literalmente señala: *"Quito, es una ciudad articulada logísticamente a nivel nacional y regional, y cuenta con una infraestructura adecuada para la producción".*

Además del ingreso hacia la ZEDE, la calle Cotopaxi prevé desarrollar el potencial urbanístico del sector, por lo cual su construcción deberá complementarse con otras inversiones públicas y privadas tendientes a consolidar la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión urbana inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

El Concejo Metropolitano deja en claro que la aprobación de la ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport no conlleva la extinción de los expedientes sancionadores que estuvieren vigentes o pendientes de resolver para el lote donde se desarrolla este proyecto.

A partir de la aprobación de la presente ordenanza el promotor deberá iniciar el proceso conducente a la obtención de la respectiva licencia metropolitana urbanística (LMU-20), en base a lo establecido en este cuerpo normativo y a las regulaciones generales instituidas para el efecto.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE desde el 8 de septiembre de 2014, además cuenta con una Licencia LMU-20 simplificada para intervenciones constructivas menores obtenida el 15 de agosto de 2014, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

725 (31)

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establecen entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las siguientes: *"a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son atribuciones del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: "1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , establece las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el

Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 ibidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 ibidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 ibídem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 ibídem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición General Tercera ibídem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicaran conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la Disposición Transitoria Primera ibídem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la Disposición Transitoria Quinta ibídem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014

BORRADOR

724 (30)

y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, la Dirección General de Aviación Civil (DAG) mediante oficio No. DGCA-JX-2013-0792-O, emite el certificado de altura máxima permitida para el proyecto Hotel Holiday Inn.

Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente contenido en los oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-DPPM-013/2018189/2018 contenido en el Oficio No. SM 189-2018 de fecha 2 de febrero de 2018, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio No. SM-974-2018 del 5 de junio de 2018 la Secretaría de Movilidad, se ratifica en la medidas de mitigación al impacto a la movilidad que tiene que generar el proyecto, exceptuando de estas la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial.

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera, en su calidad de Gerente de Proyectos, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Gdoc No. 2017-013875, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, la propuesta de pago en especie por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad, se enmarca en lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No.183.

Que, en base al literal b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.

Que, es necesaria la ampliación de la vía Cotopaxi a una sección de 26 m, para generar un acceso adecuado a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y para la consolidar la estructura urbana de la meseta suroriental de Tababela, concebida en el PMDOT 2015-2025 como una centralidad atractora y logística de escalas global y metropolitanas respectivamente.

Que, mediante oficio No. STHV- DMPPS-131 de 09 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 21 de marzo de 2018 la Procuraduría Metropolitana emite informe con criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la propuesta de ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn.

Que, mediante oficio No. A-0106 de 20 de febrero de 2018, la Alcaldía Metropolitana remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la iniciativa legislativa del PUAE Hotel Holiday Inn.

Que, mediante oficio No. IC-O-2018-137, la Secretaría General del Concejo Metropolitano emite el informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo respecto al PUAE Hotel Holiday Inn para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

Que, el 05 de julio de 2018, el PUAE Hotel Holiday Inn, fue conocido en primer debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

Que, mediante oficios No. SG-2055 y SGC-2018-2064 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite a la Comisión de Uso de Suelo y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respectivamente, las observaciones generadas en el primer debate.

Que, mediante informe No. SA-POL-2018-3053 del 23 de julio de 2018, la Secretaría de Ambiente ratifica lo contenido en el oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y señala que la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental contiene medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, otorgado mediante licencia ambiental No. SA-GCA-LIC-2017-06 de 27 de octubre de 2017 al proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal aérea y está identificado con el código catastral 1153105004, parroquia Tababela".

Que, mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 de 26 de julio de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, remite la información respecto a los expedientes administrativos sancionadores iniciados en el lote con predio No. 5785946.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-3927 de 07 de agosto de 2018 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el proyecto de ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn en base a las observaciones planteadas en el primer debate de dicho cuerpo normativo.

Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 17 de agosto de 2018 la Procuraduría Metropolitana emite informe con criterio legal favorable respecto al proyecto de ordenanza actualizado del PUAE Hotel Holiday Inn. para continuar con el trámite de aprobación respectivo.

Que, mediante oficio No. IC-O-2018-224, la Secretaría General del Concejo Metropolitano emite el informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo respecto al PUAE Hotel Holiday Inn para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

Que, mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, el Concejo Metropolitano de Quito, devuelve el expediente del PUAE Hotel Holiday Inn, a la Comisión de Uso de Suelo solicitando informes ampliatorios a la Procuraduría Metropolitana y a la Agencia Metropolitana de Control.

Que, mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-376 de 05 de septiembre de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, en base a lo resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, actualiza la información respecto a los expedientes administrativos sancionadores iniciados en el lote con predio No. 5785946.

Que, mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-428 de 05 de septiembre de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, en base a lo solicitado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo el 11 de septiembre de 2018, se realiza una ampliación a lo señalado en el oficio No. AMC-SM-JLA-2018-376 de 05 de septiembre de 2018.

Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 07 de septiembre de 2018 la Procuraduría Metropolitana en base a lo resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, emite su criterio legal, en cuya parte pertinente señala: *"Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos, el sancionatorio que se refiere a una actuación al margen de la ley y las ordenanzas y que tiene como resultado la respectiva sanción, y el de autorización del PUAE que pretende encausar la actuación del administrado en el contexto de la ley y las ordenanzas".*

Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 26 de septiembre de 2018 la Procuraduría Metropolitana realiza un alcance en razón de los informes presentados por la Agencia Metropolitana de, en cuya parte pertinente señala: *"Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos..."*.

"Respecto al derrocamiento de los 500 m2 de construcción la Agencia Metropolitana de Control informa que técnicamente no es factible en razón que sobre los 500 m2 se ha construido una edificación de 1500 m2 respecto de la cual se va a iniciar el proceso administrativo sancionador correspondiente".

"...Es por este principio de legalidad del proceso administrativo que en el proyecto de ordenanza del PUAE Holiday Inn Hotel Airport, se incorporó una disposición que establece que el proyecto del PUAE se aprueba sin perjuicio de los procedimientos administrativos que se hayan iniciado, ya que al ser de dos procedimientos distintos (i) la aprobación del PUAE y (ii) el tema sancionatorio, es pertinente que el Concejo Metropolitano, al aprobar un PUAE, deje a salvo la competencia de la Agencia Metropolitana de Control para que se actúe en el marco constitucional, legal y municipal que le corresponde".

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54, 57 literales a) y x) y 87 literales a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.

BORRADOR

c) Ofrecer salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales /Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:
    a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
    b. Laterales: 5,0 metros;
    c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
    d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	**USOS Y COMPATIBILIDADES**	**PISOS**	**AREA DE TERRENO m2**	**COS PB %**	**COS TOTAL %**	**ÁREA ÚTIL TOTAL m2**	**ÁREA ÚTIL PB m2**
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,676	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,676	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrerecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi,

según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios, de acuerdo a los siguientes cuadros:

Cuadro No. 2

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (máximo)**
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 3

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (máximo)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS
TOTAL ETAPAS 1 + 2	3988,22	13937,35	**Total de parqueos (máximo)= 213***

* Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.

- Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel. Esta planta, localizada al interior del predio, es una infraestructura propia del hotel, que se conectará al sistema de alcantarillado público a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS. La aprobación del diseño, supervisión de la construcción y del mantenimiento estará a cargo de la EPMAPS.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y Áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

721 27

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible únicamente a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) Por vehículo privado.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según lo determinado en el informe de movilidad, Anexo 3 A de la presente ordenanza. Queda prohibido cualquier tipo de acceso vehicular al proyecto desde el Conector Alpachaca.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.3A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018 (Anexo No.3B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, en base al Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 generado por la Secretaría de Ambiente (Anexo 4 de la presente ordenanza), a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.
b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor (Anexo 5 de la presente ordenanza) y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina mediante la siguiente fórmula:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Dond

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.

- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad,

720 (26)

los tipos de valoración de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 $/m^2$, en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

		Cálculo del Valor del Terreno de Llegada					
	USO	**AREA DE LA CONSTRUCCIÓN LLEGADA en m2**	**Valor en US$ del m2 de construcción (4 pisos, estructura de hormigón armado, unipropiedad, acabados tipo F (especial))**	**Factor de uso**	**Valor m2 por uso**	**Valor de la construcción cd+ci**	**Valor del terreno de llegada al 12%**
Código	**A**	**B**	**C**	**D**	**(C*D)**	**B*(C*D)**	**12% B*(C*D)**
	Hotel	13937,35	1115	2,07	2308,05	32.168.100,67	**3.860.172,08**

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
- iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa de valoración catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

Cálculo del Valor del Terreno de partida					
Área de construcción vigente en m2	**Valor en US$ por m2 de construcción (2 pisos, estructura de hormigón armado, unipropiedad, acabados tipo F (especial))**	**Factor de uso**	**Valor m2 por uso**	**Valor de la construcción cd+ci**	**Valor del terreno de partida al 12%**
E	**F**	**D**	**F*D**	**E * (F*D)**	**12% E*(F*D)**
1300,099	855	2,07	1.769,85	2.300.980,22	**276.117,63**

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

Aplicación de la Fórmula				
Valor del terreno de llegada al 12%	**Valor del terreno de partida al 12%**	**Diferencia**	**Porcentaje de participación por edificabilidad**	**Factor de ajuste para proyectos hoteleros**
12% B*(C*D)	**12% E*(F*D)**	**(Valor del terreno de llegada - Valor del terreno de partida)**	**18% Diferencia**	**0,7**
3.860.172,08	276.117,63	3.584.054,45	645.129,80	**451.590,86**

Por tanto, el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

Art. 21. - Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:**

1.1. Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexa, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:

a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.
b) Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito.
c) Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
d) Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio de pago que el municipio suscribirá con el promotor, documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU(20) del proyecto.

Los diseños referidos en el presente literal podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado (en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD), de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito. De igual forma, el diseño y sus componentes técnicos permitirán emprender la ejecución de las respectivas obras.

1.2. Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODe. La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).
- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.
- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODe.
- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODe.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODe.

2. **Pago monetario:** De aplicar, el saldo resultante de la diferencia entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie previsto en el numeral 1.1 del presente artículo, se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

- Mediante cronograma de pago, en 6 cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes 13 posterior a la obtención de la LMU(20).

En todos los casos, la suscripción del convenio de pago previsto en el presente artículo, a celebrarse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fidiecomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito –, instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU(20).

Art. 22. – Valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa.- Con base en los literales a) del artículo 14 y b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece la siguiente matriz que justifica y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa:

	Valores no imputables	Valores imputables

Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos	• La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor • Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE	• Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
Propuesta vial eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles	• La calle Cotopaxi tiene actualmente un ancho de 12 metros con una capacidad de 2 carriles de circulación vehicular. • El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, señala que "los flujos vehiculares (del Hotel) estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir las condiciones serán de fluidez". • De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales Requiere tener bahías de acceso	• El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, establece que la implementación de la calle Cotopaxi, con la sección revista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. • La propuesta vial del eje Av. Cotopaxi – Quito-Los Vergeles, con un ancho vial de 26m, está proyectada para servir a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y es concordante con la estructura de la red vial prevista para el área suroriental de Tababela. • El perfil vial propuesto permitirá movilizar flujos de carga pesada correspondientes a la función logística e industrial de la ZEDE. • De lo expuesto se desprende que el pago de concesión onerosa en este proyecto conlleva a un beneficio en el ámbito de la movilidad mayor al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana. • Esta vía plantea una estrategia integral para el desarrollo económico del sector.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El Concejo Metropolitano deja en claro que la aprobación de la ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport no conlleva la extinción de los expedientes sancionadores que estuvieren vigentes o pendientes de resolver para el lote donde se desarrolla este proyecto.

Tercera.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento ordinario para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU20) deberá presentar ante la respectiva Administración Zonal el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Cuarta.- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dichas áreas.

Quinta.- De existir pago monetario, según lo previsto en el artículo 21 de la presente ordenanza, las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades

BORRADOR

718 (24)

institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de este pago, para la ejecución de las obras de vialidad previstas en el artículo 21 de la presente ordenanza.

Sexta.- A partir de la apertura del Hotel, de requerirse, la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT), en coordinación con la EPMMOP, será la encargada de establecer las medidas de circulación y desvios para garantizar la oportuna accesibilidad al predio hotelero, en el caso no consentido que las obras de construcción de las vías descritas en el numeral 1.1 del Artículo 21 no se hayan culminado o se encuentren en proceso de ejecución.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- La EPMMOP en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la Vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realizará las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano. En función del cumplimiento del pago COD

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la via que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016 las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen.- En el tramo comprendido entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje). Esta sección de 26m de ancho, se desarrolla a partir del lindero norte del lote con predio No. 5146736 hacia el sur.
b) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
c) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
d) Calle de Los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

El perfil vial de estas calles se encuentra graficada en el anexo 7 de la presente Ordenanza.

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,

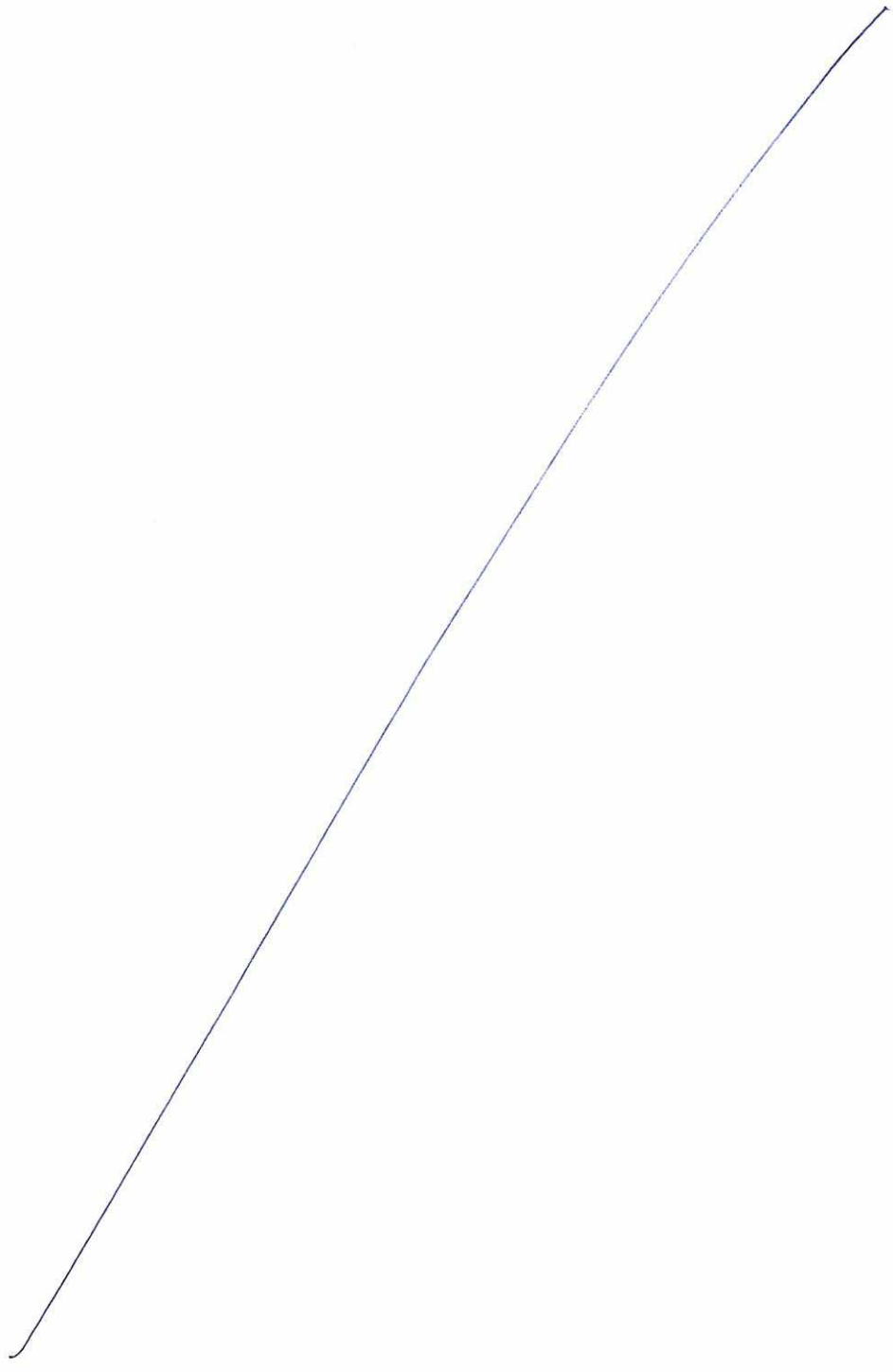
B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.

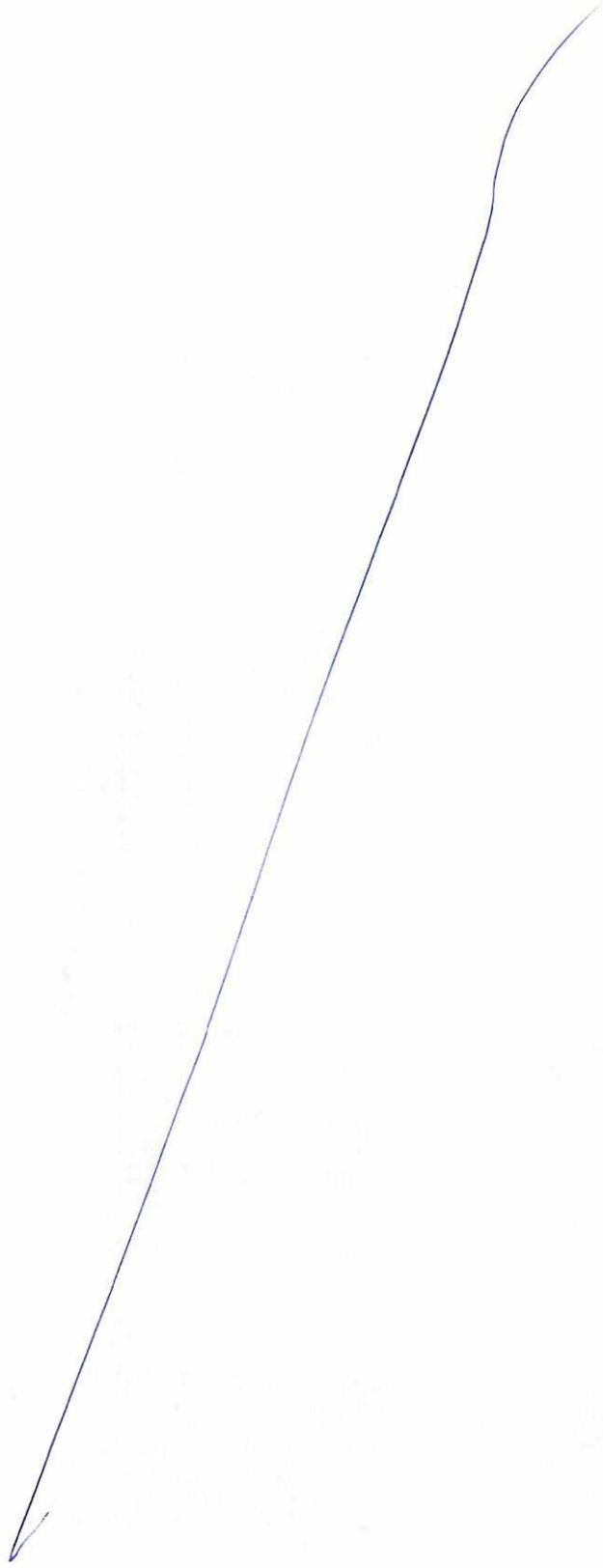
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.
6. Propuesta vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.
7. Perfil vial.

BORRADOR

717 23

1. Diagrama referencial de implantación.

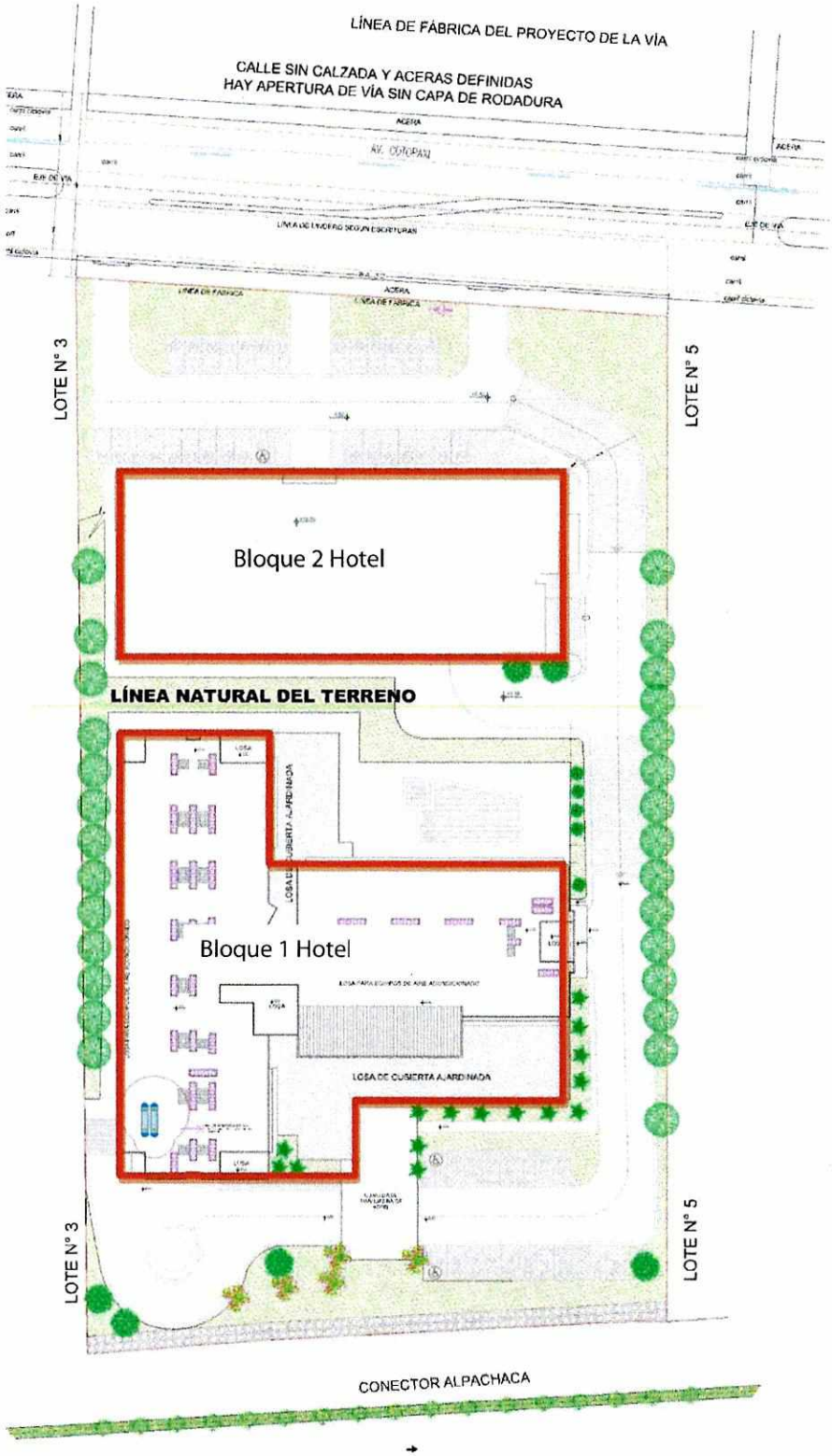




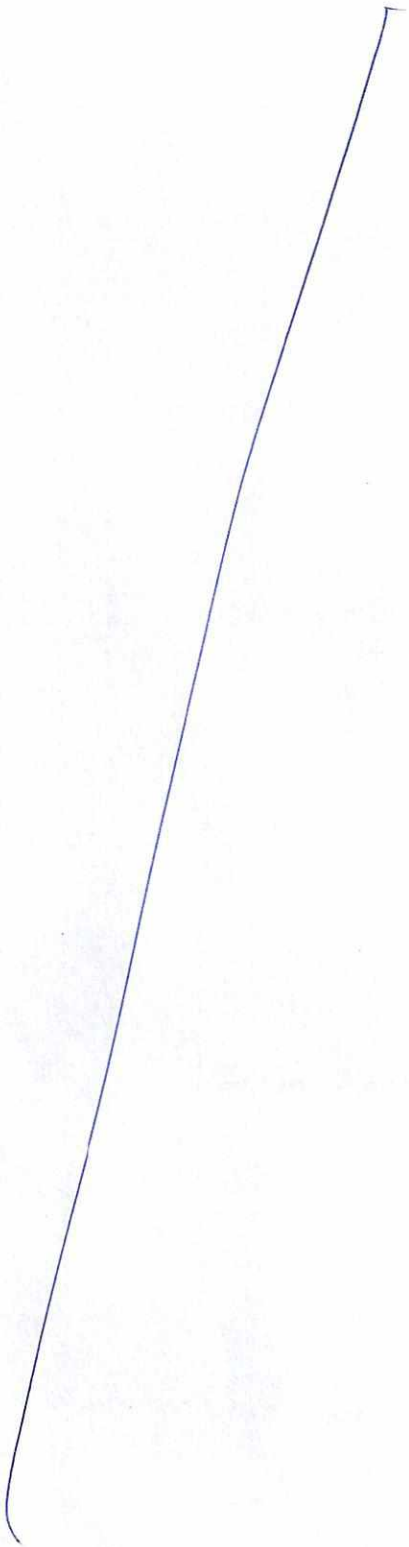
716

22

Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport



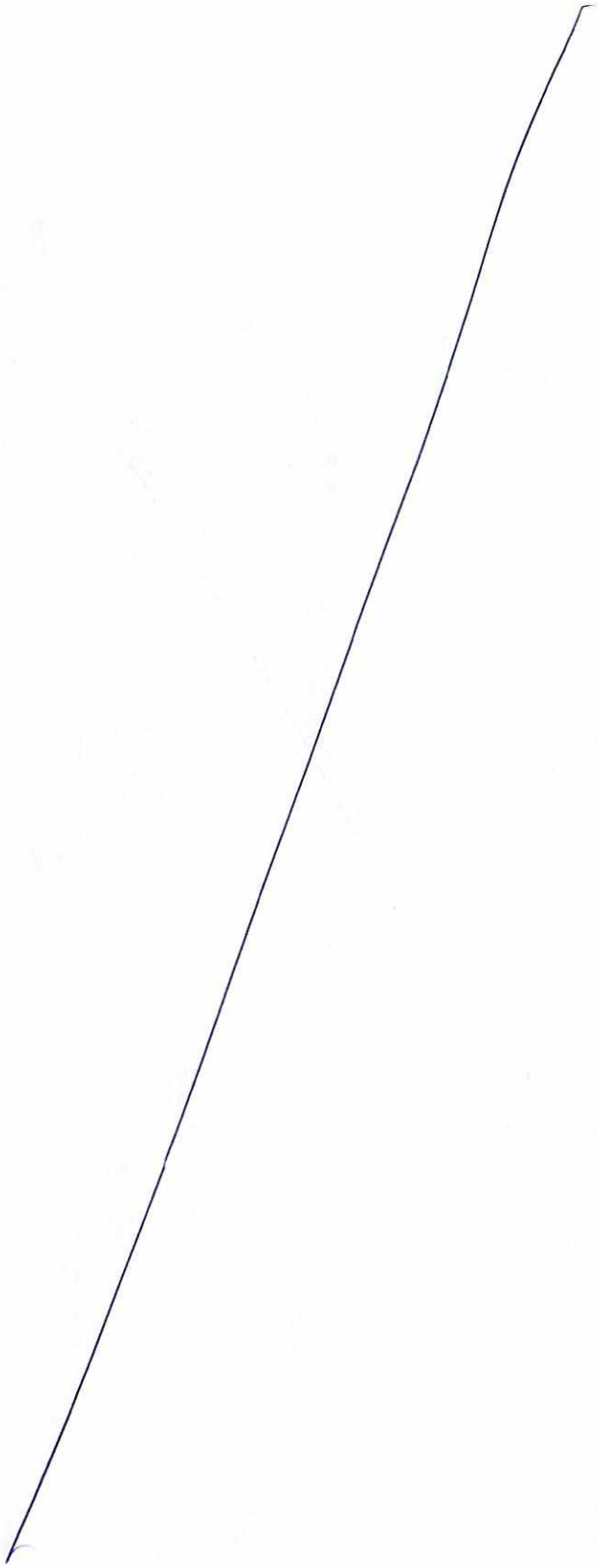
Sin escala (s/e)



715

21

2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.



714

(20)

DAC

Dirección General de Aviación Civil

Oficio Nro. DGAC-JX-2013-0792-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2013

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

En relación al "Proyecto Especial: Hotel Holiday Inn 4 - Aeropuerto Tababela, que se planifica construir en la Parroquia: Tababela, Barrio Santa Rosa, comunico que una vez levantada y procesada la información por el personal de Gestión de Información Aeronáutica (AIM) y realizado el estudio de las Superficies Limitadoras de Obstáculos", en base a lo dispuesto en el Anexo 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional y Normativa Ecuatoriana Aeródromos 14, la Dirección General de Aviación Civil comunica lo siguiente:

Sector: Empleados DAC / Predio 5607896
Parroquia: Tababela
Cantón: Quito
Provincia: Pichincha

Referencia: (Sistema WGS-84) N9981873.99 ; E795699.15

Altura Autorizada: 12,00 metros (En referencia a coordenada N9981873.99; E795699.15 - **cota topográfica del terreno 2467,36 msnm)**; se adjunta copia de documento que contiene información de levantamiento y puntos referenciales DGAC.

Es importante señalar que la altura autorizada ***es concedida en base a la infraestructura eléctrica existente en el sector*** – Postes de alumbrado eléctrico en calle pública de 12,00 metros de altura con relación al nivel natural del terreno en coordenadas indicadas.

Restricciones: La altura otorgada incluye tapa gradas, caja de ascensores, antenas, pararrayos, mástiles de comunicaciones, antenas y otros.

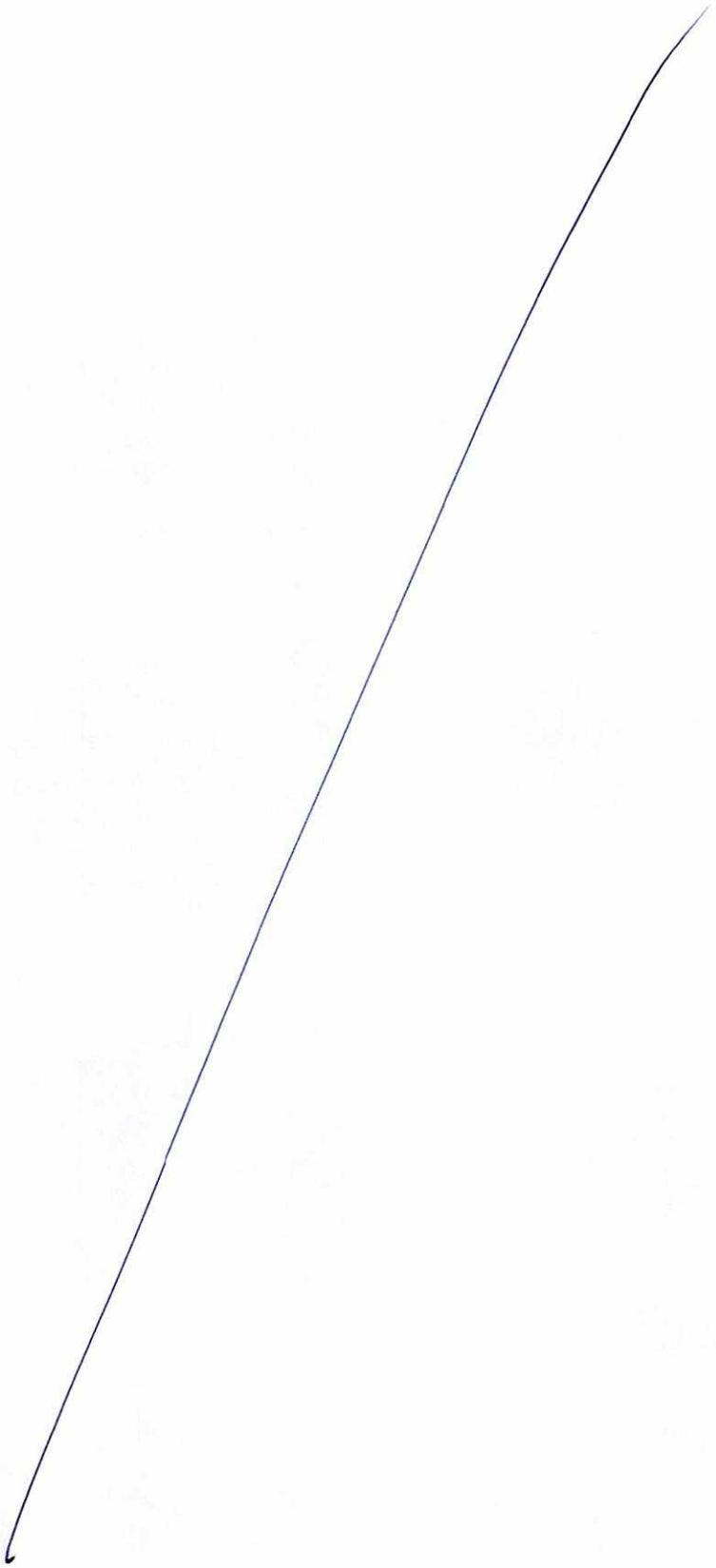
Cabe señalar que la Dirección General de Aviación Civil emite la presente CERTIFICACION DE ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA al amparo de lo que dictamina el Código Aeronáutico en el Capítulo III *"Servidumbres Aeronáuticas"*, Artículos 36, 37 y 38. **Al incumplimiento de la máxima altura otorgada se aplicará lo establecido en el Artículo 39,** mismo que manifiesta: *"Por seguridad de la navegación aérea la Dirección General de Aviación Civil podrá disponer* ***la destrucción*** *de las plantaciones,* ***obras y construcciones que constituyan peligro para las operaciones aéreas,*** *previa indemnización justipreciada.* ***Se exceptúan de esta disposición relativa a indemnización, las construcciones, obras y plantaciones realizadas con transgresión de lo dispuesto en este Capitulo y sus reglamentos".***

Atentamente,

Arq. Pablo Fierro Guerrero
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

Referencias:
- DGAC-AB-2013-4086-E

Anexos:
- HOLIDAY INN 4086.pdf



713

19

3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
   B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.

712

(18)

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: **Informe Técnico No. SM-0180/2015.**

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

711

(17)

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er. piso PBX: 395 2300 - Ext.: 14002 www.quito.gob.ec

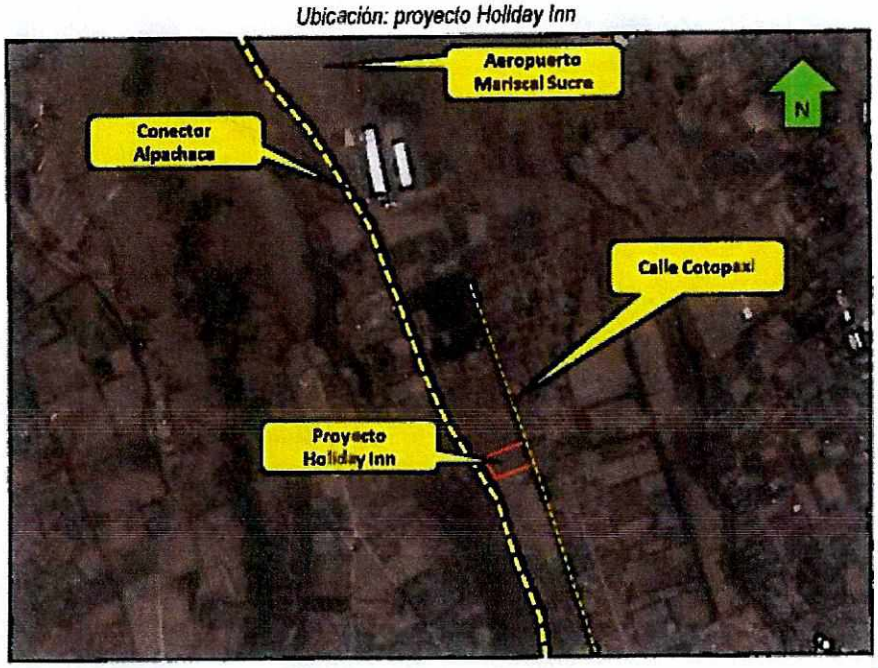
propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro Nº 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	**UBICACIÓN**	**Nº DE ESTAC.**
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	214

Ubicación
El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

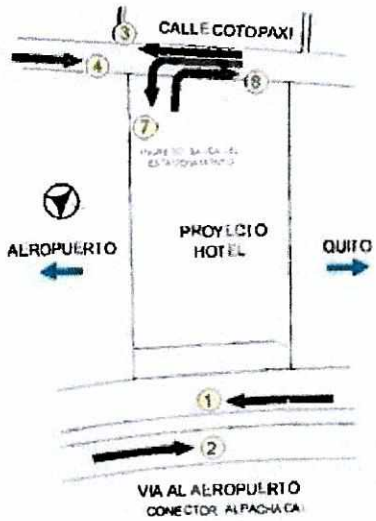
Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

Gráfico No. 2

Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 2

Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

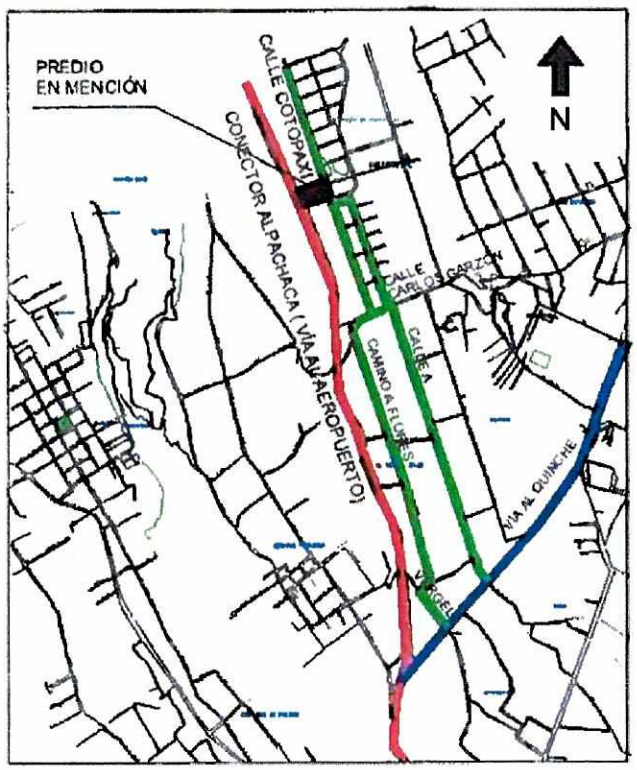
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento así a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

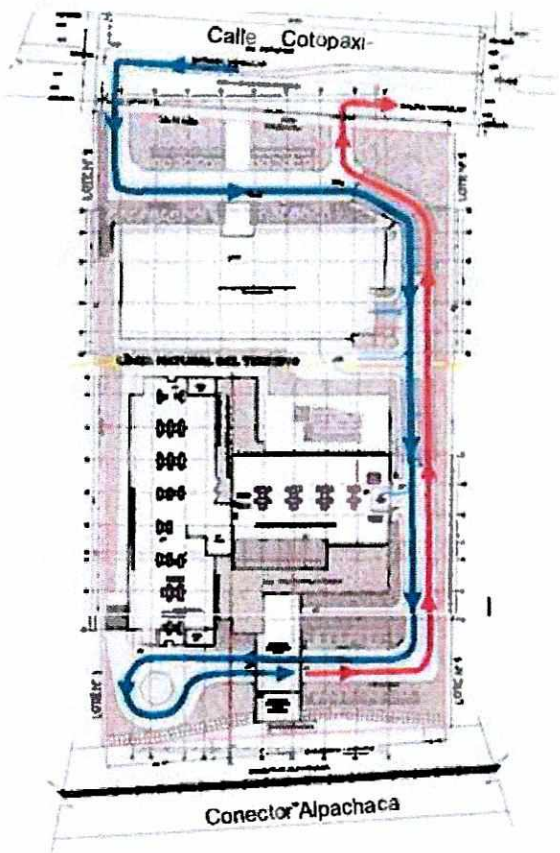


Generación de tráfico por la Implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

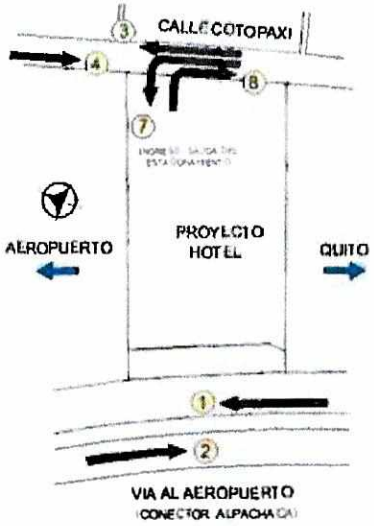
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDAS	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehículos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro N° 4

Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN AL HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	2	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	125	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	171	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

406 12

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 02 FEB. 2018
Oficio No. SM- 0189 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE

Asunto: *"Actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"*

De mi consideración:

En atención a los oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, ingresados con Tickets No. 2018-003422 y 2018-015804, mediante los cuales solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, remito el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 que contiene el alcance al Informe de Impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto mencionado.

Atentamente,

QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

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

Elaboración:	Acana	DPPM	2018/01/31	
Revisión:	APerez	DPPM	2018/01/31	

Ticket No. 2018-003422
2018-015804

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11:18
HOJA DE CONTROL:
NÚMERO DE HOJAS:
RECIBIDO POR:

García Moreno N 2-57 entre Sucre y Bolívar 3er Piso PBX 395 2300 EXT 14002 www.quito.gob.ec

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
31/01/2018

1. Antecedentes

Mediante Oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, en razón de que el proyecto ha realizado actualizaciones en cuanto a la tipología de edificabilidad y los acuerdos en cuanto a la forma de pago de la concesión onerosa.

2. Identificación del proyecto

El proyecto Hotel Holiday Inn, estará ubicado en la Parroquia de Tababela. La tipología de edificación del proyecto de servicios de hotelería. El predio tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi, tiene proyectado 5 pisos en altura, una planta baja y 1 subsuelo, el ingreso y salida de vehículos se realizará únicamente por la calle Cotopaxi.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque con frente hacia el conector Alpachaca y la segunda que se desarrollará en un segundo bloque con frente hacia la calle Cotopaxi y en donde se contempla un programa de ampliación del hotel y de servicios complementarios, en base a esta planificación se ha programado la siguiente provisión de plazas de estacionamiento (Ver Tabla No. 1).

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628 14	9402 28	76

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360 08	4535 07	137

Fuente: *Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport - STHV*

Como se puede observar en los cuadros anteriores, se prevé la provision de 213 plazas de estacionamiento de las cuales 9 plazas serán destinadas para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la normativa vigente

3. Resumen del análisis de Tráfico

Las modificaciones al proyecto original implican el cambio de actividades de un bloque de oficinas planteado originalmente, a un bloque de servicios complementarios al hotel, situación que desde el punto de vista de los impactos de tráfico a las vías aledañas, son más favorables comparadas con la versión inicial, ya que la frecuencia de accesibilidad y de rotacion de plazas se disminuirán, por lo que se ha determinado que no se necesario realizar una actualizacion del estudio de impacto de tráfico

Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que la implementacion de la calle Cotopáxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda.

En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

4. Conclusión y Recomendación

Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigacion del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance.

La Administracion Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspeccion emita el Informe Final de Control.

Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz

Revisado por: Marcelo Ramón Narváez Padilla

Aprobado por: Alex Daniel Pérez Cajilema

4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.

(703)

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ. 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SISGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mimo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARIA DE AMBIENTE
ALCALDIA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

ANEXOS: Informe Técnico, Ficha de Evaluación y Respaldos de documentación de Holiday Inn Qutio Airport

POL/LL/NN
2014-18-12

Rio Coca E6-85 e Isla Genovesa | 2430588 2430572 | www.quito.gob.ec

INFORME TÉCNICO

EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

HOTEL HOLIDAY INN

1. ANTECEDENTES

BPO S.A. tiene como interés la construcción de un Hotel Holiday Inn la Parroquia de Tababela, próximo al Aeropuerto Mariscal Quito, sector de Empleados de DAC. El proyecto tiene como objetivo cubrir la demanda hotelera de 4 estrellas del sector.

El área total del proyecto es de 13.000 m^2 , prevé un área útil de 3.862m^2 , la edificación comprende un planta baja y 3 pisos altos, con un total de habitaciones: 130 complementada con Restaurante – Cafetería, Business Center, 8 Salas de Reuniones y Eventos, Bar, Piscina, Gimnasio – Spa, Convenience Store, Piso Ejecutivo y 200 estacionamientos

Como elemento adicional el proponente plantea que el proyecto no intercepta con bosque protector por lo que el ente regulador sería la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

a. **Factibilidad de servicios** Considera la obtención certificaciones provisión de agua potable, alcantarillado, saneamiento, residuos sólidos urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte.
b. **Impactos Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. Para el caso de proyectos que generen residuos especiales o peligrosos (Hospitales), se deberá especificar como realizarán la disposición final de los residuos que generan.
c. **Construcción sustentable:** Comprende la utilización de energía eléctrica alternativa (solar, eólica, hidroeléctirca), tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, recuperación de agua lluvia y separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción y papel.
d. **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** Comprende la obtención de un informe en la Secretaría de Ambiente en el cual se plasme de manera cartográfica la ubicación geográfica del proyecto y su relación con las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo de intersecar con áreas del PANE, deberá obtener el debido informe de la autoridad ambiental nacional (MAE).
e. **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** considera el grado de afectación a la conectividad entre ecosistemas, el nivel de aislamiento del ecosistema frente al desarrollo urbano y el grado de peligro existente por su endemismo y/o peligro de extinción
f. **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proponente del proyecto deberá especificar claramente el porcentaje de área verde que está afectando con su intervención y como y donde serán restituidas la afectación, además en conjuntos residenciales más allá del cumplimiento de la

recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.

g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO2) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

3. EVALUACIÓN

✓ Impactos Ambientales: Contempla la implementación de medidas de mitigación ambiental en los siguientes componentes:
Contaminación del aguas residuales: Cumple con las con las medidas de mitigación con la implementación de Proceso de Lodos Activados hacia una Planta de Tratamiento Modular, formulado por la compañía de servicios IMECANIC Cía.
Contaminación de aire: Cumple con las medidas de mitigación con la implementación de sistemas de refrigeración ecológico constante y variable para habitaciones, pasillos y aire fresco; formulado por la empresa Sisclima Cía.
Contaminación de paisaje: El proyecto presenta un diseño paisajístico considerando especies nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres; formulado por la empresa Diseño de Jardines Cía.
Contaminación de suelo. Se formula un plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conforme al manual de seguridad.
Incendios forestales: Contempla un Sistema Contra Incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.

✓ Construcción sustentable:
Lavado: Contempla sistemas de lavadora con eficiencia energética y consumo óptimo de agua, formulada por la compañía Domus Cía.
Sistema eléctrico: Comprende acometidas con la Empresa Eléctrica Quito en media tensión; para la implementación del sistema eléctrico se empleara normas internacionales y locales, se establece además un sistema de control de iluminación y la utilizacion de luminaria led.
Cubiertas verdes: El edificio plantean alrededor de 700m^2 de cubiertas verdes.

✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE.

- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas con vegetación nativa.

- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto aporta con 2.020 m^2.

- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura. El sector no posee red de alcantarillado público, por lo que el promotor construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.

- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO2), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.

- ✓ Disposición de resíduos de construcción (escombros): El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

4. Calificación

Conforme a los criterios de evaluación descritos en el presente y en la ficha adjunta el proyecto califica con 28 puntos a favor y 2 en contra.

5. Conclusiones

El proyecto PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza.

Adjunto a este informe, encontrará el respaldo de documentación entregada por el Promotor BPO S.A.

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

POL/LL/NN
18/12/2014

SECRETARÍA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO AMBIENTAL
ANÁLISIS AMBIENTAL
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial -PUAE

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suleo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		

B. Construcción sustentable

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led	-	+
7	Tratamiento de agua servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de agua servidas	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de agua lluvias	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	-	+

C. Certificación de intersección PANE, ACUS R

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: Q. Auqui Huasi y Q. Jalea	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No Forma parte de una AIER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosiste er alterado

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinados a planos. Colinda con la Quebrada Sirio	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen bosques de eucalipto alrededor y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombrera y/o vertedero de aguas servidas	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su característica de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de reforestación	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embaro es una zona potencial para la recupeación de ecosistemas	+

E. Factibilidad de servicios

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
17	Energía eléctrica	Contempla		+
18	Agua Potable	Contempla		+
19	Saneamiento	Contempla		+
20	Recolección	Contempla		+
21	Transporte	Contempla		+

F. Huella de Carbono

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
22	Cálculo de emisiones CO_2 (ton ec/año)	No aplica		-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO_2	No aplica		-

D. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras)

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
25	Disposición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+

G. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica		+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde		+

H. Mecanismos de Compensación

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla		NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla		NA

QUITO
ALCALDÍA

ANEXO 1
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial

101	Número Predial	5785446
102	Geo clave	1153105064
103	Parroquia	TARQUELA
104	Barrio/ Sector	EMILIANO SAC
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	TERMINAL ALPACHACA
106	Administración zonal	AEROPUERTO
107	Superficie regularizada del terreno	13000194

Tipo de COD

108	Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	1
109	Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	1

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
		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	HOTEL	4 PISOS	107.20%	H.A.	UNI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor	Fid Hotel Aeropuerto Quito
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	0992785136001
Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687247
Celular	(09) 92222210
E-mail	[illegible]

Datos del profesional

Nombre del profesional	Juan Carlos Santos O.
Cédula de ciudadanía o pasaporte	0907541114
Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687380
Celular	(09) 9782912
E-mail	jcsantos@tpe.com.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE TERRITORIO

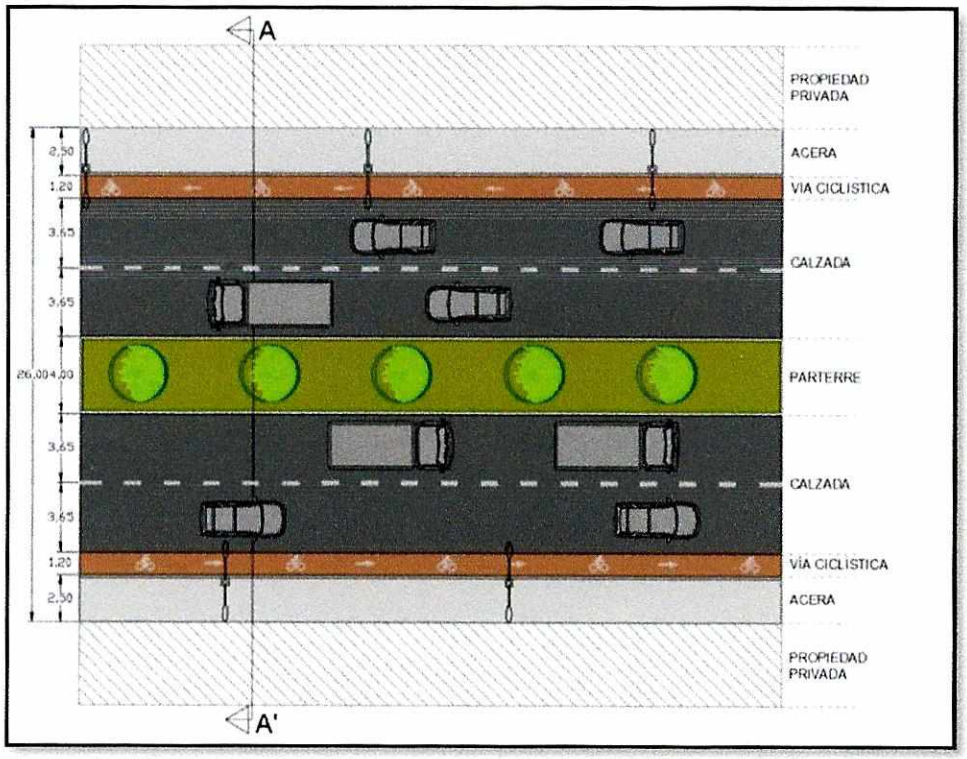
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

6. Propuesta vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.

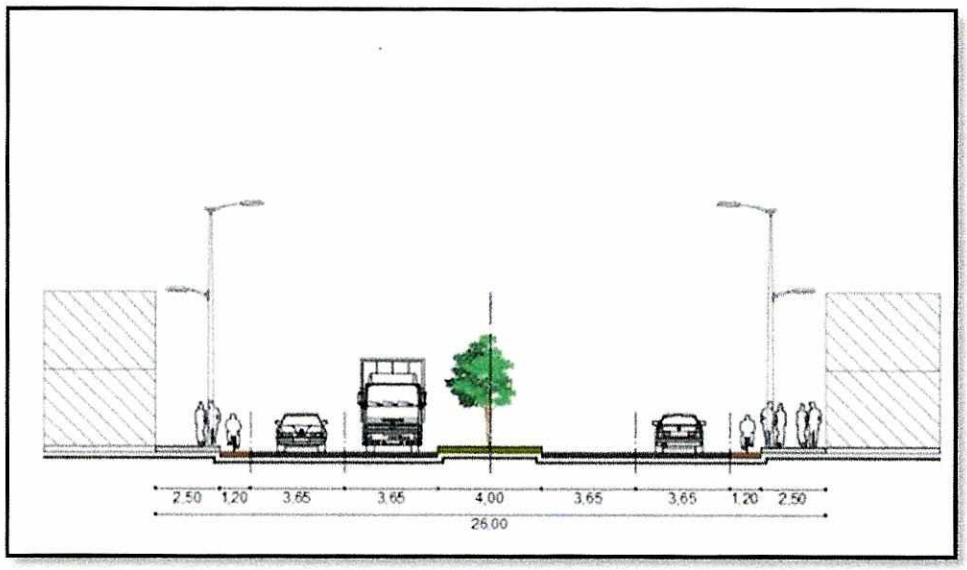
STHV - MDMQ	**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO** PROPUESTA VIAL EJE VIAL AVENIDA COTOPAXI- QUITO - LOS VERGELES	**LEYENDA** Propuesta Vial Vias Tababela Lotes		
	ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	ESCALA: 0 65 130 260 390 m	FECHA: AGOSTO 2018	OBSERVACIÓN:

7. Perfil vial.

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA´ s/e

QUITO ALCALDÍA

694

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 27 SEP 2018 Hora 10:33
Nº. HOJAS -25h-
Recibido por: M.V.

HC. 2018 - 143590

Quito DM, 26 SEP 2018

Oficio No. STHV- 4898

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señor Secretario:

Para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, adjunto al presente sírvase encontrar una copia del oficio s/n de fecha 19 de septiembre de 2018, presentado en esta Secretaría por la Econ. María de Lourdes Coronel, representante legal del FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, Hotel Holiday Inn Quito Airport, con sus respectivos anexos, mediante el cual solicita la aprobación de la Ordenanza Especial en segundo debate por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITA Y VIVIENDA

Adj.: Oficio s/n con sus respectivos anexos contenido en 24 hojas
JHB/gr
Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
Ejemplar 2: Archivo de la STHV

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

693

Guayaquil, 19 de Septiembre de 2018

Arquitecto
JACOBO HERDOIZA
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestra consideración:

En nuestra calidad de representante legal del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito – Hotel Holiday Inn Quito Airport, nos permitimos por medio de la presente manifestar la siguiente:

ANTECEDENTES

El 9 de diciembre del 2013 (ANEXO 1) se inició el trámite en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la aprobación de una Ordenanza Especial para el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ya que las normas de edificabilidad vigentes eran incompatibles con el tipo de desarrollo hotelero y equipamiento urbano que requiere un Aeropuerto de estándar internacional.

El 31 de Julio de 2014 se realizó la exposición del proyecto en la Mesa Técnica PUAE dirigida en ese entonces por su presidente, el Arq. Alberto Rosero. Como consecuencia, el 8 de Septiembre de 2014 (ANEXO 2), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) nos informa sobre la viabilidad del proyecto sujeto al cumplimiento de una serie de requisitos y de la suscripción de un convenio de contribución económica o en obras a favor del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Cabe indicar que en Noviembre de 2014 (ANEXO 3) se solicitó al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural se sirva emitir un certificado de no afectación. Y el 25 de Febrero de 2015 (ANEXO 4) dicha entidad emitió una resolución favorable, luego de la prospección arqueológica realizada en el terreno.

Adicionalmente, de manera paralela el 19 de Octubre de 2014 (ANEXO 5) se inició el proceso de licenciamiento ambiental ante la Secretaría de Ambiente del Municipio de Quito. Luego del proceso respectivo, el Estudio de Impacto Ambiental fue aprobado el 18 de Agosto de 2016. (ANEXO 6). La Licencia Ambiental fue finalmente emitida el 27 de Octubre de 2017 (ANEXO 7).

A partir de la entrega del informe de Viabilidad antes mencionado, se mantuvieron diversas reuniones con funcionarios de la STHV para definir los términos de la Ordenanza Especial. El 20 de Febrero de 2015, recibimos el texto final del borrador de Ordenanza a ser a aprobado en la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente en el Concejo Municipal. De igual manera, los términos del Convenio para el pago en Especies de la Concesión Onerosa fueron discutidos

desde Diciembre del año 2014 y finalmente el 25 de febrero del 2015 nos entregaron el documento final para ser suscrito por el Fideicomiso, el cual fue remitido al MDMQ el 3 de Marzo de 2015. Es decir, desde esta fecha ya se habían definido los términos entre las partes respecto a la Concesión Onerosa valorada en $300.000 (ANEXO 9).

El 29 de julio de 2015, la Secretaría de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. SM1982, presentó el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, siendo este el último documento que estaba pendiente para que la Ordenanza Especial pase a la Comisión de Uso de Suelo y luego al Concejo (ANEXO 10).

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PUAES

Como usted puede observar, desde finales de Julio de 2015 el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contaba con toda la documentación, informes y requisitos para que su Ordenanza Especial sea aprobada.

Sin embargo, todo este proceso se suspendió desafortunadamente desde esa fecha cuando se resolvió que todos los PUAES deban seguir un procedimiento estandarizado para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, aun cuando en el caso del Hotel Holiday Inn Quito Airport no se trate de un proyecto inmobiliario.

La comisión de Uso de Suelo elaboró dos informes. El primero, con fecha de 16 de Mayo de 2016, fue conocido para primer debate en la Sesión de Concejo del 18 de Julio de 2016. Y el segundo informe, con fecha de 14 de Agosto de 2017, fue recién conocido y aprobado en Segundo Debate en la sesión del Concejo realizada el 1ero de Septiembre de 2017.

Es decir, desde Julio de 2015 hasta Septiembre de 2017 (más de dos años), el proceso de la aprobación de nuestra Licencia Metropolitana Urbanística estuvo paralizada en vista de que el Concejo no aprobaba el esquema de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, el cual fue recién aprobado mediante Ordenanza 183, sancionada por el Sr. Alcalde del DMQ el 13 de Septiembre de 2017.

Obviamente, todo el tiempo que demoró el análisis y aprobación de la Ordenanza 183 no es de responsabilidad del grupo promotor. Más bien, durante todo ese tiempo participamos, en conjunto con otros promotores, en diversas reuniones convocadas por la STHV para el análisis de las distintas alternativas de cálculo.

SOLICITUD DE CÁLCULO DE CONCESIÓN ONEROSA Y REINICIO DE TRÁMITE

Luego de la aprobación de la Ordenanza 183, el 27 de Octubre de 2017 se solicitó a la STHV que proceda al cálculo de dicho valor y continúe con el trámite para la

692

aprobación de la Ordenanza Especial para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport (ANEXO 11).

El 5 de Julio de 2018 se conoció en primer debate el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicha sesión de Concejo se realizaron algunas inquietudes y observaciones por parte de los Concejales, las cuales deberían ser aclaradas por la STHV y por el promotor. Se trabajó en conjunto con la STHV la aclaración de todas las inquietudes.

Posteriormente, como parte regular del procedimiento, la Comisión de Uso de Suelo aprobó nuevamente el informe de la Ordenanza Especial en sesión celebrada el 30 de Julio de 2018, respondiendo todas las inquietudes planteadas en el primer debate. De esta forma, quedó toda la documentación lista para la aprobación en segundo debate del Concejo.

CONCLUSIONES

En virtud de los antecedentes expuestos, usted podrá observar que desde Diciembre de 2013 hemos venido trabajando incansablemente para lograr obtener la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU).

Desde esa fecha, hemos acudido cuantas veces ha sido necesario a reuniones con los funcionarios competentes. Hemos atendido todos los requerimientos solicitados y el proyecto cuenta con todos los informes favorables de las distintas entidades involucradas.

Por lo tanto, resulta claro poder colegir que el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport ha demostrado fehacientemente querer adecuar su conducta a la norma y ha hecho todos los esfuerzos necesarios para poder obtener la LMU lo antes posible.

Como usted podrá entender, el hecho de que el Hotel Holiday Inn Quito Airport no haya podido abrir sus puertas hace dos años, tal como se tenía programado, le ha ocasionado un grave perjuicio a sus socios y a la colectividad. La inversión prevista de más de 20 millones dólares no se ha podido ejecutar. Los más de 400 empleos directos durante la construcción y los 100 empleos directos durante la operación del hotel, no se han podido generar todavía por las razones expuestas en el presente documento y que ratifican que no son de responsabilidad del Grupo Promotor.

Actualmente, el proceso de aprobación de la Ordenanza Especial requiere ser aprobado en el segundo debate del Concejo del DMQ para poder continuar con el trámite de la LMU y poder cumplir con nuestro anhelo de inaugurar el Hotel Holiday Inn Quito Airport en el 2019, para el servicio de los turistas nacionales y extranjeros que visiten la ciudad de Quito.

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos no sin antes expresarle nuestros sentimientos de consideración y respeto.

Atentamente,

Ec. María de Lourdes Coronel
FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2687297
agarcia@fidunegocios.com; elke.mendoza@gmail.com; lcoronel@fidunegocios.com;

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

691

ANEXO 1

Quito, 5 de Diciembre de 2013

Arq.
RENÉ VALLEJO AGUIRRE
Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Ciudad.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, sírvase encontrar adjunto la Memoria Descriptiva y Anteproyecto Arquitectónico del Hotel Holiday Inn Quito Airport, con el objeto de iniciar el proceso de aprobación de dicho proyecto y establecer las normativa aplicables de construcción, como paso previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.

Adicionalmente, nos permitimos solicitar de manera gentil que se nos autorice el inicio de las obras preliminares que se detallan a continuación:

- Movimiento de Tierra
- Cerramiento Perimetral
- Construcción de campamente de obra

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

p. FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO
Ec. María de Lourdes Coronel
Vicepresidente Ejecutivo

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
RECEPCIÓN
- 9 DIC 2013 Hora: .....
Recibido Por: .....

ANEXO 2

699

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

- 8 SEP 2014

Quito,
Oficio SD 3766

Arquitecto
Luis Valero Brando
RESPONSABLE TÉCNICO PROYECTO HOTEL HOLIDAY INN.-TABABELA

En atención al Oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con Ticket# 2013-262827, de fecha 10 de diciembre de 2013, adjunto **INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN.-TABABELA** y el expediente correspondiente del proyecto.

Atentamente;

Arq. Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

c.c. Arq. José Ordoñez
Secretario de Planificación

Dr. José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Ing. Jean Pol Armijos
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

Dr. José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Lic. Juan Carlos Holguín
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Arq. Sebastián Ordoñez
Asesor Alcaldía Metropolitana

	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Pablo Macanchi	Técnico STHV	04-09-2014	
Revisado por:	Jacobo Herdoiza	Director de Planeamiento	04-09-2014	

21

SECRETARÍA DE TERRITORIO ALCALDÍA

INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN

1.- Identificación:

El proyecto Hotel Holiday Inn Tababela, se ubica en la Parroquia de Tababela, sector donde el Distrito Metropolitano de Quito ha previsto una zona de facilidades logísticas con funciones complementarias al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre. Este proyecto se desarrolla en un terreno con una superficie de 13.000 m2, propone un equipamiento de servicios de alojamiento de carácter zonal, con capacidad de 130 habitaciones.

2.- Antecedentes:

2.1. La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el mes de Diciembre del 2013.
2.2. El jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA PUAE.
2.3. El día miércoles 27 de agosto la MESA TÉCNICA PUAE, según lo establecido en la resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013, realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Tababela.

3.- Resolución de la Mesa Técnica:

La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar **VIABLE** al proyecto urbano arquitectónico especial denominado Hotel Holiday Inn Tababela, con las siguientes observaciones y requerimientos:

3.1 Observaciones:

3.1.1. La implantación del volumen a edificarse deberá observar los siguientes lineamientos:

Retiro y tratamiento hacia el Conector Alpachaca:

- Para la implantación de todo volumen considerar la dimensión de 18.75 metros desde el eje de la vía más 10 metros de retiro.
- Tratamiento paisajístico del retiro: zonas verdes de acceso público, propuesta de arborización con especies nativas, mobiliario urbano, iluminación, sin cerramiento.
- No habrán ingresos vehiculares directos hacia el conector Alpachaca, si bien se preverá una parada de bus en el frente del lote con su respectivo tratamiento.

Retiro y tratamiento hacia la calle Cotopaxi:

- Ampliación del eje vial con dos carriles por sentido, parterre central y acera de al menos 2.5 metros.
- Considerar la dimensión de 10.25 metros al eje de la vía más 10 metros de retiro.
- Tratamiento de espacio público tanto de la acera como del retiro, sin cerramiento.

Retiros laterales al menos de 5 metros, pudiendo existir cerramientos.

3.1.2. Volumen arquitectónico

- Definir el volumen, función y tratamiento del bloque hacia la Calle Cotopaxi.
- Respetar la altura máxima establecida por al DGAC, en todos los elementos y volúmenes edificados.

689

3.2. Requerimientos:

Adicionalmente a lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013, se deberá complementar el expediente con:

1. Componentes ambientales del proyecto:
   - Tratamiento de aguas servidas y residuales,
   - Climatización,
   - Iluminación,
   - Lavanderias.
2. Plan de disposición de escombros.
3. Plan contra incendios.
4. Propuesta de contribución económica o en obras a favor del DMQ por la asignación de una zonificación a medida del proyecto.

4.- Procedimiento:
El promotor tendrá un plazo de 30 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos aqui contenidos, así como los requisitos establecidos en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013.

Atentamente;

Arq. Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	Técnico STHV/DMPPS	03/09/2014
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	Director DMPPS	03/09/2014

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ANEXO 3

688

Guayaquil, 26 de noviembre del 2014.

Señora Lcda.
Lucia Chiriboga
Directora Ejecutiva
Instituto Nacional de Patrimonio Cultural
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, solicito al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se sirva emitir el certificado de no afectación al Patrimonio Cultural del Proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO", el cual cuenta con 13000.99 m2 y se encuentra ubicado en Tababela, Avenida Alpachaca, lote 4.

Para los fines pertinentes, se adjunta el Informe de Regulación Metropolitana y para que se pueda coordinar la fecha de la inspección previa a la emisión del certificado y recibir futuras notificaciones, se dejan los siguientes datos de contacto:

Ma. Lourdes Coronel	**Ing. Juan Carlos Santos**
Teléfono: (04) 2688077/8	Teléfono: (04) 2687-380
Correo: lcoronel@fidunegocios.com	(04) 2687-381
Ma. Gabriela García	Correo: jcsanmas@bpoasesores.com
Correo: ggarcia@lexmanzano.com	

Atentamente,

p. Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito
p. Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Ec. María de Lourdes Coronel Zambrano.
Vicepresidente Ejecutivo

cc.- File

27 de 11 de 2014

19

687

Instituto Patrim

ANEXO 4

de Visto Bueno Nº 028-2015

Av. Colón Oe1-93 y 10 de Agosto "La ...
Telefax: (5932) 2227927 / 2543527 / 2549257
e-mail:...@inpc.gob.ec -- www.inpc.gob.ec

RESOLUCIÓN DE VISTO BUENO Nº 028-2015

La Directora Ejecutiva del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

Considerando:

Que, el 25 de febrero de 2015 el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, emitió la Autorización Nº 017-2015, para la ejecución del proyecto: **"PROSPECCIÓN RESCATE Y MONITOREO ARQUEOLÓGICO HOTEL HOLIDAY INN. QUITO -AIRPORT"**, a la Dra. María Soledad Solórzano;

Que, de conformidad con el criterio técnico emitido por la Dirección Técnica de Conservación y Salvaguardia de los Bienes Patrimoniales Culturales de este Instituto mediante memorando Nº 0492-DCSBC-2015-INPC, sobre el informe final del referido proyecto signado con el código: **(P-395-SS-2015)**, en el que se determina que dicha investigación se encuentra enmarcada en los parámetros técnicos y metodológicos para este tipo de investigación arqueológica y al estricto cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento;

Que, la zona de estudio se ubica en: parroquia Tababela, cantón Quito, provincia de Pichincha;

Que, la investigadora cumple con los objetivos y metodología planteada en el proyecto y como resultado de la investigación se resume:

"*El área de construcción del hotel Holiday Inn Airport Quito presentó una baja sensibilidad arqueológica durante el proceso de prospección.... El proceso de monitoreo se lo realiza para la primera parte de desarrollo del proyecto sin evidencia de material cultural representativo...*"

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 3 de la Ley de Patrimonio Cultural, el Art. 5 del Reglamento a la Ley de Patrimonio Cultural, el Art 12 literal b.1 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y el Art. 9 del Reglamento para la Concesión de Permisos de Investigación Arqueológica Terrestre:

Resuelve:

PRIMERO: Emitir el Visto Bueno al Informe Final del Proyecto: **"PROSPECCIÓN RESCATE Y MONITOREO ARQUEOLÓGICO HOTEL HOLIDAY INN. QUITO - AIRPORT"**, realizado por la Dra. María Soledad Solórzano.

SEGUNDO: Informar que es de exclusiva responsabilidad de la(s) empresa(s) que le asiste(n) y de la investigadora, las modificaciones técnicas y metodológicas que empleó en el desarrollo del proyecto, que no se hubiesen puesto en conocimiento de esta Institución.

TERCERO: Acoger el informe de la investigadora en el que concluye:

"Una vez que se ha realizada (sic) la prospección arqueológica, y el acompañamiento respectivo a la maquinaria, para dar continuidad al proceso constructivo, en la fase 2, salvo mejor criterio del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural NO se considera oportuno continuar con el monitoreo arqueológico, ... "

CUARTO: La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los quince días del mes de abril del año dos mil quince.

DIRECCIÓN EJECUTIVA

Mgs. Lucía Chiriboga Vega
DIRECTORA EJECUTIVA
INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Lo Certifico:

Abg. Isabel Bastidas Caibe
DIRECTORA DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO

Elaborado por: Lcda. Rocío Murillo	
Revisado por: Lcdo. Fernando Mejía	
Aprobado por: Arq. Ruth Aguirre.	

P-395-SS-2013

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

686

ANEXO 5

[illegible] del 2014

ACUSE DE RECIBO

Señorita Ingeniera
María Verónica Arias Cabanilla
Secretaria de Ambiente del Municipio de Quito

2014 [illegible]

Ref. Inicio de Trámite de Licenciamiento Ambiental del Proyecto "CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

[illegible]

[illegible] se procede a iniciar con el trámite de Licenciamiento Ambiental del Proyecto "CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT" ante la Secretaría de Ambiente del Municipio de Quito.

[illegible] Sistema Único de Información Ambiental con fecha [illegible] de [illegible] 2014 [illegible] obtuvo la categoría III y el certificado de intersección definitivo en fecha 5 de mayo de 2014.

Tengo lo siguiente a conocimiento de la Secretaría de Ambiente de Quito para que se registre el proyecto y seguir [illegible] conforme al marco legal establecido en el Acuerdo Ministerial MAE No. [illegible] que está vigente desde el 18 de febrero del 2014.

[illegible] documentos requeridos de acuerdo a las directrices establecidas por la Secretaría de Ambiente de Quito:

- Categorización Ambiental de S.U.A. Captura de pantalla
- Certificado de intersección definitivo
- Informe de compatibilidad de uso de suelo
- Copia de R.U.C.
- Formulario [illegible] del Proyecto

Particular que comunico a usted para el pronunciamiento respectivo, esperando nos hagan [illegible] número de trámite correspondiente para hacer el seguimiento.

Atentamente,

p. Fideicomiso Mercantil de Flujo CV
p. Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Ec. María de Lourdes Coronel Zambrano.
Vicepresidente Ejecutivo

17

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

685

0004743

Oficio N° SA-GCA-LIC-2016
DMQ. 18 AGO 2016
Ref.:. Oficio s/n / 20-mayo-2016
Oficio s/n / 14-junio-2016
Código GDOC N° 2016-079316 / 25-mayo-2016
2016-092614 / 22-junio-2016

Asunto: Aprobación del EsIA Exante del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Economista
Maria de Lourdes Coronel
Representante Legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Vía Tababela - Aeropuerto (enlace Alpachaca) y calle Cotopaxi
Teléfono: 2688077
Presente.-

De mi consideración:

Hago relación a los oficios de la referencia, mediante los cuales presentó el Estudio de Impacto Ambiental ExAnte del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal Aérea (vía Tababela - Aeropuerto, enlace Alpachaca, y calle Cotopaxi).

Al respecto, comunico que sobre la base del Informe Técnico No. 862-GCA-LIC-2016 del 01 de julio de 2016, el cual concluye que el Estudio de Impacto Ambiental ExAnte del proyecto en mención, de acuerdo al procedimiento establecido por la Secretaria de Ambiente en base a la normativa ambiental vigente, alcanza una calificación del 100 % de cumplimiento, por lo que es APROBADO.

Previo a la emisión de la Licencia Ambiental, en un término de a 30 días contados a partir de la recepción del presente documento, el sujeto de control debe entregar a la Secretaría de Ambiente lo siguiente:

La garantía de fiel cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental aprobado, bajo las consideraciones descritas en el numeral 6.26 del Procedimiento de Transición.

El comprobante de pago por "Seguimiento al Plan de Manejo Ambiental y Plan de Acción de actividades que cuenten con Licencia Ambiental (costo bianual), por el valor de 6 RBUM por cada establecimiento".

Por lo que la Secretaría de Ambiente autoriza la entrega de una orden de pago por el concepto antes citado.

Dicha orden de pago deberá ser solicitada en la ventanilla de la Secretaría de Ambiente y ser cancelada dentro del mismo día de haber sido emitida, caso contrario será inhabilitada y no se podrá realizar el pago respectivo. En caso que no se pague el mismo día la tasa correspondiente, el proponente deberá solicitar una nueva orden de pago.

La Secretaría de Ambiente otorgará al sujeto de control la Resolución de emisión de Licencia Ambiental, en caso de haber completado la aprobación del proceso y requisitos establecidos en la Ordenanza Metropolitana Nº 404, Instructivo de Aplicación, normativa aplicable vigente y disposiciones de la Secretaría de Ambiente, y oficializará al Ministerio del Ambiente la solicitud de inscripción en el Registro Nacional de Fichas y Licencias Ambientales que administra dicha Cartera de Estado.

El seguimiento y control del cumplimiento ambiental amparado en la emisión de Licencia Ambiental III se realizará de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nº 404, su Instructivo de Aplicación, normativa aplicable vigente y disposiciones de la Secretaría de Ambiente.

Atentamente,

ANEXO 6

Ing. Santiago Andrade Tobar
Director de Gestión de la Calidad Ambiental
Secretaría de Ambiente del DMQ

GCA-LIC/CS/PC/JM
22/07/2016

684

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro. SA-GCA- LIC-2017- 4465
DMQ, 27 OCT 2017
Ref. Oficio SN / 25-agosto-2017
GDOC: 2017-126466/ 30-agosto-2017

Asunto: Emisión de la Licencia Ambiental Categoría III del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT", ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela.

Economista
María de Lourdes Coronel,
Representante Legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Vía Tababela - Aeropuerto (enlace Alpachaca) y calle Cotopaxi
Teléfono: 2688077

De mi consideración:

Adjunto al presente la Resolución Nº SA-GCA-LIC- 2017- 06 , mediante la cual se otorga la Licencia Ambiental Categoría III para la ejecución del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Cantón Quito, Parroquia Tababela

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nº 138, el proponente debe presentar las Auditorías Ambientales, de conformidad con el numeral 6.2 del Instructivo de Aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 138 emitido mediante Resolución No. SA-DGCA-NT-002-2016 de 10 de octubre de 2016.

Adicionalmente, se le informa que debe mantener vigente y renovar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, acorde con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Atentamente,

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUIT

Adjunto: Resolución Nº SA-GCA-LIC-2017-06 (10 fojas útiles)

Elaboración:	Pablo Juan	S.A.	25-octubre-2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25 octubre 2017	
	Santiago Andrade	S.A.	25 octubre 2017	
	Richard Baquerea	S.A.	25 octubre 2017	
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25 octubre 2017	

ANEXO 7

15

AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. SA-GCA-LIC-2017- 06

LICENCIA AMBIENTAL CATEGORÍA III PARA EL PROYECTO:
"CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT" para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, parroquia Tababela, Distrito Metropolitano de Quito

La Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación Responsable, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Ley de Gestión Ambiental, la Ordenanza Metropolitana No. 138 que establece el Sistema de Manejo Ambiental del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 15 de septiembre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 853 de 03 de octubre de 2016 y la Resolución No. 002 de 03 de enero de 2014 emitida por el Ministerio de Ambiente, confiere la presente Licencia Ambiental al proyecto "CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT" ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, en la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Estudio de Impacto Ambiental Exante y Plan de Manejo Ambiental aprobados proceda a la ejecución del proyecto, en los períodos establecidos.

En virtud de la presente Licencia Ambiental Categoría III, la Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, se obliga a:

1. Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente.
2. Cumplir estrictamente con las actividades descritas en el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, según los términos aprobados por la Secretaría de Ambiente.
3. Presentar las Auditorías Ambientales, de conformidad con el numeral 6.2 del Instructivo de Aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 138 emitido mediante Resolución No. SA-DC-SA-NT-002-2016 de 10 de octubre de 2016.
4. Mantener vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental, para la ejecución del proyecto durante su vida útil.
5. Proporcionar al personal técnico de la Secretaría de Ambiente o su delegado, todas las facilidades para el seguimiento ambiental y verificación de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental aprobado.
6. Responder por eventuales daños al ambiente o a terceros generados durante el tiempo de vida útil del proyecto.

La Licencia Ambiental está sujeta al tiempo de duración o vida útil del proyecto desde la fecha de su expedición y a las disposiciones legales que rigen la materia, y se la concede a costo y riesgo del interesado, dejando a salvo derechos de terceros.

El incumplimiento de las disposiciones y obligaciones determinadas en la Licencia Ambiental Categoría III causará la suspensión o revocatoria de la misma, acorde a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 138 sancionada el 15 de septiembre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 853 del 3 de octubre de 2016 y será de exclusiva responsabilidad del promotor.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano 27 OCT 2017

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración:	Paola Tuban	S.A.	25 octubre 2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25 OCTUBRE 2017	
	Santiago Andrade	S.A.	25 OCTUBRE 2017	
	Richard Valdiviezo	S.A.	25 OCTUBRE 2017	
Aprobación:	Jorge Kempertegui	S.A.	25 OCTUBRE 2017	

SECRETARÍA DE AMBIENTE

683

mismo que se especifica en el objeto/riesgo asegurado *"la garantía de Fiel Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental PMA en Etapa de Construcción y Operación"* a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

En el ejercicio de las atribuciones legales previstas en la Ordenanza Metropolitana No.138, publicada en el Primer Suplemento del RO No. 853 de 03 de octubre de 2016 y con base en la Resolución Administrativa No. SA-DMCA-NT002-2016 de 10 de octubre de 2016.

Resuelve:

Art. 1. Ratificar la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Exante y el Plan de Manejo Ambiental del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, en las coordenadas UTM WGS 84:

Punto	X	Y
1	795[illegible]7.0	9981880.0
2	795[illegible]8.0	9981935.0
3	795699.0	9981873.0
4	795550.0	9981[illegible]1.0
5	795526.0	9981880.0

Art.2. Otorgar la Licencia Ambiental Categoría III, al Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, correspondiente al proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela que regirá por el tiempo de duración de vida útil del proyecto y se la concede bajo responsabilidad del promotor; advirtiendole que la misma no representa una autorización para generar contaminación, impacto o riesgo ambiental

Art. 3. Sin perjuicio de lo referido en el artículo anterior, el Representante Legal debe cumplir con todo lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 138 y normativa ambiental vigente que aplique, así como mantener vigente y renovar la garantía de Fiel Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental dentro de los plazos y acorde con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Art. 4. Los documentos habilitantes que se presentaren para reforzar la Evaluación Ambiental del Proyecto, pasarán a constituir parte integrante del Estudio de Impacto Ambiental Exante y Plan de Manejo Ambiental, los mismos que deberán cumplirse estrictamente; caso contrario se procederá con la suspensión o revocatoria de la Licencia Ambiental conforme lo establece la Normativa Ambiental .

Dado en Quito, Distrito Metropolitano 27 OCT 2017

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración:	[illegible]	S.A	25-octubre-2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A	25 - octubre - 2017	
	Santiago [illegible]drade	S.A	25 - octubre - 2017	
	[illegible]	S.A	25 - octubre - 2017	
Aprobación:	[illegible]	S.A	25 - octubre - 2017	

682

From: Jacobo Herdoíza Bolaños
To: jcsantos@bpoasesores.com; "Mario Vera" (mvera@bpoasesores.com); lexelite@yahoo.com
Cc: Pablo Vicente Macanchi Romero
Subject: CONVENIO Y PROYECTO DE ORDENANZA HOTEL HOLIDAY INN
Date: viernes, 20 de febrero de 2015 12:58:16
Attachments: image001.png
SYHV BORRADOR ORDENANZA CON CORRECCIONES 14 01 15 JH version revisada con promotores.docx
STHV BORRADOR DEL CONVENIO FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO-MDMQ 20 febrero 2015.docx

Estimado Juna Carlos,

Remito lo solicitado, he hecho unos pequeños ajustes al convenio que he subrayado en amarillo.
Si hay dudas conversemos.
El proyecto de Ordenanza requiere una revisión final.

Estamos en contacto.
Saludos cordiales,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
jacobo.herdoiza@quito.gob.ec
Tel. 39 52 300 ext. 13752
García Moreno N2-57 y Sucre Piso 2

De: Pablo Vicente Macanchi Romero
Enviado el: viernes, 20 de febrero de 2015 8:55
Para: Jacobo Herdoíza Bolaños
Asunto: CONVENIO Y PROYECTO DE ORDENANZA HOTEL HOLIDAY INN

Adjunto al presente mail, el convenio y proyecto de ordenanza para el proyecto Hotel Holiday Inn

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este e-mail es confidencial y solo puede ser utilizada por el individuo o la entidad a la cual está dirigido. Si usted no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mail es prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo a su origen para comunicar la recepción equivocada y borre inmediatamente el mensaje y cualquier adjunto recibido. MDMQ no asume responsabilidad sobre la información, opiniones o criterios contenidos en este e-mail que no estén relacionados con negocios o actividades comerciales o funciones de su remitente.

Este mensaje ha sido examinado por Symantec Messaging Gateway y se considera libre de virus y spam.

ANEXO 9

El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe IC..... de (fecha) de la Comisión de Suelo y;

CONSIDERANDO

Que, los literal a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432-172 del Régimen 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, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarias Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarias de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en sesión del día miércoles 8 de septiembre de 2014 emitió el informe de viabilidad con observaciones del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado **Hotel Holiday Inn Quito Airport**;

Que, los Promotores del Proyecto **Hotel Holiday Inn Quito Airport** incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE), según lo expresado en el informe de la STHV de fecha XX de enero de 2015.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT "

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del Hotel Holiday Inn Quito Airport, que propone un equipamiento de servicios de hospedaje con capacidad para habitaciones, oficinas y comercio, los cuales buscan ofertar servicios integrales relacionados a las actividades del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y el sector.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m2, de propiedad de Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito.

Del predio N° 5785946, con clave catastral XXXX y
Los linderos son los siguientes:
Hacia el Norte:
Hacia el Sur:
Hacia el Este:
Hacia el Oeste:

Artículo 3.- Objetivo General.- El Proyecto aportará a la consolidación urbana del área de influencia del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, del sistema de centralidades del DMQ y particularmente de la centralidad aeroportuaria de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, incorporando áreas destinadas a equipamientos privados de hospedaje y actividades conexas; desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacio público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial; y un tratamiento arquitectónico urbanístico que permita consolidar dicha centralidad de carácter zonal.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- El Hotel Holiday Inn Quito Airport se desarrollará en edificios el predio cuyos objetivos específicos son:

a) Ofrecer servicios hoteleros y de alimentos y bebidas de primera calidad, buscando la satisfacción plena y fidelidad de largo plazo de sus clientes, ecuatorianos y extranjeros.
b) Fomentar el desarrollo sustentable del turismo en el Distrito Metropolitano de Quito y en el país.
c) Respetar el entorno ambiental de las zonas receptoras
d) Crecer en un estricto esquema de responsabilidad social empresarial
e) Incrementar la oferta de servicios de hospedaje en el DMQ, en miras del congreso internacional ONU Hábitat 3, que se desarrollará en Quito en el 2016.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas: El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) ***Usos:*** servicios de hospedaje, oficinas y comercio.

b) ***Entorno:*** la generación de espacio público y áreas verdes que se concretarán en:

I. El 16% del área del proyecto está destinada a áreas verdes.

II. El edificio plantea los siguientes componentes ambientales: estacionamientos exteriores con adoquines ecologicos, 700m2 de cubiertas verdes, y aquellos establecidos en el artículo 11.

~~e)~~ El diseño de las áreas exteriores del Hotel Holiday Inn Quito Airport,se hara conforme a la memoria descriptiva presentada por los promoteores, que incorpora especies nativas tomando en consideración aquellas que crecen en la región interandina y considerando además factores como la altitud, clima, temperatura ambiente del terreno. El diseño de paisaje incorpora especies arbóreas y de plantas que florecerán en distintas épocas del año de manera que siempre habrá color en las copas de los árboles fomentando la fauna local..

Artículo 6.- Condiciones urbanísticas complementarias:

a) El proyecto contempla su integración con el entorno urbano mediante soluciones de conexión a la red vial, espacio público y otras requeridas para asegurar su adecuada integración al sistema urbano circundante.
b) Los espacios públicos y áreas verdes permiten su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal. Se complementa al uso de hospedaje, usos de comercios y servicios complementarios en las plantas bajas, que permitan su utilización en horario ampliado.

Artículo 7.- Usos del Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo para el predio No. 5785946 es Recurso Natural Renovable (RNR), donde es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos de la normativa vigente, para el proyecto Holiday Inn Quito Airport, exclusivamente, se incluye como compatible el uso Comercio Zonal de Oficinas Administrativas (2) CS6 en el uso RNR.

Artículo 8.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contará con una edificación implantada de forma aislada, según Anexo No. 1, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

a) Forma de ocupación: aislada
b) Retiros: Frontal: ..... m, Laterales: 5,0 m.
c) Se permitirá una altura de 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, sobre la calle Cotopaxi, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca da una altura de 19.00m, según oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013 emitido por la Dirección General de Aviación Civil.
d) COS PB: 35%
e) COS TOTAL: 115%

Artículo 9.- Edificabilidad: La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total.

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	**USOS**	**PISOS**	**AREA DE SUELO m²**	**COS PB %**	**AREA DE CONSTRUCCIÓN PB m²**	**COS TOTAL %**	**AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m²**
Edificio destinado hotel, comercio, oficinas y usos complementarios	CZ6 compatible con RNR y CS6	3 pisos altos*	13000,99	35**	4550.35**	115***	14.951,14***
TOTAL			13000,99	35**	4550.35**	115***	14.951,14***

* La altura total entre planta baja, tres (3) pisos altos y cuartos de máquinas no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi.

**Para efectos de cálculo del COS PB y COS TOTAL se ha considerado el área del terreno, pudiendo efectuarse los ajustes correspondientes a modificaciones derivadas del desarrollo del proyecto.

***Área Bruta Total según proyecto arquitectónico.

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones: El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes, podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo por no estar contemplada en normas locales.

Capítulo II

De la infraestructura básica

Artículo 11.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto incorporará otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

Capítulo III

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 12.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios y áreas verdes privadas de uso público, que se conectaran adecuadamente al espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo.

Dichos espacios permitirán su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad y serán mantenidos por la administración de las edificaciones.

Artículo 13.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios antes señalado en el artículo 5.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 14.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

Artículo 15.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto será accesible mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas para lo que se implementará una parada de bus ubicada sobre el conector Alpachaca de manera provisional hasta cuando las obras viales en la calle Cotopaxi estén concluidas; el diseño de dicha parada será conforme al diseño presentado por los promotores.

b) Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas, previsto sobre la calle Cotopaxi;

c) Transporte privado: previsto sobre la calle Cotopaxi, permitirá un adecuado ingreso vehicular a los estacionamientos;

d) Acceso peatonal a través de la red vial.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento cada tres (3) o cuatro (4) habitaciones.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos para personas con discapacidad;

En todo caso, para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

El proyecto contempla el diseño de carriles de espera según el plano de implementación referencial, en los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi.

La provisión de estacionamientos vehiculares para oficinas y locales comerciales se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada 50m2 de área útil de oficinas y para visitantes se aumentará un 25% del total de estacionamientos destinados a oficinas.

Capítulo IV
Compromisos de los promotores

Artículo 16.- Aportes urbanísticos y responsabilidades del promotor.- El Proyecto **Hotel Holiday Inn Quito Airport** sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente, se compromete a:

a) Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
b) Realizar los estudios y obras de mejoramiento vial y de infraestructura, o su compensación económica, sobre la calle Cotopaxi, según lo establecido en el convenio acordado con el MDMQ, documento anexo a esta ordenanza en el cual se establecen los alcances, montos de inversión, fases de ejecución y responsabilidades del promotor y del municipio.

Disposiciones Generales

Primera.- Registro de Proyectos: Para la presentación de los proyectos arquitectónicos, registro y emisión de licencias, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por la instancia competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y deberá cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Disposición final

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

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de Enero de 2015

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Memoria técnica del proyecto con 000 hojas (documento 00 hojas y 21 de planos del proyecto).

679

ANEXO 1

Implantación del Proyecto Urbano-Arquitectónico Hotel Holiday Inn Quito Airport

CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PÚBLICO PRIVADO ENTRE EL FIDIECOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPERTO QUITO Y EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA LA IMPLEMENTACION DE CONTRIBUCIÓN EN OBRAS ORIGINADOS POR LA ASIGNACIÓN DE UNA ZONIFICACIÓN A MEDIDA DEL HOTEL HOLIDAY INN TABABELA

CLAUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES:

1.01.- Comparecen a la celebración del presente Convenio de Cooperación Interinstitucional, por una parte, **FIDIECOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPERTO QUITO** legalmente representado por FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como su FIDUCIARIA Y ésta a su vez representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano , en calidad de Vicepresidente Ejecutivo , que en adelante se le denominará **EL FIDEICOMISO**; y, por otra, el **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO,** debidamente representado por el señor Doctor Mauricio Rodas Espinel en su calidad de Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito **"MDMQ"**, que en adelante se denominará **MUNICIPIO**. Los comparecientes son hábiles y capaces, como en derecho se requiere, para celebrar este tipo de actos y de mutuo acuerdo resuelven suscribir el presente instrumento, contenido en las cláusulas que a continuación se expresan:

CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

2.01.- EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO se constituyó mediante Escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil el treinta y uno de octubre del dos mil doce. El objeto del Fideicomiso en mención es el desarrollo del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT.

2.02 Mediante Escritura Pública otorgada el tres de septiembre del dos mil doce ante el Notario Trigésimo Séptimo de Quito se celebró la promesa de venta entre Santiago Villagómez Sevilla, Maria Fernanda Villagómez Sevilla y el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, donde se promete la venta de un lote signado como número 4, ubicado en la Avenida Conector Alpachaca, Parroquia Tababela, Cantón Quito.

2.03 Con fecha veintiuno de junio del dos mil trece ante el Notario Vigésimo noveno de Guayaquil se celebró la compraventa del inmueble previamente descrito, acto que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Quito.

2.04 La compañía que gerencia el proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT es la compañía BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A.

2.05 En mérito de que los terrenos donde se construirá el HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT ya fueron comprados por el FIDEICOMISO, para continuar con el desarrollo del Proyecto.

2.06- EL MUNICIPIO, acorde con lo prescrito en los Arts. 84 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, tiene entre sus fines esenciales, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir, a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

2.07.- El MUNICIPIO de conformidad con lo dispuesto Art. 87, literal v), del COOTAD, le corresponde regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

2.08.- Mediante Oficio No 3766 del 8 de Septiembre 2014, DE LA SECRETARIA DE TERRITORIO,HÀBITAT Y VIVIENDA informe de VIABILIDAD PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN se dispone establecer la Propuesta de contribución económica o en obras a favor del DMQ por la asignación de una zonificación a medida del Proyecto

CLAUSULA TERCERA.- OBJETO DEL CONVENIO:

3.01.- Implementar obras a favor del DMQ mediante la construcción de la vía de....
INCLUIR CARACTERISTICAS TÉCNICAS DE LA VÍA COTOPAXI

CLAUSULA CUARTA.- COMPROMISOS DE LAS PARTES:

Para alcanzar los objetivos planteados en el presente Convenio, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

4.01.- **EL FIDEICOMISO:**

4.01.1.- Realizar estudios de impacto vial sobre la calle COTOPAXI.....

4.01.2.- Construir un tramo de la calle Cotopaxi .....

4.02.- **MDMQ:**

4.02.1 Proporcionar información y concordar con EL FIDEICOMISO las metodologías para el desarrollo de estudios de impacto vial y uso.

4.02.2.- Otorgar los permisos que se requieran y prestar facilidades de tránsito en el desarrollo de las obras de mitigación.

4.02.3.- Cualquier obra adicional que provenga de un cambio, no imputable al promotor, en el diseño arquitectónico o conceptual dispuesto por la autoridad municipal competente o, que implique incremento de rubros en las medidas contempladas en los estudios, serán de cuenta exclusiva del MDMQ.

CLÁUSULA QUINTA.- GESTION DEL CONVENIO:

5.01.- La Gestión del Convenio estará a cargo de un Comité Técnico que se conformará con dos delegados de cada una de las instituciones. Este comité se instituirá en un plazo máximo de ..... días a partir de la suscripción de este instrumento.

5.01.1.- Para la conformación del Comité Técnico de Gestión del Convenio, el Municipio delega al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda y al Secretario de Movilidad y el delegado del FIDIECOMISO.

5.01.2.- El Comité Técnico velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente instrumento, adoptarán las acciones necesarias para evitar retrasos injustificados en coordinación con las entidades intervinientes.

5.01.3 El Comité Técnico deberá emitir trimestralmente, un informe técnico de cumplimiento de obligaciones adquiridas por el presente instrumento, el cual podrá ser sustentado por fichas, actas de trabajo y demás documentación que permita la justificación clara de los compromisos contraídos.

CLÁUSULA SEXTA.- PLAZO:

6.01.2.- Los Estudios de Impacto Vial serán presentados en un plazo de hasta de hasta 90 días contados a partir de celebración del presente instrumento.

6.01.3.- la construcción de parte de la vía COPOTAXI será EN TIEMPO DE.....

6.01.4.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del MDMQ, prorrogará el plazo en la ejecución de las medidas, siempre y cuando **EL FIDEICOMISO** así lo solicite motivadamente por escrito, previo informe favorable del Comité Técnico. Tan pronto

desaparezca la causa, EL FIDEICOMISO está obligada a continuar con la ejecución del proyecto, previa notificación.

CLÁUSULA SEPTIMA.- TERMINACIÓN:

7.01.- El presente Convenio termina por cumplimiento de su objeto.

7.01.1.- Una vez implementadas las medidas, de mitigación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en conjunto con EL FIDEICOMISO , suscribirán un acta de entrega-recepción mediante la cual se entregará al Municipio las medidas realizadas y, como consecuencia de ella, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reconocerán que los promotores efectivamente han CUMPLIDO con el presente Convenio.

CLÁUSULA OCTAVA.- CONTROVERSIAS:

8.01.- En caso de surgir controversias derivadas de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente convenio, las mismas que no pudieren ser solucionadas de mutuo acuerdo entre las partes, estas se someterán al procedimiento de Mediación en la Procuraduría General del Estado.

8.02.- En caso de que las partes acuerden sujetarse al arbitraje como método alternativo de solución de conflictos, previamente se deberá cumplir con el procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico para obtener la autorización de la Procuraduría General del Estado.

8.03.- En caso de que las partes en el plazo de treinta días contados desde que la una pide a la otras someterse a arbitraje, no llegaren a un acuerdo para someter al arbitraje los conflictos surgidos entre ellas, las partes deciden someterlas al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

CLÁUSULA NOVENA.- FINIQUITO:

9.01.- En todos los casos de terminación del presente Convenio, todos los miembros del Comité Técnico, procederán a suscribir la correspondiente Acta de Finiquito del mismo; en la que se realizará una evaluación de los resultados debiendo establecer el grado de ejecución del convenio, las actividades desarrolladas y las acciones pendientes, de existir alguna.

CLÁUSULA DÉCIMA .- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:

10.01.- Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como domicilio, las siguientes:

a) MDMQ: García Moreno N2-57 y Bolívar. Teléfono: 3952300 Ext. 14001 /14002/14513
b) **EL FIDEICOMISO**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:

11.01.- Son documentos habilitantes del presente convenio:

a) Nombramiento del señor Alcalde
b) Nombramiento de Representante Legal de FIDEICOMISO

Las partes declaran aceptar y ratificar en su totalidad y de manera expresa, el contenido de las cláusulas establecidas en el presente Instrumento, por haber sido elaborado en seguridad de los intereses institucionales que representan; y, declaran expresamente estar de acuerdo en el contenido de todas y cada una de las cláusulas precedentes a cuyas estipulaciones se someten.

Para constancia y conformidad del presente Convenio, las partes lo suscriben en seis ejemplares de igual tenor y valor, en

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FIDUNEGOCIOS S.A.

(676)

QUITO
SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

ANEXO 10

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

675

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

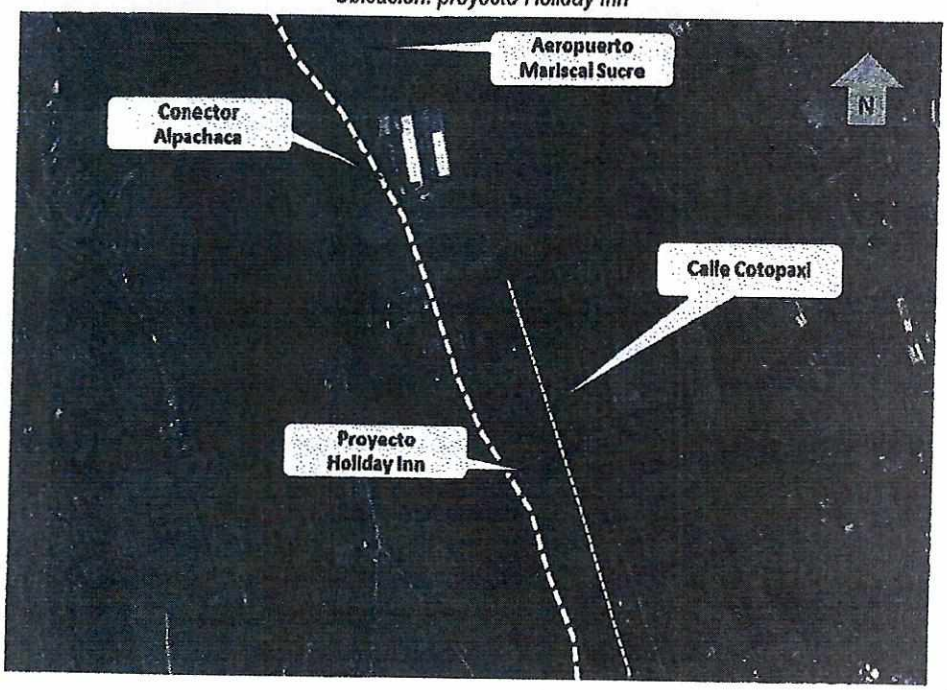
Cuadro Nº 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	UBICACIÓN	Nº DE ESTAC.
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	214

Ubicación

El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

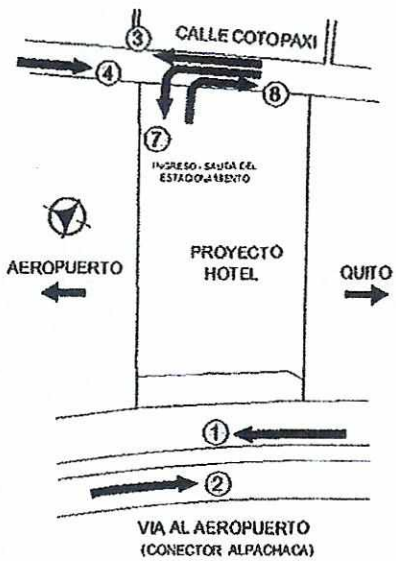
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

Gráfico No. 2
Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 2
Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

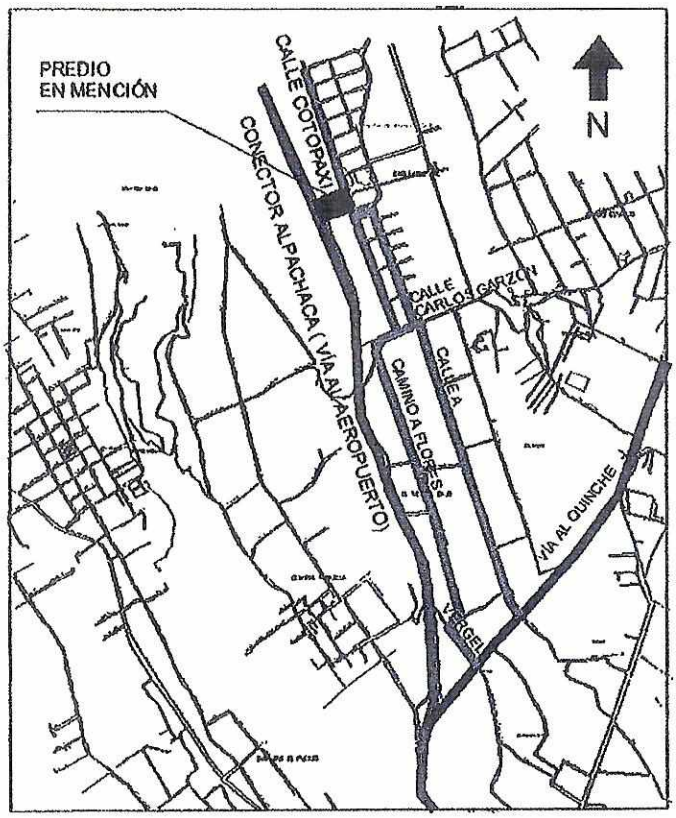
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento así a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

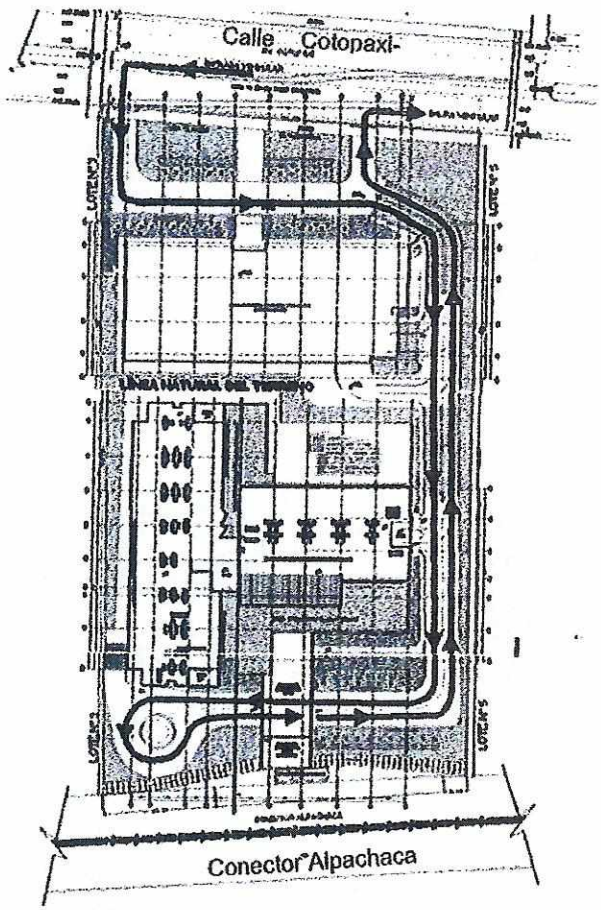


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

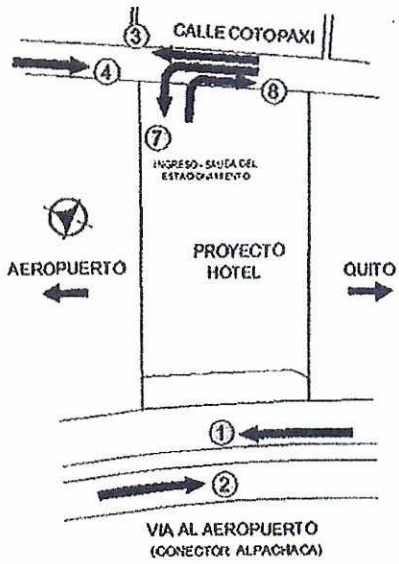
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA S	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehículos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro Nº 4
Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	2	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	125	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	171	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

    - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
    - Parterre central de 4.0 m de ancho,
    - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
    - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
    - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
    - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

670

ANEXO 11

Guayaquil, 26 de Octubre de 2017

Arquitecto
JACOBO HERDOIZA
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

En virtud de que el 1ero de Septiembre de 2017, el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito aprobó en segundo debate la Ordenanza No. 0183 mediante la cual se "Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales" y posteriormente fuera sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 de Septiembre de 2017, nos permitimos solicitar gentilmente lo siguiente:

1. Determinación del valor actual de Concesión Onerosa de Derechos para el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, promovido por el Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito.

2. Cabe indicar que dicho proyecto fue actualizado, modificando el objeto de la edificación posterior al Hotel. Originalmente se habían previsto oficinas, las cuales fueron reemplazados por suites hoteleras. Esta edificación ubicada hacia la Vía Cotopaxi constituye una segunda etapa del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

3. Por lo antes expuesto, solicitamos que el valor correspondiente de Concesión Onerosa de Derechos sea calculado para cada una de estas etapas.

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

p. Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito
p. Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Ec. Ma. de Lourdes Coronel
Vicepresidente Ejecutivo

c.c. File

METROPOLITANA
PROCURADURÍA

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA
RECEPCIÓN
Fecha: 26 SEP 2018 Hora 12:10
Nº. HOJAS CUATRO
Recibido por:

EXPEDIENTE PRO No. 2018-01233
GDOC.: No. 2018-004080
DM QUITO,

26 SEP 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

La emisión del presente informe se realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUDES:

Mediante Oficio No. SGC-2018-2723 de 28 de agosto de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo solicitó a esta Procuraduría, remita un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Con Expediente Pro 2018-1233 de 07 septiembre de 2018 de 07 de septiembre de 2018, Procuraduría Metropolitana emitió el criterio legal solicitado.

Mediante Oficio No. SGC-2018-2942 de 13 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y luego de la mesa de trabajo realizada el 11 de septiembre de 2018, solicitó a Procuraduría Metropolitana un informe legal ampliatorio.

Con Oficio No. SGC-2018-2961 de 18 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, como alcance al Oficio No. SGC-2018-2942 de 13 de septiembre de 2018, remitió copias de los Oficios Nos. AMC-SM-JLA-2018-0376 de 05 de septiembre de 2018; y, AMC-SM-JLA-2018-0428 de 13 de septiembre de 2018, relacionados con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holliday Inn Hotel Airport", a fin de que sea considerado en el informe solicitado en el oficio en referencia.

4

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales y distritales: "*2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

   "1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]".

   El artículo 26, inciso primero, ibídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

   El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *"[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*.

   El artículo 55 del mismo cuerpo legal, respecto a la potestad sancionadora establece que los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora,

siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, dispone:

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

a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

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

5. El artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, señala que a la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción,

(3)

resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al MDMQ."

6. La Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen de licencias urbanísticas, en el artículo … (67) establece:

   "*Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-*

   [...]

   b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es competente para otorgar la LMU (20) dentro de los procedimientos especiales.

   c) En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Metropolitano es el órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial."

INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficios AMC-SM-JLA-2018-0376 de 05 de septiembre de 2018 y AMC-SM-JLA-2018-0428 de 13 de septiembre de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, en su parte pertinente informa lo siguiente:

1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 01622 en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946. Iniciándose el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 08 de julio de 2015.
   Con fecha 14 de octubre de 2015, dentro del procedimiento administrativo sancionador, se emite la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, por parte de la Funcionaria Resolutora Metropolitana de la Zona Tumbaco-Aeropuerto, mediante la cual se impone la multa al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, por un valor de de USD $ 7.080,00 por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No. 5785946, sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente, fundamentado en lo que dispone la Ordenanza Metropolitana No. 432 en su artículo 135. literal c), en concordancia con el artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458.

2. Con fecha 22 de enero de 2018, mediante Providencia de Ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, ante el incumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $ 1.416,00 y se emitió el correspondiente de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta.

3. Mediante Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119 de 12 de septiembre de 2018, la Directora de Inspección de la AMC, remitió el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, en el que indica: *"Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme el pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo que desde el punto de vista técnico NO ES FACTIBLE el derrocamiento del área correspondiente a 500 m2, CONSIDERANDO que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500 m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados (...).*

   Informa que las multas impuestas han sido canceladas conforme consta de los comprobantes de pago que adjunta, encontrándose el expediente administrativo sancionador en la etapa de ejecución, en la cual, de acuerdo al artículo 379 del COOTAD la potestad de ejecución forzosa se debe realizar respetando el principio de proporcionalidad y que si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Por ello, dependiendo la gravedad del caso, en cumplimiento con estas normas es que se propende a primero imponer las multas compulsorias o coercitivas para que el infractor reaccione y adecúe su conducta dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad competente.

RESOLUCIÓN NO. 373-UDCMCLZTA-2015, DE 14 DE OCTUBRE DE 2015, EMITIDA POR LA FUNCIONARIA RESOLUTORA METROPOLITANA DE LA ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

En su parte resolutiva decide:

1. Declarar la existencia de la infracción metropolitana y responsabilizar de la misma al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en razón de que el administrado ha edificado sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente.

(2)

2. Multar al FIDEICOMISO con USD $ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No. 5785946, fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432, en su artículo 135, literal c), que establece que "*Constituyen infracciones muy graves y serán sancionados con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente ...*" *en concordancia con el artículo único de la Ordenanza Metropolitana No. 458, que determina: "En las edificaciones que superan los 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación...".*

3. Conceder el término de treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido las respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.

4. Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana *"Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"*, sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el artículo 380 del COOTAD, en concordancia con el artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321 que establece que el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos... a) En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no hubiese acatado la resolución ...(ii). Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

Es preciso aclarar que el procedimiento administrativo sancionador, así como el de ejecución de la resolución, es de competencia exclusiva de la Agencia Metropolitana de Control.

III. CRITERIO LEGAL:

Nos permitimos aclarar que el presente alcance se realiza en razón de los informes presentados por la Agencia Metropolitana de Control y los documentos adjuntos a los mismos.

De los informes referidos y de la documentación adjunta se establece lo siguiente:

1. De las disposiciones constitucionales y legales citadas se establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra facultado para regular y controlar el uso y aprovechamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

   En uso de esta facultad el MDMQ ha regulado mediante ordenanza el régimen de sanciones ante el cometimiento de infracciones por no contar con las respectivas licencias o autorizaciones para el desarrollo de edificaciones (régimen de infracciones establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172, capítulo VIII); y, en la misma Ordenanza ha establecido la posibilidad de aplicación de los PUAES, cuyo procedimiento se lo ha desarrollado a través de la Ordenanza Metropolitana No. 156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 433 y en la Ordenanza Metropolitana No. 183.

   Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos, el sancionatorio que se refiere a una actuación al margen de la ley y las ordenanzas, y que tiene como resultado la respectiva sanción, y el de autorización del PUAE que pretende encausar la actuación del administrado en el contexto de la ley y las ordenanzas.

2. La Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de 14 de octubre de 2015, emitida por la Funcionaria Resolutora Metropolitana de la Zona Tumbaco-Aeropuerto, estableció una sanción pecuniaria y un término de treinta días para que el infractor justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido las respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.

3. La referida resolución al no haberse apelado, se encuentra firme. La Agencia Metropolitana de Control, ente competente para la ejecución del proceso, ha impuesto las multas compulsorias conducentes a dar cumplimiento con lo resuelto, conforme lo establece el artículo 379 y 380 del COOTAD, y el artículo 25 de la Ordenanza 321. Adicionalmente se informa que de acuerdo al artículo 399, las infracciones y sanciones prescriben en cinco años.

4. Respecto al derrocamiento de los 500 m2 de construcción la Agencia Metropolitana de Control, informa que técnicamente no es factible el derrocamiento en razón que sobre los 500 m2 se ha construido una edificación de 1500 m2, respecto de la cual se va a iniciar el proceso administrativo sancionador correspondiente.

(9)

5. En este contexto, me permito informar que las infracciones por edificaciones, sanciones, procedimiento administrativo sancionador, recursos de impugnación y los mecanismos de ejecución de las resoluciones administrativas se encuentran reguladas por el COOTAD y las Ordenanzas Metropolitanas No. 172, 433 y 321, marco legal que establece los mecanismos de actuación de la Agencia Metropolitana de Control, entidad competente para instaurar, tramitar y resolver los procedimientos administrativos sancionadores e instrumentalizar las medidas necesarias para su cumplimiento.

   Es por este principio de legalidad del proceso administrativo que en el proyecto de ordenanza del PUAE HOLIDAY INN HOTEL AIRPORT, se incorporó un disposición que establece que el proyecto del PUAE se aprueba sin perjuicio de los procedimientos administrativos que se hayan iniciado, ya que al ser dos procedimientos distintos (i) la aprobación del PUAE y (ii) el tema sancionatorio, es pertinente que el Concejo Metropolitano, al aprobar un PUAE, deje a salvo la competencia de la Agencia Metropolitana de Control para que esta actúe en el marco constitucional, legal y municipal que le corresponde.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo (83 Fojas)

C.C. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

EY

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

METROPOLITANA
PROCURADURÍA

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 26 SEP 2013 Hora 12:10
Nº. HOJAS 87
Recibido por:

EXPEDIENTE PRO No. 2018-01233
GDOC.: No. 2018-004080
DM QUITO,

26 SEP 2013

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

La emisión del presente informe se realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUDES:

Mediante Oficio No. SGC-2018-2723 de 28 de agosto de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo solicitó a esta Procuraduría, remita un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Con Expediente Pro 2018-1233 de 07 septiembre de 2018 de 07 de septiembre de 2018, Procuraduría Metropolitana emitió el criterio legal solicitado.

Mediante Oficio No. SGC-2018-2942 de 13 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y luego de la mesa de trabajo realizada el 11 de septiembre de 2018, solicitó a Procuraduría Metropolitana un informe legal ampliatorio.

Con Oficio No. SGC-2018-2961 de 18 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, como alcance al Oficio No. SGC-2018-2942 de 13 de septiembre de 2018, remitió copias de los Oficios Nos. AMC-SM-JLA-2018-0376 de 05 de septiembre de 2018; y, AMC-SM-JLA-2018-0428 de 13 de septiembre de 2018, relacionados con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holliday Inn Hotel Airport", a fin de que sea considerado en el informe solicitado en el oficio en referencia.

87

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales y distritales: "*2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

   "*1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]*".

   El artículo 26, inciso primero, ibídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

   El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: "*[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*".

   El artículo 55 del mismo cuerpo legal, respecto a la potestad sancionadora establece que los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora,

siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, dispone:

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

a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

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

5. El artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, señala que a la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción,

56

resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al MDMQ."

6. La Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen de licencias urbanísticas, en el artículo … (67) establece:

   "Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-

   [...]

   b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es competente para otorgar la LMU (20) dentro de los procedimientos especiales.

   c) En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Metropolitano es el órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial."

INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficios AMC-SM-JLA-2018-0376 de 05 de septiembre de 2018 y AMC-SM-JLA-2018-0428 de 13 de septiembre de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, en su parte pertinente informa lo siguiente:

1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 01622 en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946. Iniciándose el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 08 de julio de 2015.
   Con fecha 14 de octubre de 2015, dentro del procedimiento administrativo sancionador, se emite la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, por parte de la Funcionaria Resolutora Metropolitana de la Zona Tumbaco-Aeropuerto, mediante la cual se impone la multa al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, por un valor de de USD $ 7.080,00 por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No. 5785946, sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente, fundamentado en lo que dispone la Ordenanza Metropolitana No. 432 en su artículo 135. literal c), en concordancia con el artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458.

2. Con fecha 22 de enero de 2018, mediante Providencia de Ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, ante el incumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $ 1.416,00 y se emitió el correspondiente de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta.

3. Mediante Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119 de 12 de septiembre de 2018, la Directora de Inspección de la AMC, remitió el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, en el que indica: *"Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme el pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo que desde el punto de vista técnico NO ES FACTIBLE el derrocamiento del área correspondiente a 500 m2, CONSIDERANDO que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500 m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados (...).*

   Informa que las multas impuestas han sido canceladas conforme consta de los comprobantes de pago que adjunta, encontrándose el expediente administrativo sancionador en la etapa de ejecución, en la cual, de acuerdo al artículo 379 del COOTAD la potestad de ejecución forzosa se debe realizar respetando el principio de proporcionalidad y que si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Por ello, dependiendo la gravedad del caso, en cumplimiento con estas normas es que se propende a primero imponer las multas compulsorias o coercitivas para que el infractor reaccione y adecúe su conducta dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad competente.

RESOLUCIÓN NO. 373-UDCMCLZTA-2015, DE 14 DE OCTUBRE DE 2015, EMITIDA POR LA FUNCIONARIA RESOLUTORA METROPOLITANA DE LA ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

En su parte resolutiva decide:

1. Declarar la existencia de la infracción metropolitana y responsabilizar de la misma al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en razón de que el administrado ha edificado sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente.

2. Multar al FIDEICOMISO con USD $ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No. 5785946, fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432, en su artículo 135, literal c), que establece que "*Constituyen infracciones muy graves y serán sancionados con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente ...*" *en concordancia con el artículo único de la Ordenanza Metropolitana No. 458, que determina: "En las edificaciones que superan los 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación...".*

3. Conceder el término de treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido las respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.

4. Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana *"Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"*, sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el artículo 380 del COOTAD, en concordancia con el artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321 que establece que el funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos... a) En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no hubiese acatado la resolución ...(ii). Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

Es preciso aclarar que el procedimiento administrativo sancionador, así como el de ejecución de la resolución, es de competencia exclusiva de la Agencia Metropolitana de Control.

III. CRITERIO LEGAL:

Nos permitimos aclarar que el presente alcance se realiza en razón de los informes presentados por la Agencia Metropolitana de Control y los documentos adjuntos a los mismos.

De los informes referidos y de la documentación adjunta se establece lo siguiente:

1. De las disposiciones constitucionales y legales citadas se establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra facultado para regular y controlar el uso y aprovechamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

   En uso de esta facultad el MDMQ ha regulado mediante ordenanza el régimen de sanciones ante el cometimiento de infracciones por no contar con las respectivas licencias o autorizaciones para el desarrollo de edificaciones (régimen de infracciones establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172, capítulo VIII); y, en la misma Ordenanza ha establecido la posibilidad de aplicación de los PUAES, cuyo procedimiento se lo ha desarrollado a través de la Ordenanza Metropolitana No. 156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 433 y en la Ordenanza Metropolitana No. 183.

   Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos, el sancionatorio que se refiere a una actuación al margen de la ley y las ordenanzas, y que tiene como resultado la respectiva sanción, y el de autorización del PUAE que pretende encausar la actuación del administrado en el contexto de la ley y las ordenanzas.

2. La Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de 14 de octubre de 2015, emitida por la Funcionaria Resolutora Metropolitana de la Zona Tumbaco-Aeropuerto, estableció una sanción pecuniaria y un término de treinta días para que el infractor justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido las respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.

3. La referida resolución al no haberse apelado, se encuentra firme. La Agencia Metropolitana de Control, ente competente para la ejecución del proceso, ha impuesto las multas compulsorias conducentes a dar cumplimiento con lo resuelto, conforme lo establece el artículo 379 y 380 del COOTAD, y el artículo 25 de la Ordenanza 321. Adicionalmente se informa que de acuerdo al artículo 399, las infracciones y sanciones prescriben en cinco años.

4. Respecto al derrocamiento de los 500 m2 de construcción la Agencia Metropolitana de Control, informa que técnicamente no es factible el derrocamiento en razón que sobre los 500 m2 se ha construido una edificación de 1500 m2, respecto de la cual se va a iniciar el proceso administrativo sancionador correspondiente.

81

5. En este contexto, me permito informar que las infracciones por edificaciones, sanciones, procedimiento administrativo sancionador, recursos de impugnación y los mecanismos de ejecución de las resoluciones administrativas se encuentran reguladas por el COOTAD y las Ordenanzas Metropolitanas No. 172, 433 y 321, marco legal que establece los mecanismos de actuación de la Agencia Metropolitana de Control, entidad competente para instaurar, tramitar y resolver los procedimientos administrativos sancionadores e instrumentalizar las medidas necesarias para su cumplimiento.

   Es por este principio de legalidad del proceso administrativo que en el proyecto de ordenanza del PUAE HOLIDAY INN HOTEL AIRPORT, se incorporó un disposición que establece que el proyecto del PUAE se aprueba sin perjuicio de los procedimientos administrativos que se hayan iniciado, ya que al ser dos procedimientos distintos (i) la aprobación del PUAE y (ii) el tema sancionatorio, es pertinente que el Concejo Metropolitano, al aprobar un PUAE, deje a salvo la competencia de la Agencia Metropolitana de Control para que esta actúe en el marco constitucional, legal y municipal que le corresponde.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo (83 Fojas)

C.C. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

EY

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

661

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2961

Quito D. M., 18 SET. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080 1233-18

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Alcance al oficio No. SGC-2018-2942.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; como alcance al oficio No. SGC-2018-2942 de 13 de septiembre de 2018, remito a usted copia de los oficios Nos. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018; y, AMC-SM-JLA-2018-0000428 de 13 de septiembre de 2018, relacionados con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especia "Holiday Inn Hotel Airport", a fin de que sea considerado en el informe solicitado en el oficio en referencia.

Adjunto una carpeta con documentación constante en 80 hojas útiles.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto: copia oficios No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 y No. AMC-SM-JLA-2018-0000428 (80 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-09-17	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-17	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA METROPOLITANA
18 SEP 2018
HORA: 12H10
RECIBIDO POR:

82

660

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2942

Quito D. M., 13 SET. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe ampliatorio respecto al PUAE "Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo resuelto en mesa de trabajo realizada el 11 de septiembre de 2018, me permito indicar que por parte de la Procuraduría Metropolitana se ha emitido dos informes referencia al expediente No. 2018-1233 correspondiente al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport", de fechas 17 de agosto de 2018 y 7 de septiembre de 2018.

El 5 de julio de 2018, se realizó el primer debate del proyecto en mención, habiendo existido observaciones realizadas por los Concejales Metropolitanos, las que se remiten mediante oficio No. SG-2055 de 5 de julio de 2018.

El 11 de septiembre de 2018 se realizó una mesa de trabajo para buscar generar viabilidad a este proyecto.

Con estos antecedentes, solicito a usted se emita un informe ampliatorio referente al proyecto en referencia, considerando los informes emitidos con anterioridad y las observaciones planteadas por la Comisión de Uso de Suelo en dicha mesa de trabajo y en las sesiones de la Comisión.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-09-13	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-13	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

81

Ejecución

658

Ab. Jaime Villacreces:
Atender URGENTE
DM 2018/Sep/17

Fecha: 18-09-2018 Hora: 10:32
Por
Tramite No.
SECRETARIA
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
Fecha de Ingreso: 18 SEP 2018
Número de Fojas: 9:08
Número de Trámite:
Responsable: Cristina Sumilla:

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2943

Quito D. M., 13 SET. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

7017-013875

Doctor
José Luis Aguilar
SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presente.-

Asunto: Se solicita informe ampliatorio respecto al PUAE "Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo resuelto en mesa de trabajo realizada el 11 de septiembre de 2018, me permito acusar recibo de su oficio No. AMC-SM-JLA-2018-00376 de 5 de septiembre de 2018, mediante el cual remite respuesta a la Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, respecto al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport".

El informe fue analizado y discutido en la mesa de trabajo en referencia con la presencia de funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control, donde se solicitó un informe ampliatorio del oficio No. AMC-SM-JLA-2018-00376 de 5 de septiembre de 2018, tomando en cuenta que pese a existir una resolución de la Agencia Metropolitana de Control no se ha dado cumplimiento al derrocamiento, en virtud de lo cual solicito se remita el informe requerido.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SUPERVISIÓN METROPOLITANA
Recibido por: Paulina T
Fecha: 14 SEP 2018
Hora: 16:28.
Anexos:

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-09-13	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-13	

Ejemplar 1: Agencia Metropolitana de Control
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 28197
Fecha de Ingreso: 14 SEP 2018
Número de Fojas: -2- CD: 12:40
Responsable: JN Sumilla:

-1202-35

2018-144771
2017-013875
659

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Oficio N° AMC-SM-JLA-2018 0000463
Quito, D.M., 21 SEP 2018
GDOC: 2018-004080
Asunto: En referencia al Oficio No.SGC-2018-2943 2018-004080

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. SGC-2018-2943 de 13 de septiembre de 2018, TICKET GDOC: 2018-004080, mediante el cual indica que en la mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de septiembre de 2018, se analizó y discutió el informe de la Agencia Metropolitana de Control respecto al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Airport" y a la vez se solicita una ampliación al mismo en el que se explique por qué no se ha dado cumplimiento al derrocamiento.

Por lo señalado, informo a usted que el pedido de ampliación al informe de la Agencia Metropolitana de Control referido, ya fue contestado mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000428 de 13 de septiembre de 2018, GDOC- 2018-004080 y recibido en su despacho el mismo día.

Para su constancia adjunto una copia del oficio en mención.

Atentamente,

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

M.D.M.Q. AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SUPERVISOR METROPOLITANO

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 24 SEP 2018 Hora 10:07
Nº. HOJAS 36 + (copias)
Recibido por:

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	19/09/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	19/09/2018	
APROBADO POR	A. Valencia	S.M.		

Adj: Copia simple del oficio No. SGC-2018-2943 de 13 de septiembre de 2018
Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000428 de 13 de septiembre de 2018

657
-A

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 13 SEP 2018 Hora 09:14
Nº. HOJAS VEINTE Y CUATRO
Recibido por:

Oficio Nº AMC-SM-JLA-2018 0000428
Quito, D.M.,
GDOC: 2018-004080 13 SEP 2018
Asunto: En referencia al oficio No. SGC-2018-2723.
2018-139288

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al pedido de los miembros de la Comisión de Uso de Suelo realizado el día martes 11 de septiembre de 2018, en el cual se solicitó que se amplíe el informe enviado mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018, GDOC: 2018-004080, respecto a lo resuelto por la referida comisión, mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, GDOC: 2018-004080, referente al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport", se amplía el mismo en los siguientes términos:

Una vez revisada la base de datos de la Agencia Metropolitana de Control se verificó que existe el expediente administrativo sancionador **No.212-2015,** que corresponde al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, el que actualmente se encuentra en etapa de ejecución. Al respecto, me permito informar las actuaciones relevantes dentro de este proceso:

1.1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 0001622, en contra de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946, mismo que fue puesto en conocimiento de la Dirección de Instrucción, la cual inició el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 8 de julio del mismo año.

1.2. Con Informe de Fin de Instrucción No. 208-2015 de 5 de octubre de 2015, suscrito por la Instructora Metropolitana Zona Aeropuerto se concluyó que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, realizó la construcción en un área de 500 m2 en el predio No. 5785946, sin la licencia metropolita respectiva, recomendando sancionar con una multa por el valor de USD $ 7.080,00, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, Art. 135, literal c).

1.3. Con fecha 14 de octubre de 2015, mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Funcionaria Resolutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto, se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD$ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el **predio No. 5785946,** sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que dispone la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458. Para este fin se emitió el correspondiente título de crédito y se le otorgó el término de treinta días para que se justifique o derroque lo edificado sin la respectiva autorización.

Además, es importante indicar que en la misma resolución se advirtió al infractor que en caso de incumplimiento a lo dispuesto, se podrán adoptar todas las medidas que fueren necesarias para su cumplimiento, como la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas, el derrocamiento, entre otras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

1.4. En el desarrollo del procedimiento de ejecución, con fecha 22 de enero de 2018, mediante providencia de ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, toda vez que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $1.416,00 y se emitió el correspondiente orden de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta, habiéndose remitido la información respectiva a la Dirección Metropolitana Financiera para el trámite coactivo correspondiente.

1.5. Continuando con la ejecución, mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, se corrió traslado a las partes con el informe técnico de control No. ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 suscrito por la Arq. Michelle Robayo, en cual se señala que a la fecha de la inspección, el proceso constructivo no cuenta con Licencia Metropolitana Urbanística o Permiso de la Autoridad Competente.

1.6. Mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, se dispuso remitir atento memorando a la Dirección de Inspección de la AMC para que informe a la brevedad posible la factibilidad para la ejecución de derrocamiento de la construcción objeto del expediente. Además, toda vez que del informe técnico de control ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 se conoció que el FIDEICOMISO

MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO en la actualidad tienen un proceso de construcción por un área de 2000 m2, se dispuso que se proceda con el desglose del referido informe, dejando copias certificas en este expediente, y se remita el original a la Dirección de Instrucción de la AMC, a fin de que proceda con la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador por la diferencia del área construida (1500 m2) edificada "sin LMU o permiso de autoridad competente". Este pedido fue solicitado a la Dirección de Inspección mediante memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018.

1.7. Mediante memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119 de 12 de septiembre de 2018, suscrito por la Directora de Inspección de la AMC, se remitió a la Funcionaria Decisora a cargo del expediente administrativo sancionador, el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, en cumplimiento de lo dispuesto mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018 y en atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018, se señaló que:

> *"Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo que desde el punto de vista técnico* ***NO ES FACTIBLE*** *el derrocamiento del área correspondiente a 500m2,* ***CONSIDERANDO*** *que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados.(...)".*

Pago de las multas:

- Consta a foja 21 del expediente administrativo sancionador **el comprobante de pago de 26 de noviembre de 2015 de la multa de USD$ 7.080 dólares** de los Estados Unidos de América **impuesta** mediante **Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015.**
- Consta también a foja 52 del expediente administrativo **el comprobante de pago de 4 de septiembre de 2018 de la primera multa coercitiva por el valor de USD$ 1416 dólares** de los Estados Unidos de América, **impuesta** mediante **providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-0240 de 22 de enero de 2018.**

Se constata que hasta la fecha **se han cancelado todos los valores por concepto de multas.**

Estado actual del expediente administrativo sancionador No.212-2015

El estado del expediente administrativo sancionador es la etapa de ejecución dentro de la cual hay que considerar las siguientes normas jurídicas:

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización aplicable al presente expediente administrativo sancionador dispone:

"**Artículo 378.- Potestad de ejecución.-** El funcionario competente del gobierno autónomo descentralizado adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional.
Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de éste. En este evento, recuperará los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.
Artículo 379.- Medios de ejecución forzosa.- La ejecución forzosa se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, y por los medios previstos en la ley o la normativa seccional respectiva.
Si fueran varios los medios de ejecución admisibles **se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.**
Artículo 380.- Apremio sobre el patrimonio.- Si en virtud de acto administrativo hubiera que satisfacerse una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento coactivo previsto en este Código, el Código Tributario, y si fuere del caso, lo previsto en otras leyes.
En cualquier caso, no podrá imponerse a los administrados una obligación pecuniaria que no estuviese establecida con arreglo a la ley y a la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo o de conformidad a su potestad sancionadora.
Las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados <u>podrán imponer multas compulsorias para efecto de exigir el cumplimiento de sus actos administrativos,</u> e incluso podrán clausurar establecimientos.
Estas multas se impondrán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo. La reglamentación y limitaciones estarán establecidas en la normativa seccional correspondiente.
Ni las multas compulsorias ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.
Artículo 399.- Prescripción.- Las infracciones **y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.**
El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.". (Lo resaltado me pertenece).

La Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010, dispone en sus artículos 24 y 25 lo siguientes:

"**Art. .... (24).- Potestad de ejecución.-** El funcionario decisor adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de sus actos pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Fuerza Pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de este. En este evento, se recuperarán los valores invertidos por la vía coactiva, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Art. .... (25).- Apremio Patrimonial

a) En el **primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no se hubiese acatado la resolución,** si los sellos hubieren sido violentados, si se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o, si se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas;** y, de ser el caso, se colocarán nuevamente los sellos de clausura.

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de dos remuneraciones básicas unificadas mensuales.
- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría II, detallada en el precitado anexo 7, la multa será de seis remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club,salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.
- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría III, según el precitado Anexo 7, la multa será de diez remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

b) En el segundo control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si nuevamente se hubiera incumplido la resolución, los sellos hubieren sido violentados, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas;** y, dispondrá, de ser el caso, la clausura definitiva del establecimiento.

Catálogo de Infracciones Administrativas en el DMQ

13

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión, relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.
- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría II, la multa será de doce remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club, salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.
- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría III, la multa será de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de resoluciones, la multa compulsiva

o coercitiva será de ocho remuneraciones básicas unificadas mensuales; y,

c) En los posteriores controles de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si se encontraren nuevamente que se hubiere desacatado la resolución, hubiesen sido violentados los sellos de clausura, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales en cada ocasión que se efectúe un control, sin perjuicio de continuar colocando sellos por la clausura definitiva dispuesta.**

2. En caso de que el infractor sea una persona jurídica, su representante legal y sus accionistas o socios se constituirán en deudores solidarios de las multas

compulsivas que se llegaren a ordenar para asegurar el cumplimiento del acto administrativo del que se trate.
3. Para efectos de la clausura de establecimientos, se aplicará igual solidaridad al propietario del predio o inmueble en donde se ejerce la actividad, en los casos 14 en que el infractor no sea propietario del mismo. Para tal efecto, el funcionario decisor le notificará con la primera multa compulsiva ordenada, con la prevención de que en caso de que no hubiere adoptado las medidas que legalmente corresponden para evitar que en el establecimiento se continúe la actividad en contravención de la orden de clausura, el propietario se constituirá en deudor solidario de las subsiguientes multas compulsivas que se disponga.
4. El apremio patrimonial constante en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.
5. Las multas compulsorias o coercitivas son independientes de la sanción que pueda imponerse con tal carácter y compatible con ella; por lo mismo, no podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.".

De lo expuesto, se verifica que en la etapa de ejecución del procedimiento administrativo sancionador los Funcionarios Decisores de la AMC para exigir el cumplimiento del acto administrativo mediante el cual se imponga una sanción administrativa u obligaciones de hacer tienen dos herramientas, la una es la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 380 del COOTAD y 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 321, como consecuencia de los controles de cumplimiento de la resolución que se realicen, o ejecutar de forma subsidiaria la obligación de hacer a costa del infractor, lo que ocasionará que los valores invertidos sean cobrador al infractor con un veinte por ciento de recargo más los intereses correspondientes.

A pesar de que la normativa citada, otorga discrecionalidad a los Funcionarios Decisores, el artículo 379 del COOTAD dispone que en la ejecución forzosa se debe actuar respetando el principio de proporcionalidad y que si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Por ello, dependiendo la gravedad del caso, en cumplimiento con estas normas es que se propende a primero imponer las multas compulsorias o coercitivas para que el infractor reaccione y adecúe su conducta dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad competente.

En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos.

En cuanto a continuar con la etapa de ejecución dentro del expediente administrativo sancionador No. 212-2015, la Funcionaria Decisora podrá continuar imponiendo multas compulsorias o coercitivas para exigir que se cumpla con lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

Es importante también informe que se conformidad con lo dispuesto en el artículo 399 del COOTAD, existe un plazo de cinco años para realizar el procedimiento de ejecución de las sanciones administrativas mismo que se cuenta desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Adjunto en 20 copias certificadas las nuevas actuaciones dentro del expediente administrativo No. No.212-2015 mismas que se complementan con las ya enviadas en el informe de 5 de septiembre de 2018, mediante oficio oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376.

Atentamente,

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	12/09/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	12/09/2018	
APROBADO POR	A. Valencia	S.M.		

Adj: 20 Copias certificadas del expediente administrativo No. No.212-2015.

652

Ejecución
06-09-2018

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2723

Quito D. M., 28 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

2017-013875

Señores
Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Dr. José Luis Aguilar
SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre los procedimientos administrativos sancionadores existentes respecto del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 de 23 de agosto de 2018, solicito a ustedes, que en un plazo de 8 días remitan para conocimiento de la Comisión, un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC | AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL / SUPERVISIÓN METROPOLITANA
Recibido por: Paulina F
Fecha: 29 AGO 2018 Hora: 16:20
No. Fojas: 2 Anexos:

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-27	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-27	

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC | AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 28876
Fecha de Ingreso: 29 AGO 2018 14:38
Número de Fojas: 02 CD:
Responsable: Sumilla:

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

RETARÍA GENERAL DEL
ONCEJO

9-2018

29

QUITO
ALCALDÍA

Resolución Nº. C- 240
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport ", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

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:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

650

NS.

Quito, 4 de septiembre 2018

Doctora:
Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN GAD MDMQ
Presente.-

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en Archivos de Secretaría
12/09/2018

De mi consideración:

En relación a la Providencia de Ejecución No DRYE-AMC-NC-2018-0240, EXPEDIANTE No.212-2015,Causa CONSTRUCCIÓN, sobre el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.**

Dando cumplimiento a lo que dispone numeral CUARTO de la Providencia de Ejecución, se deberá presentar el respectivo comprobante de pago por el valor de 1,416 UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS,

Para los fines pertinentes adjunto al presente COMPROBANTE DE PAGO, titulo de crédito No.16234560.

Agradezco de antemano por su gentil atención,

Cordialmente,

Ing. Pablo Santacruz O.
FIDEICOMISO MERCANTIL
HOTEL AEROPUERTO

QUITO AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 27363
Fecha de Ingreso: 04 SEP 2018 17:17
Número de Fojas: 02 CD:
Responsable: RF Sumilla:

c.c. Dr. JOSE LUIS AGUILAR, AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

27

649

Anexando [illegible]

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 0000162345S0
Año Tributación: 2018
Identificación: 0000000000000
Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

Fecha Emisión: 04/09/2018
Fecha Pago: 04/09/2018

UBICACIÓN:

Clave Catastral: 0000000000000
Calle:
Barrio:
Predio/Patente: 0001623456
Let. Casa: 00000
Parroquia:
Placa:

INFORMACIÓN:

CONCEPTO:	
MULTAS A INFRACTORES	1416.00

CIUDADANÍA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos de sistemas

Descuento:
Subtotal: 1416.00
Total $: 1416.00

Gracias, con el pago de sus impuestos ayuda a construir un Quito de todos los colores

Transaccion: 2147389
Forma Pago: Efectivo
Institucion: Servipagos
Cajero: CRUZ M. AMANDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE
Predio/Patente: 0001623456
Título: 0000162345S0
Año: 2018
Transaccion: 2147389
Subtotal: 1416.00
Descto:
Forma Pago: Efectivo
Institucion: Servipagos
Total $: 1416.00
Cajero: CRUZ M. AMANDA

26

N/S

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando N° AMC-UDCMCL-ZAY-2018-240

PARA: Abg. Jaime Villacreses Valle
DIRECTOR DE EJECUCION
AGENCIA METROPOLOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
CONSTRUCCIONES ZONA AEROPUERTO(E)

ASUNTO: Remitiendo Comprobante de pago

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: Johana Trámite No:
Fecha: 11/09/18 Hora: 16:30

FECHA: 07 de Septiembre de 2018.

Por medio del presente remito a usted el escrito recibido en la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, en razón de que el Expediente Administrativo Sancionador fue remitido a su dirección.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos
12/09/2018

Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
ZONA AEROPUERTO(E)

Adjunto: Expediente Original.

Elaborado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	
Revisado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	
Aprobado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	

25

647

Ciento y cuatro 59

Quito, 4 de septiembre 2018

Doctora:
Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN GAD MDMQ
Presente.-

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos de esta oficina
Natalia Alejo
12/09/2018

De mi consideración:

En relación a la Providencia de Ejecución No DRYE-AMC-NC-2018-0240, EXPEDIANTE No.212-2015,Causa CONSTRUCCIÓN, sobre el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.**

Dando cumplimiento a lo que dispone numeral CUARTO de la Providencia de Ejecución, se deberá presentar el respectivo comprobante de pago por el valor de 1,416 UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS,

Para los fines pertinentes adjunto al presente COMPROBANTE DE PAGO, titulo de crédito No.16234560.

Agradezco de antemano por su gentil atención,

Cordialmente,

Ing. Pablo Santacruz O.
FIDEICOMISO MERCANTIL
HOTEL AEROPUERTO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE INSTRUCCIÓN
Recibido por:
Fecha: 04-09-18
Hora: 16:39
Anexos: 2
Sumilla

c.c. Dr. JOSE LUIS AGUILAR, AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

24

Cincuenta y C

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 0000162345S0

Año Tributación: 2018

Fecha Emisión: 03/09/2018

Identificación: 0000000000000

Fecha Pago: 04/09/2018

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

UBICACIÓN:

Clave Catastral: 0000000000000

Predio/Patente: 0001623456

Calle:

Lot. Casa 00000

Barrio:

Parroquia:

Placa:

INFORMACIÓN:

CONCEPTO:

MULTAS A INFRACTORES 1416.00

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] SANGOLOUI
[illegible] 00002005023481 1,416.00

Caracuche 7 Leg

AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos de esta Institución

12/09/2018

Exp. No. 212-2015
Administrado
Representante legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
Parroquia de Tababela

PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 3272

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q., Quito, 11 de septiembre del 2018; a las 09h.- **VISTOS.- 1).-** Siguiendo con la etapa de ejecución del expediente No. 212-2015- **2).-** Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: *"(…) Autotutela, legitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (…).-* **3).-** El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- **4).-** considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: *"(…) los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio(…)".-* 5).- Con fundamento en el Art. 384 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas, **6).-** Dentro del expediente No.212-2015 consta lo siguiente: **1.-** Informe técnico de control: ITC-18-576 de fecha de informe 1 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo quien en la parte de **CONCLUSIONES** señala *" Analizada la documentación adjunta, contenida en el expediente No.212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ conforme el pedido se pudo verificare que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE AUTORIDAD COMPETENTE"; descripción de supuesta infracción en obra Ord 432-172, Capítulo VIII Art. 135 Literal C Área de infracción 2000m2.-* **2.-** Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto del 2018, mediante la cual se dispone: *"**SEGUNDO**.- Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monge considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes, notificado en legal y debida forma, conforme consta de la razón de notificación que consta*

dentro del proceso".- **7.**- Con estos antecedentes de hecho y de derecho expuestos esta autoridad en uso de las facultades a mi conferidas; **DISPONGO.-PRIMERO.-** Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015.- **SEGUNDO**.- Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "*sin LMU o permiso de la Autoridad competente*", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad.- **TERCERO.-** Notifíquese al administrado en la dirección domiciliaria que consta dentro de autos.-**CUMPLASE**

Dra. Nelly Sanchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
GAD MDQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los ____ días, del mes de _____ del año _____, siendo las _____ horas, al/a la Señor/a/ita _____ con C.C./RUC/Pasaporte N° _____ en calidad de _____ en la dirección _____.

Correo/Electrónico: _____
Número telefónico: _____

Notificado por: _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO **FIRMA DEL NOTIFICADOR**

643

Cuerpo 1 Folio

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando No. AMC-DRYE-NS- 2018-1319

PARA: Msc. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DRYE

ASUNTO: Solicitud de Inspección **Exp. 212-2015**

FECHA: Quito, 11 de septiembre del 2018

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015,en donde se RESUELVE:: "... ***CUARTO.-*** *Conceder el término de (30) días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.-* ***QUINTO.-*** *Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida: adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD. en concordancia con el Artículo 25, literal a). número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321... ".* (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área,(1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: *"Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015".*

Con estos antecedentes, solicito a usted, se remita el informe requerido en forma inmediata, para los fines pertinentes.

.Atentamente

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION DE RESOLUCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Adjunto documento de descargo

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE INSPECCION
SECRETARIA
Por: ..... Trámite No. .....
Fecha: 12 SEP 2018 Hora: 16:0

20

642

Cuarenta y ocho

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DRYE- NS 2018- 1320

PARA: Raúl Alcívar
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCION
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: **SUSTANCIACION DE PROCESO**

FECHA: 12 de septiembre del 2018

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
12/09/2018

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015,en donde se RESUELVE:: "... ***CUARTO.-*** *Conceder el término de (30) días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.-* ***QUINTO.-*** *Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321... ".* (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área, (1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: "**SEGUNDO**.- Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "*sin LMU o permiso de la Autoridad competente*", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad".

Con este antecedente remito a usted el original del informe técnico No. ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la

QUITO
Agencia Metropolitana de Control
Dirección de Instrucción
SECRETARIA
Recibido por: ... Trámite N°: ...
... SEP 2018

19

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Dirección de Inspección, Copia de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, copia de la Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, para los fines pertinentes.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

M.D.M.C.

EJ

COPIA

640

Encabezado y pie

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-3119

PARA: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITNA DE EJECUCIÓN

DE: Ab. Alejandra Molina
DIRECTORA DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Solicitud de Inspección **Exp. 212-2015**

FECHA: 12 de septiembre de 2018

Presente Foja de Fiel Copia
La información que representa
Anexos: Ninguno
Natalia Hkpo
2
12/09/2018

En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 12 de agosto del año en curso, en el que dispone LA FACTIBILIDAD PARA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción correspondiente a un área de 500m2. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-626 del análisis requerido.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL QUITO AMC DIRECCION DE INSPECCION M.D.M.Q.

Ab. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: ..... Trámite No. -12- FOJAS
Fecha: 12-09-2018 Hora: 15:49

Adjunto: *Informe técnico No. ITC-18-626*

ACCION	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo	10/09/2018	
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo	12/09/2018	
Revisado por:	Arq. Carlos Játiva	12/09/18	

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

PREDIO: 5785946

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	
Cédula de Identidad:	0992785136001	**ETAPA:**	PEDIDO ESPECIAL

		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212-2015

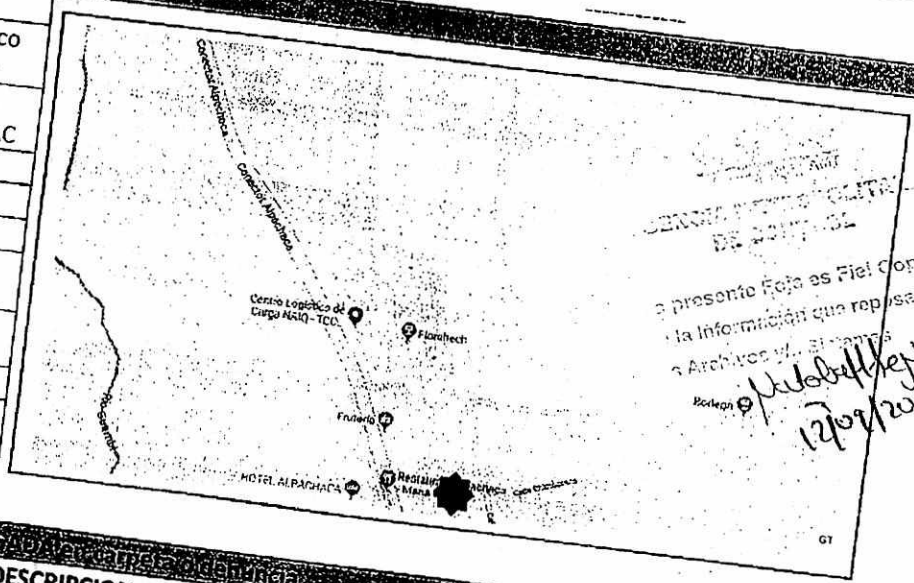
En el caso de ser DENUNCIA:
DENUNCIADO: ----------
CEDULA: ----------

DENUNCIANTE: ----------
CEDULA: ----------

DESCRIPCIÓN PREDIAL

CLAVE CATASTRAL:	1153105004
ADMINISTRACION ZONAL:	Zonal Tumbaco
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Chimborazo
NUMERACION:	-------
INTERSECCION:	-------
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ZONIFICACIÓN :	A4(A5002-5)
AREA CONSTRUCCION:	----

CROQUIS



El presente Foja es Fiel Copia
de la información que reposa e
en Archivos de la Empresa
Bodega
12/09/2018

DOCUMENTOS RELACIONADOS ENTREGADOS mediante Ventanilla Única

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
11/09/2018	MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-1319	Documento (original - 1 foja útil).	EXP. 212-2015.

INFORMACIÓN CATASTRAL - Consulta en el Sistema de Gestión de Áreas Urbanísticas Metropolitano

Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Mutipropiedad	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Ficha	2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	Suasos

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-1319, en el cual dispone: *"(...) Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección a la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015(...)"*. Se realizó la respectiva inspección el 30 de julio del año en curso en el que se verifica una construcción de 4 pisos consolidada.

ASE

Sol N39-188 y El Universo

PBX: 395-2300
DENUNCIAS: 1-800 500-900
www.agenciadecontrol.quito.gob.ec
agencia.m.control@quito.gob.ec

16

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626 PREDIO: 5785946
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	--------	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP 212-2015

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 321 Ordenanza que regula el Ejercicio de Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito / dieciocho de octubre del dos mil doce.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- Se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA REALIZADA.**
- Una vez realizada la inspección se verifica que la construcción ha procedido con un área correspondiente de 2000m2 ya consolidada.

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo cual desde el punto de vista técnico **NO ES FACTIBLE** el derrocamiento del área correspondiente a 500m2, **CONSIDERANDO** que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados.
Mediante la providencia de ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, en sus partes pertinentes señala: *"(...)a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada(...)"*. Área de 1500m2 correspondiente a los 4 pisos de la superestructura.

SOPORTE FOTOGRÁFICO

Imagen N° 1: Vista general de la construcción.

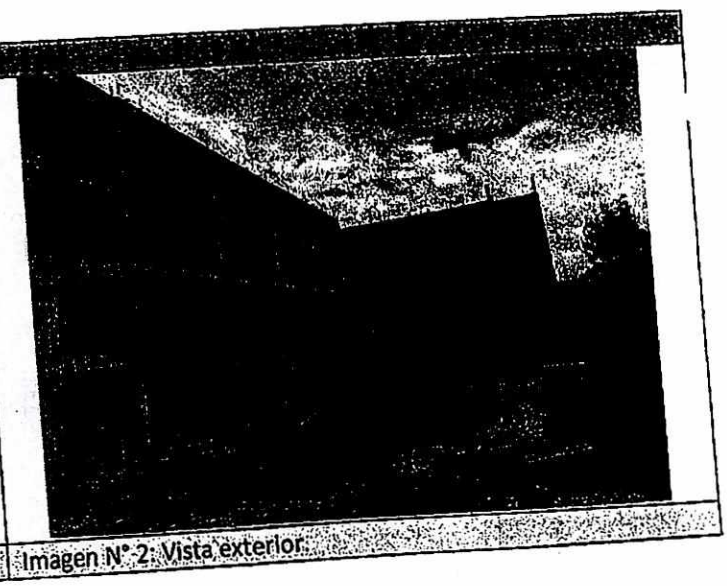


Imagen N° 2: Vista exterior.

Sesenta y 0

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

PREDIO: 5785946

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	-------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Cédula de Identidad:	0992785136001	**ETAPA:**	----
		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212-2015

Imagen N° 3: Fotografía interna ingreso a parqueaderos

Imagen N° 4: Vista interna de la construcción

Imagen N° 5: Vista exterior de la construcción

[illegible]

[illegible] presente Foto es Fiel Copia [illegible] la información que reposa [illegible]

Natalia Alegría
12/09/2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	-------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212-2015

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	**ORDENANZA METROPOLITANA | Incumplimiento**				**Área infracción (m2)**
	ORDM	**Capítulo**	**Artículo**	**Literal**	
----------	-----	-----	-----	-----	-----

Enviado a Proceso de **EJECUCIÓN**

Si	No
X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

635

Secuencia 90

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando No. AMC-DRYE-NS- 2018-1319

PARA: Msc. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DRYE

Favor atender
URG.
Michelle Robe
12-09-2018

ASUNTO: Solicitud de Inspección **Exp. 212-2015**

FECHA: Quito, 11 de septiembre del 2018

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015,en donde se RESUELVE:: "... ***CUARTO.-*** *Conceder el término de (30) días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.-* ***QUINTO.-*** *Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento. se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321...* ". (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área,(1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: *"Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa; correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015".*

Con estos antecedentes, solicito a usted, se remita el informe requerido en forma inmediata, para los fines pertinentes.

.Atentamente,

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION DE RESOLUCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Adjunto documento de descargo

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE INSPECCION
SECRETARIA
Por: ... Trámite No. ...
Fecha: 12 SEP 2018 Hora: 11:15

12

634

Segundo visita

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
ACTA DE VERIFICACIÓN Nº 0001622
ORDENANZAS METROPOLITANAS N°0282; 0458-0432-172;540

APARTADO PRIMERO: DATOS DE INSPECCIÓN

Nombres y Apellidos del Inspector: Jose Luis Rodriguez

Conformidad: | Obstrucción: | Advertencia: | Infracción: X

Fecha Inspección: Año 2015 | Mes 06 | Día 02 | Hora

APARTADO SEGUNDO: TIPO DE ACTA:

APARTADO TERCERO: DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ESTABLECIMIENTO O PROYECTO CONSTRUCTIVO

Nombre del Establecimiento/Proyecto: Hotel Aeropuerto Quito

Dirección del Establecimiento/Proyecto: Calle Los Paxiles Lote 7A Santa Rosa de Tababelas

CLAVE CATASTRAL: 11153 10501 041 | Nº PREDIO: 5218594 | ZONA: Aeropuerto

APARTADO CUARTO: DATOS DEL ADMINISTRADO PRESUNTO INFRACTOR:

Nombres y Apellidos: Hotel Aeropuerto Quito

Dirección Notificación / Casillero Judicial: Lote 7A, Santa Rosa de Tababelas

En calidad de: Propietario

Correo Electrónico: | Nº Cédula: 0919214785 | Nº Teléfono: 0997984

APARTADO QUINTO: PROCEDIMIENTO EN CONTRA DEL ADMINISTRADO

1.- La presente Acta se levanta en contra del Administrado identificado en el Apartado Cuarto.

2.- Se constató, en la presente inspección, que el Administrado ha incurrido en la conducta determinada en el Apartado Sexto de esta Acta.

APARTADO SEXTO: TIPIFICACIÓN DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN:

- [ ] 1 No publicitar números de aprobación de planos, de LMU y nombre del profesional responsable de ejecución de obras — ORD.MET.Nº 0432-172, "OBJETIVOS DEL CONTROL TERRITORIAL"; ART.37, NUM.3; PF.2
- [ ] 2 Publicitar o promocionar de cualquier forma y medio, la venta de lotes sin haberse autorizado la urbanización o subdivisión objeto de la venta — ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127,LIT d)
- [ ] 3 Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras — ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127, LIT e)
- [ ] 4 Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos — ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127, LIT f)
- [ ] 5 Fraccionar un terreno sin autorización — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.129, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT a)
- [ ] 6 Obstaculizar el control metropolitano — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1: "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT b)
- [ ] 7 Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1: "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT c)
- [ ] 8 No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT d)
- [ ] 9 No notificar a la autoridad el inicio y finalización de ejecución de obras — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT e)
- [ ] 10 Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- [ ] 11 Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes — ORD.MET.Nº 540, ART.20, NÚM. [Ref. SEC 2 ART.7 "MEDIDAS PREVENTIVAS"]
- [X] 12 Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- [ ] 13 Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros — ORD.MET.Nº 0458-0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- [ ] 14 Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- [ ] 15 Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo daños a bienes de uso público — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- [ ] 16 Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- [ ] 17 Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo establecidos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- [ ] 18 Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- [ ] 19 Edificar sin cumplir normas locales y nacionales de accesibilidad universal — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- [ ] 20 Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- [ ] 21 Edificar sin cumplir con áreas comunales mínimas exigidas por la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- [ ] 22 Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación res — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- [ ] 23 Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- [ ] 24 No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- [ ] 25 Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- [ ] 26 Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- [ ] 27 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- [ ] 28 Adosar sin contar con autorización de terceros — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- [ ] 29 Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondiente — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- [ ] 30 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- [ ] 31 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos según normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- [ ] 32 Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- [ ] 33 Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- [ ] 34 Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios interiores, por obra u omisión — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- [ ] 35 Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT a)
- [ ] 36 Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT b)
- [ ] 37 Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT e)
- [ ] 38 Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera. — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT h)
- [ ] 39 Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente. — ORD.MET.Nº 0282, CAP III; "DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS"; ART.18; LIT d)
- [ ] 40 No obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera — ORD.MET.Nº 0282, CAP VI; "AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES"; ART 34; NUM 2- [Ref.]ART.4; NUM 2 Y 3]

APARTADO SÉPTIMO: HECHOS CONSTATADOS:

Al momento de la inspección no presenta la LMU-20 en una construcción en

Sub suelos.

AREA TOTAL DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN.(m2): 560 m2

APARTADO OCTAVO: ALEGACIONES/ACLARACIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADO:

APARTADO NOVENO: MEDIDAS CAUTELARES:

Suspensión: | Nº. Sello:

APARTADO DÉCIMO: RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

POR TAL MOTIVO QUE HA SIDO NOTIFICADO/A EL ADMINISTRADO/A CON LA PRESENTE ACTA DE VERIFICACIÓN EN LA FECHA PUNTUALIZADA EN EL APARTADO PRIMERO:

Inspector | Otra: | REGISTRO FOTOGRÁFICO: SI | NO X

bre: Jose L. Rodriguez

ula: 1719619187

a:

Administrado/Representante Legal/Dependiente

Nombre: ORLANDO J. RIERA

Cédula/Pasaporte: 1719619187

UNDÉCIMO: MOTIVOS DEL ADMINISTRADO:

11

METROPOLITANA No. 0432 REFORMATORIA DE LA ORD. MET. N°.172 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO
AMC

ACIÓN TERRITORIAL

ITA

I MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

- Objetivos del control territorial.-

del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que
n metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos.
ación de Suelo y Edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del
ponsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso
a falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo
: que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

o VIII

NES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

RIMERA

'ACIÓN DE SUELO

,127).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito
ano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

: o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
r daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
r durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

. (129).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de
perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

nar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes;

... (131).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de
or cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las

es:
plimiento del cronograma de ejecución de obras;
aculizar el control metropolitano;
ación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
ontar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
otificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

ulo... (135).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

ficar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
cavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
ificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
upar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
lificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
asionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
dificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
dificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Bajo y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
dificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
dificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

dificar sin cumplir con las normas técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;

ículo... (137).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:

Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;
Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
¡Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional correspondiente;
¡No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
¡Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
¡Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
)Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

Artículo... (139).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
b)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
c)Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
d)Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
e)Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
f)Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada.

ORDENANZA METROPOLITANA N°0459 REFORMA ORD. MET. N°172 REFORMADA POR ORD. MET. N°0432

Artículo único.- Inciso sexto: En el Artículo 135, literal d) sustitúyase el término "Ocupar" por "Edificar"

ORDENANZA METROPOLITANA N°540 QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CIUDADANA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

SECCIÓN SEGUNDA

Artículo 7.- Medidas preventivas.- Se entiende al conjunto de medidas de información, mecanismos de prevención, señalización, acciones administrativas, actos administrativos y formas de control preventivo que permita prever pos
riesgos o daños a los ciudadanos antes, durante y después de la ejecución de obras que afecten el espacio público. Se instituye como política de regulación el control como parte prioritaria de acción de los actores del Sistema de
Prevención y Protección Ciudadana.

Artículo 20.- Infracciones graves.- Serán sancionados por primera vez con una multa de dos (2) salarios básicos unificados, y con una multa de tres (3) salarios básicos unificados en caso de reincidencia, los sujetos determinados en el
artículo 2 de la presente ordenanza que:
1) Incumplan las medidas de protección establecidas en el capítulo segundo de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0282 QUE REGULA EL USO, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ACERAS, MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS Y PRESERVACIÓN DEL ARBOLADO PÚBLICO

CAPÍTULO II

DE LAS ACERAS

Artículo... (5).- Prohibiciones respecto del uso, intervenciones y usufructo de las aceras.- Sin perjuicio de las demás prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, se prohíbe en las aceras,
bulevares y áreas verdes de las vías públicas:
a)Realizar modificaciones y/o ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión, salvo los producidos a consecuencia de las intervenciones autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad
b)Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles; y, en general, de habilitaciones y edificaciones.
c)Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas.
h)Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.

CAPÍTULO III

DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Artículo... (16).- Prohibiciones de uso en la superficie de fachadas y cerramientos.- Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano, se prohíba en las superficies de fachadas o
cerramientos lo siguiente:
d) Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente, especialmente lo establecido en la ordenanza que regula la publicidad exterior.

CAPÍTULO VI

AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo... (34).- De las infracciones graves y su sanción: Cometerán infracción administrativa grave, y serán sancionados con una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados, quienes:
2) No hayan obtenido autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera, de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 4 de la presente ordenanza.

Artículo... (4).- Uso de las aceras.-
2) De manera excepcional el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá aprobar, a través del órgano competente:
a)El diseño de una sección específica de ciclo vía para la circulación de ciudadanos en bicicletas, en aquellas que fuere técnicamente factible y cuando no se afecte a la circulación peatonal.
b)La ocupación temporal de aceras debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
c)La colocación temporal en postes de elementos de publicidad electoral instalados individualmente (no pegados) durante el período de comicios electorales.
d)La colocación de elementos fijos, mobiliario u otros que se determinen para el sistema de movilidad
e)La instalación de mobiliario de saneamiento ambiental.
La instalación de mobiliario de vigilancia y seguridad ciudadana, debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
La instalación de mobiliario de vigilancia y seguridad ciudadana, debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
para carga y descarga de bienes debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.
temporal, en caso de accidentes o emergencias de tránsito.
esenciales determinados por el órgano o funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, y siempre que de los mism
remota la normativa, consignando en el acta de verificación la advertencia, la norma aplicable y el plazo par

633

64-
Sesenta y cuat

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AM

NOMBRE DEL PROYECTO	ANEXO FOTOGRÁFICO ACTA N° 0001622		
FECHA DE INSPECCIÓN	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito		
TIPO DE ACTA	25/06/2015	FECHA DE DESPACHO	26/06/2015
DIRECCION	INFRACCION	PREDIO	5785946
PRESUNTO INFRACTOR	Calle Cotopaxi S/N, Sector Santa Rosa de Tababela, Parroquia de Tababela	CLAVE CATASTRAL	11531-05-004
	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito	CEDULA DE CUDADANIA / RUC	0992785136001

FOTO 1: Vista Ampliada del Proyecto

FOTO 2: Construcción de Primer Bloque en Proceso

50 RBMU ORD. 432 REFORMATORIA ORD 458

1-120 m2 Factor = 0,0002
121-240 m2 Factor = 0,0004
2[illegible]00 m2 Factor = 0,0008
6[illegible] para delante = $ 17.700

Calculo de la Multa = (50 RBUM) 17.700 x (área de construcción) 500 m2 x (Factor) 0,0008 = **$ 7.080,00**

RESPONSABLE: Inspector Zona Tumbaco-Aeropuerto
NOMBRE: José Luis Rodríguez

FIRMA:

Adj. Croquis de Ubicación
RM Preliminar

12/09/2017

632

sesenta y cinco 6

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

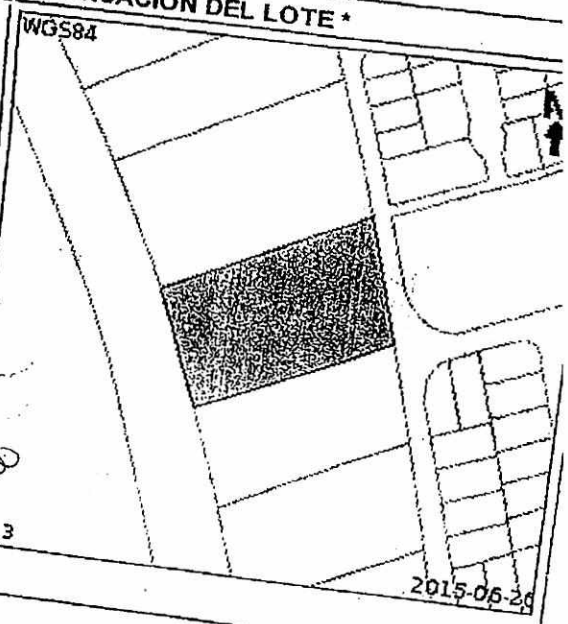
PROPIETARIO

C.C./R.U.C:	0992785136001
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio:	5785946
Clave catastral anterior:	11531 05 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Área del lote (escritura):	13000,99 m2
Área del lote (levantamiento):	13000,99 m2
ETAM (SRU) - Según Ord.#269:	6,10 % (-+793,03 m2)
Área bruta de construcción total:	298,42 m2
Frente del lote:	167,02 m
ministración zonal:	AEROPUERTO
arroquia:	Tababela
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	5 m a 7m del eje		TABA001
SIN NOMBRE TABABELA	0			

4.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: A4 (A5002-5)
Lote mínimo: 5000 m2
Frente mínimo: 40 m
COS total: 10 %
COS en planta baja: 5 %

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 5 m
Posterior: 5 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Servicios básicos: NO

5 - AFECTACIONES

scripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Can riego				
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial		Desde el borde 1.5 m	

.- OBSERVACIONES

SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

: NOTAS

os datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el MQ.

Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la ministración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

e informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

e informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

TAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad ritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.

Iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal spondiente.

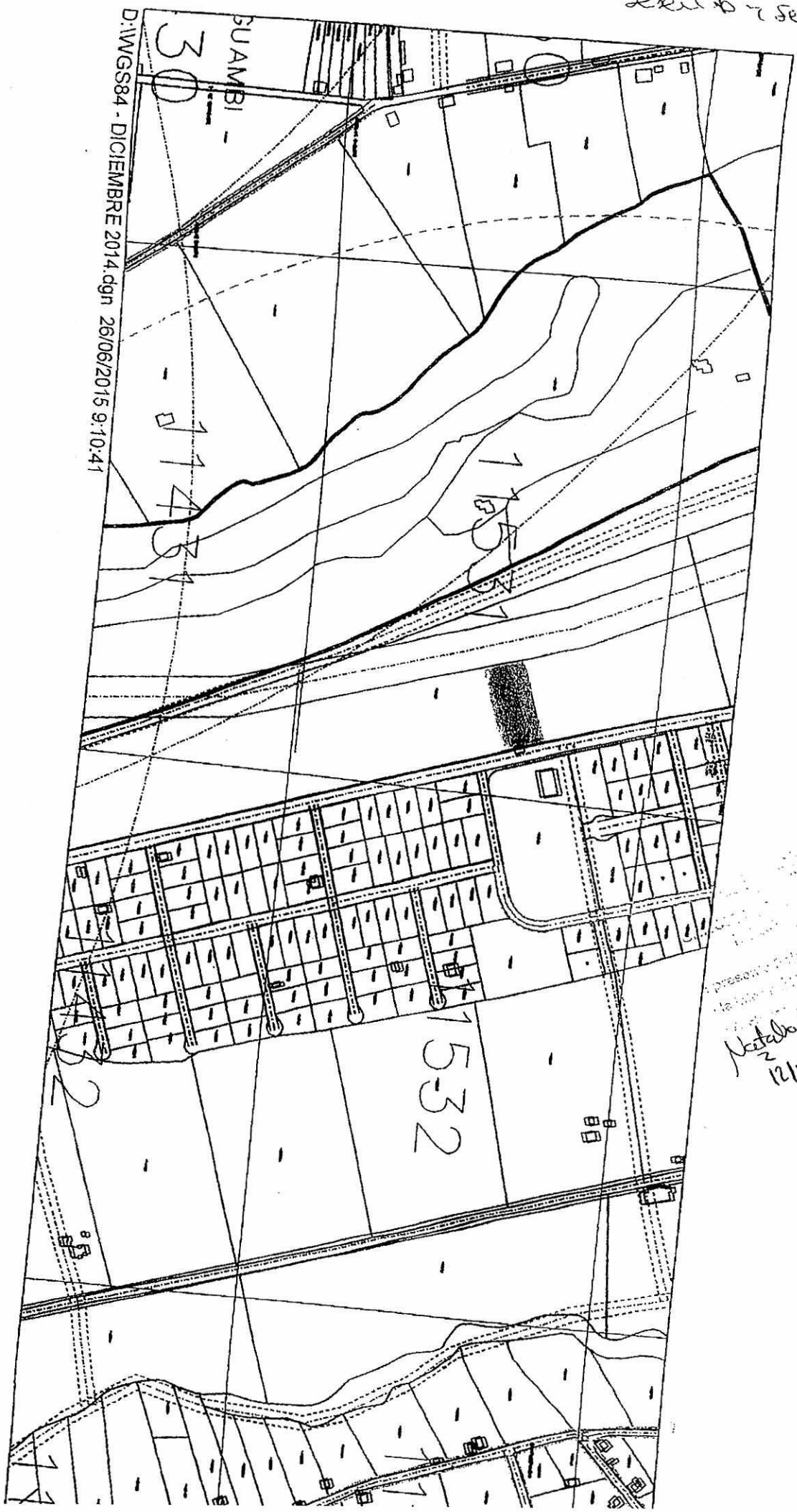
nforme tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y arillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2015

9

Sexenio y Sebs. — 66



Natalia Hegus
12/09/2017

630

Sesenta y 5

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-2931

PARA: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITNA DE EJECUCIÓN

DE: Ab. Alejandra Molina
DIRECTORA DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Solicitud de Inspección.

FECHA: 22 de enero de 2018

En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 22 de enero del año en curso, en el que solicita se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-576 del análisis requerido.

12/09/2018

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ab. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL QUITO AMC DIRECCION DE INSPECCION M.D.M.Q.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: Andrea Trámite No.:
Fecha: 29/8/18 Hora: 8:00

Adjunto: *Informe técnico No. ITC-18-576*

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo		
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo		

629

Sesenta y ocho

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PREDIO: 5785946

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AM

PROYECTO:	------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Cédula de Identidad:	0992785136001	**ETAPA:**	----
		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

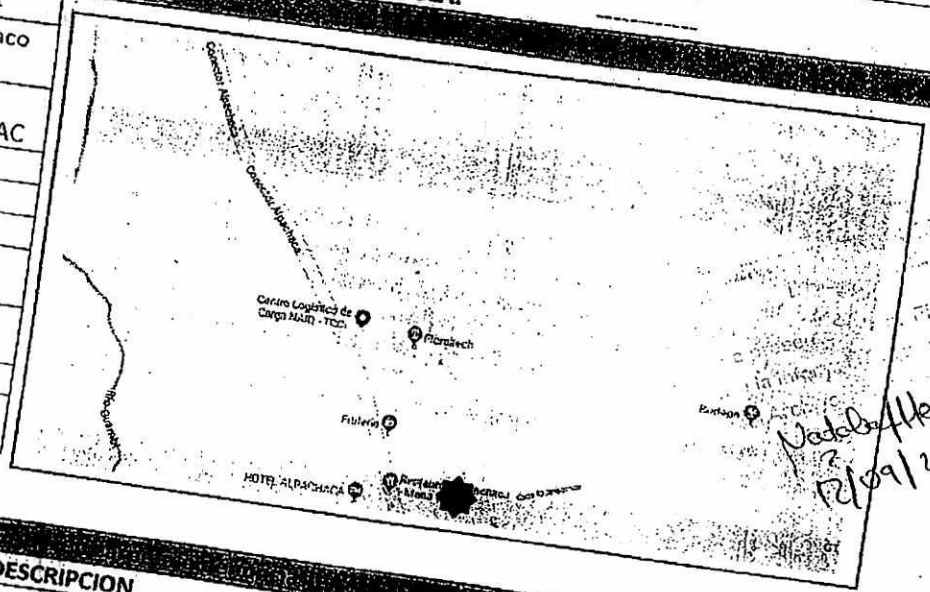
En el caso de ser DENUNCIA:
DENUNCIADO: ----------
CEDULA: ----------

DENUNCIANTE: ----------
CEDULA: ----------

IDENTIFICACION PREDIA

CLAVE CATASTRAL:	1153105004
ADMINISTRACION ZONAL:	Zonal Tumbaco
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Chimborazo
NUMERACION:	-------
INTERSECCION:	-------
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ZONIFICACIÓN :	A4(A5002-5)
AREA CONSTRUCCION:	----

CROQUIS



Nadalia Hegui
12/09/2018

DOCUMENTO

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
26/07/2018	MEMORANDO No. AMC-CJ-EJS-2018-0221	Documento (original - 2 foja útil).	TRÁMITE S.G. No. 24060.

INFORMACION SISTEMA SGT

Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cedula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Flujo	2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	Guasna

PROYECTO:	------	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	---
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP. 212

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, en el cual se solicita: *"(...) Emítase atento memorando a la DIRECCION DE INSPECCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa –Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015... (...)"*. En relación a los presuntos hechos, se realizó la respectiva inspección y la verificación de la documentación adjunta.

BASE LEGAL

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 321 Ordenanza que regula el Ejercicio de Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito / dieciocho de octubre del dos mil doce.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- La inspección técnica realizada el día 30 de julio del año en curso, se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**

CONCLUSIÓN

Analizada la documentación adjunta, contenida en el Expediente No. 212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

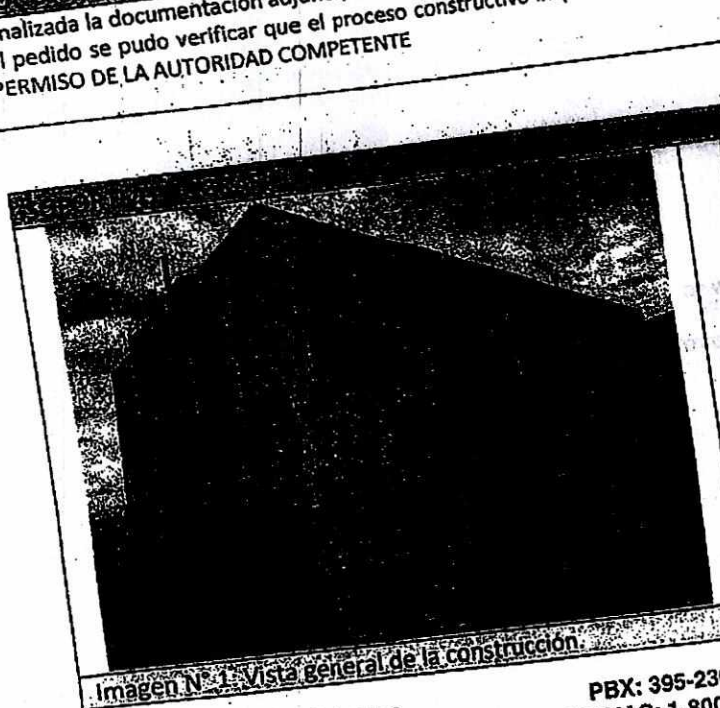


Imagen N° 1: Vista general de la construcción.

Imagen N° 2: Vista exterior.

Seseuta y tres

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576
Fecha de inspección: 30-julio-18 **PREDIO: 5785946**
Fecha de informe: 01-agosto-18

QUITO
AMC

PROYECTO:	------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

[redacted]

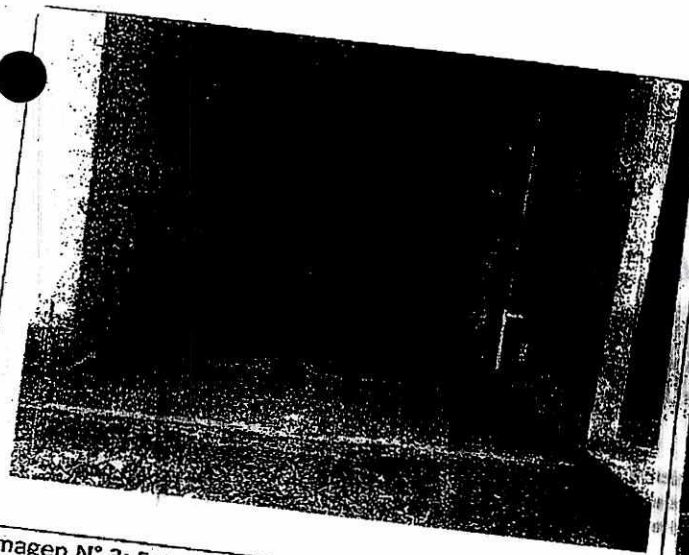


Imagen N° 3: Fotografía interna ingreso a parqueaderos

Imagen N° 4: Vista interna de la construcción

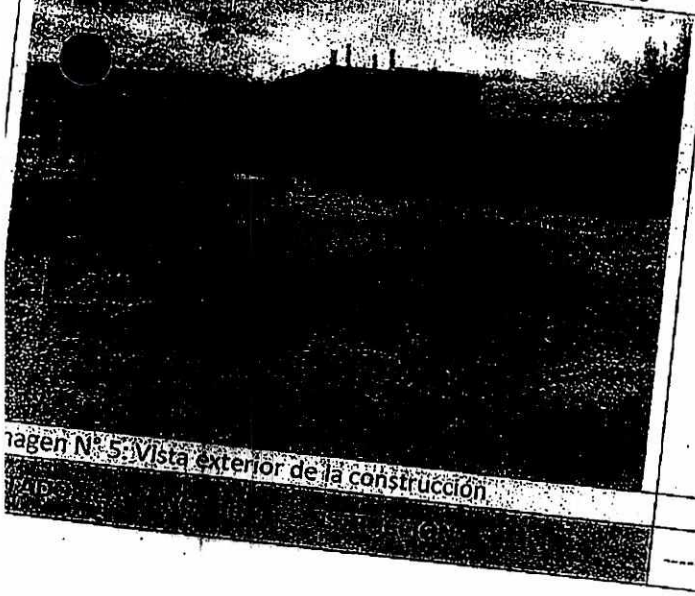


Imagen N° 5: Vista exterior de la construcción

[redacted]

12/09/2018

Informe Técnico de Control: ITC-18-576 PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PROYECTO:	———	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	—
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA | Incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente	432-172	VIII	135	C	2000m2

Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN	Si	No
	X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

Exp. No. 212-2015
Administrado
Representante legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
Parroquia de Tababela

PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 3272

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q., Quito, 11 de septiembre del 2018; a las 09h.- **VISTOS**.- **1).-** Siguiendo con la etapa de ejecución del expediente No. 212-2015- **2).-** Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: *"(...) Autotutela, legitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (...)*.- **3).-** El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- **4).-** considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: *"(...) los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio(...)"*.- 5).- Con fundamento en el Art. 384 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas, **6).-** Dentro del expediente No.212-2015 consta lo siguiente: **1.-** Informe técnico de control: ITC-18-576 de fecha de informe 1 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo quien en la parte de **CONCLUSIONES** señala " *Analizada la documentación adjunta, contenida en el expediente No.212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ conforme el pedido se pudo verificare que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE AUTORIDAD COMPETENTE*"; descripción de supuesta infracción en obra Ord 432-172, Capítulo VIII Art. 135 Literal C Área de infracción 2000m2.- **2.-** Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto del 2018, mediante la cual se dispone: "***SEGUNDO***.- *Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monge considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes, notificado en legal y debida forma, conforme consta de la razón de notificación que consta*

dentro del proceso".- **7.-** Con estos antecedentes de hecho y de derecho expuestos esta autoridad en uso de las facultades a mi conferidas; **DISPONGO.-PRIMERO.-** Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015.- **SEGUNDO.-** Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "*sin LMU o permiso de la Autoridad competente*", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad.- **TERCERO.-** Notifíquese al administrado en la dirección domiciliaria que consta dentro de autos.-**CUMPLASE**

Dra. Nelly Sanchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
GAD MDQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los ____ días del mes de _____ del año _____, siendo las _____ horas, a/a la Señor/a/ita _____ con C.C./RUC/Pasaporte N° _____ en calidad de _____ en la dirección _____.

Correo/Electrónico: _____
Número telefónico: _____

Notificado por: _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO **FIRMA DEL NOTIFICADOR**

626

NS.

Quito, 4 de septiembre 2018

Doctora:
Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN GAD MDMQ
Presente.-

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en el Archivo
12/09/2018

De mi consideración:

En relación a la Providencia de Ejecución No DRYE-AMC-NC-2018-0240, EXPEDIANTE No.212-2015,Causa CONSTRUCCIÓN, sobre el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.**

Dando cumplimiento a lo que dispone numeral CUARTO de la Providencia de Ejecución, se deberá presentar el respectivo comprobante de pago por el valor de 1,416 UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS,

Para los fines pertinentes adjunto al presente COMPROBANTE DE PAGO, titulo de crédito No.16234560.

Agradezco de antemano por su gentil atención,

Cordialmente,

Ing. Pablo Santacruz O.
FIDEICOMISO MERCANTIL
HOTEL AEROPUERTO

QUITO AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 27363
Fecha de Ingreso: 04 SEP 2018 17:17
Número de Fojas: 02 CD:
Responsable: RF Sumilla:

c.c. Dr. JOSE LUIS AGUILAR, AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Aincuento 7 Pag S.L

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 000016234560

Año Tributación: 2018

Identificación: 00000000000000

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

Fecha Emisión: 03/09/2018

Fecha Pago: 04/09/2018

UBICACIÓN:

Clave Catastral: 0000000000000

Predio/Patente 0001623456

Calle:

Lot. Casa 00000

Barrio:

Parroquia:

Placa:

INFORMACIÓN:

CONCEPTO:

MULTAS A INFRACTORES 1416.00

...CENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos de Sistemas

Natalia Hojas 12/09/2018

Descuento:

Subtotal: 1416.00

Total $: 1416.00

Gracias, con el pago de sus impuestos ayude a construir un Quito de todos los colores

Transaccion: 2147389

Forma Pago: Efectivo

Institucion: Servipagos

Cajero: CRUZ M. AMANDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

Predio/Patente: 00016234560 Título: 000016234560 Año: 2018

Transaccion: 2147389 Subtotal: 1416.00 Dscto:

Forma Pago: Efectivo Institucion: Servipagos Total $: 1416.00

Cajero: CRUZ M. AMANDA

624

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando N° AMC-UDCMCL-ZAY-2018-240

PARA: Abg. Jaime Villacreses Valle
DIRECTOR DE EJECUCION
AGENCIA METROPOLOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
CONSTRUCCIONES ZONA AEROPUERTO(E)

ASUNTO: Remitiendo Comprobante de pago

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: Johana Trámite No:
Fecha: 11/09/18 Hora: 16:30

FECHA: 07 de Septiembre de 2018.

Por medio del presente remito a usted el escrito recibido en la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, en razón de que el Expediente Administrativo Sancionador fue remitido a su dirección.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
ZONA AEROPUERTO(E)

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
de la información que reposa
en Archivos de esta Agencia
12/09/2018

Adjunto: Expediente Original.

Elaborado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	
Revisado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	
Aprobado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	

2017-013875

623

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 19 SEP 2018 Hora .....
Nº. HOJAS 4 hojas
Recibido por: ICC

Oficio N° AMC-SM-JLA-2018
Quito, D.M., 19 SEP 2018
GDOC: 2018-013875
Asunto: En referencia al Oficio No.SGC-2018-2723

0001443

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. SGC-2018-2723 de 28 de agosto de 2018, TICKET GDOC: 2018-004080, mediante el cual solicita: *"(...) un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport"*, al respecto me permito informar que el mismo ya fue remitido mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018, GDOC- 2018-004080 y recibido en su despacho el mismo día.

Para su constancia adjunto una copia del oficio en mención.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SUPERVISOR METROPOLITANO

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	12/09/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	12/09/2018	
APROBADO POR	A. Valencia	S.M.	12/09/18	

Adj: Copia simple del oficio No. SGC-2018-2723 de 28 de agosto de 2018
Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018

622

QUITO
ALCALDÍ

Oficio No. SGC-2018- 2723

Quito D. M., 28 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

2017-013875

Señores
Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Dr. José Luis Aguilar
SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre los procedimientos administrativos sancionadores existentes respecto del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 de 23 de agosto de 2018, solicito a ustedes, que en un plazo de 8 días remitan para conocimiento de la Comisión, un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL	
	SUPERVISIÓN METROPOLITANA
Recibido por: Paulina F	
Fecha: 29 AGO 2018	Hora: 16:20
No. Fojas: 2	Anexos:

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC
AGENCIA MET DE CO SECRETARI
Número de Trámite: 2687
Fecha de Ingreso: 29 AGO 2018 1
Número de Fojas: 2 CD:
Responsable: Su

Adjunto:
- Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-27	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-27	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

3 1073

QUITO
ALCALDÍA

Resolución No. C- 240
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport ", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

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:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

621

Oficio N° AMC-SM-JLA-2018
Quito, D.M., 05 SEP 2018
GDOC: 2018-004080
Asunto: Respuesta a la resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018. 2018-013875

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a lo resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, GDOC: 2018-004080, referente al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport", mediante la cual se resolvió devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y la Procuraduría Metropolitana deberán emitir en los relacionado con los procedimientos administrativo sancionadores existentes sobre el provecto en referencia, debo manifestar:

Una vez revisada la base de datos de la Agencia Metropolitana de Control se verificó que existe el expediente administrativo sancionador **No.212-2015,** que corresponde al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, el que actualmente se encuentra en etapa de ejecución. Al respecto, me permito informar las actuaciones relevantes dentro de este proceso:

1.1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 0001622, en contra de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946, mismo que fue puesto en conocimiento de la Dirección de Instrucción, la cual inició el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 8 de julio del mismo año.

1.2. Con Informe de Fin de Instrucción No. 208-2015 de 5 de octubre de 2015, suscrito por la Instructora Metropolitana Zona Aeropuerto se concluyó que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, realizó la construcción en un área de 500 m2 en el predio No. 5785946, sin la licencia metropolita respectiva, recomendando sancionar con una multa por el valor de USD $ 7.080,00, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, Art. 135, literal c).

1.3. Con fecha 14 de octubre de 2015, mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Funcionaria Resolutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto, se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD$ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el **predio No. 5785946,** sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que dispone la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458. Para este fin se emitió el correspondiente título de crédito y se le otorgó el término de treinta días para que se justifique o derroque lo edificado sin la respectiva autorización.

Además, es importante indicar que en la misma resolución se advirtió al infractor que en caso de incumplimiento a lo dispuesto, se podrán adoptar todas las medidas que fueren necesarias para su cumplimiento, como la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas, el derrocamiento, entre otras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

1.4. En el desarrollo del procedimiento de ejecución, con fecha 22 de enero de 2018, mediante providencia de ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, toda vez que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $1.416,00 y se emitió el correspondiente orden de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta, habiéndose remitido la información respectiva a la Dirección Metropolitana Financiera para el trámite coactivo correspondiente.

1.5. Continuando con la ejecución, mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, se corrió traslado a las partes con el informe técnico de control No. ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 suscrito por la Arq. Michelle Robayo, en cual se señala que a la fecha de la inspección, el proceso constructivo no cuenta con Licencia Metropolitana Urbanística o Permiso de la Autoridad Competente.

Es importante mencionar que una vez revisado el sistema, se constata que tanto la multa de USD$ 7.080 dólares de los Estados Unidos de América impuesta mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015 y la multa coercitiva por el valor de USD$ 1416 dólares de los Estados Unidos de América, impuesta mediante providencia

USD$ 1416 dólares de los Estados Unidos de América, impuesta mediante providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-0240 de 22 de enero de 2018, han sido canceladas. Se adjunta comprobantes de pago para su conocimiento.

Actualmente, el estado del expediente administrativo sancionador es la etapa de ejecución dentro del cual se puede continuar imponiendo multas compulsorias o coercitivas u ordenar el derrocamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321 y Ordenanza Metropolitana No. 432.

Atentamente,

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	05/09/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	05/09/2018	
APROVADO POR	A. Valencia	S.M.		

Adj: Copias certificadas del expediente administrativo No. No.212-2015

2014-127437.

619

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 17 SEP 2018 Hora 8:50
Nº. HOJAS -DOS-
Recibido por:

Guayaquil, 14 de Septiembre de 2018

Doctor
JOSÉ LUIS AGUILAR
Director de la Agencia Metropolitana de Control
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestra consideración:

En nuestra calidad de representante legal del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito – Hotel Holiday Inn Quito Airport, nos permitimos por medio de la presente manifestar la siguiente:

ANTECEDENTES

El 9 de diciembre del 2013 (ANEXO 1) se inició el trámite en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la aprobación de una Ordenanza Especial para el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ya que las normas de edificabilidad vigentes eran incompatibles con el tipo de desarrollo hotelero y equipamiento urbano que requiere un Aeropuerto de estándar internacional.

El 31 de Julio de 2014 se realizó la exposición del proyecto en la Mesa Técnica PUAE dirigida en ese entonces por su presidente, el Arq. Alberto Rosero. Como consecuencia, el 8 de Septiembre de 2014 (ANEXO 2), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) nos informa sobre la viabilidad del proyecto sujeto al cumplimiento de una serie de requisitos y de la suscripción de un convenio de contribución económica o en obras a favor del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Cabe indicar que en Noviembre de 2014 (ANEXO 3) se solicitó al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural se sirva emitir un certificado de no afectación. Y el 25 de Febrero de 2015 (ANEXO 4) dicha entidad emitió una resolución favorable, luego de la prospección arqueológica realizada en el terreno.

Adicionalmente, de manera paralela el 19 de Octubre de 2014 (ANEXO 5) se inició el proceso de licenciamiento ambiental ante la Secretaría de Ambiente del Municipio de Quito. Luego del proceso respectivo, el Estudio de Impacto Ambiental fue aprobado el 18 de Agosto de 2016. (ANEXO 6). La Licencia Ambiental fue finalmente emitida el 27 de Octubre de 2017 (ANEXO 7).

A partir de la entrega del informe de Viabilidad antes mencionado, se mantuvieron diversas reuniones con funcionarios de la STHV para definir los términos de la Ordenanza Especial. El 20 de Febrero de 2015, recibimos el texto final del borrador de Ordenanza a ser a aprobado en la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente en el Concejo Municipal. De igual manera, los términos del Convenio para el pago en Especies de la Concesión Onerosa fueron discutidos

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2687297
agarcia@fidunegocios.com; elke.mendoza@gmail.com; lcoronel@fidunegocios.com;
GUAYAQUIL-ECUADOR.

2

desde Diciembre del año 2014 y finalmente el 25 de febrero del 2015 nos entregaron el documento final para ser suscrito por el Fideicomiso, el cual fue remitido al MDMQ el 3 de Marzo de 2015. Es decir, desde esta fecha ya se habían definido los términos entre las partes respecto a la Concesión Onerosa valorada en $300.000 (ANEXO 9).

El 29 de julio de 2015, la Secretaría de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. SM1982, presentó el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, siendo este el último documento que estaba pendiente para que la Ordenanza Especial pase a la Comisión de Uso de Suelo y luego al Concejo (ANEXO 10).

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PUAES

Como usted puede observar, desde finales de Julio de 2015 el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contaba con toda la documentación, informes y requisitos para que su Ordenanza Especial sea aprobada.

Sin embargo, todo este proceso se suspendió desafortunadamente desde esa fecha cuando se resolvió que todos los PUAES deban seguir un procedimiento estandarizado para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, aun cuando en el caso del Hotel Holiday Inn Quito Airport no se trate de un proyecto inmobiliario.

La comisión de Uso de Suelo elaboró dos informes. El primero, con fecha de 16 de Mayo de 2016, fue conocido para primer debate en la Sesión de Concejo del 18 de Julio de 2016. Y el segundo informe, con fecha de 14 de Agosto de 2017, fue recién conocido y aprobado en Segundo Debate en la sesión del Concejo realizada el 1ero de Septiembre de 2017.

Es decir, desde Julio de 2015 hasta Septiembre de 2017 (más de dos años), el proceso de la aprobación de nuestra Licencia Metropolitana Urbanística estuvo paralizada en vista de que el Concejo no aprobaba el esquema de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, el cual fue recién aprobado mediante Ordenanza 183, sancionada por el Sr. Alcalde del DMQ el 13 de Septiembre de 2017.

Obviamente, todo el tiempo que demoró el análisis y aprobación de la Ordenanza 183 no es de responsabilidad del grupo promotor. Más bien, durante todo ese tiempo participamos, en conjunto con otros promotores, en diversas reuniones convocadas por la STHV para el análisis de las distintas alternativas de cálculo.

SOLICITUD DE CÁLCULO DE CONCESIÓN ONEROSA Y REINICIO DE TRÁMITE

Luego de la aprobación de la Ordenanza 183, el 27 de Octubre de 2017 se solicitó a la STHV que proceda al cálculo de dicho valor y continúe con el trámite para la

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

aprobación de la Ordenanza Especial para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport (ANEXO 11).

El 5 de Julio de 2018 se conoció en primer debate el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicha sesión de Concejo se realizaron algunas inquietudes y observaciones por parte de los Concejales, las cuales deberían ser aclaradas por la STHV y por el promotor. Se trabajó en conjunto con la STHV la aclaración de todas las inquietudes.

Posteriormente, como parte regular del procedimiento, la Comisión de Uso de Suelo aprobó nuevamente el informe de la Ordenanza Especial en sesión celebrada el 30 de Julio de 2018, respondiendo todas las inquietudes planteadas en el primer debate. De esta forma, quedó toda la documentación lista para la aprobación en segundo debate del Concejo.

CONCLUSIONES

En virtud de los antecedentes expuestos, usted podrá observar que desde Diciembre de 2013 hemos venido trabajando incansablemente para lograr obtener la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU).

Desde esa fecha, hemos acudido cuantas veces ha sido necesario a reuniones con los funcionarios competentes. Hemos atendido todos los requerimientos solicitados y el proyecto cuenta con todos los informes favorables de las distintas entidades involucradas.

Por lo tanto, resulta claro poder colegir que el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport ha demostrado fehacientemente querer adecuar su conducta a la norma y ha hecho todos los esfuerzos necesarios para poder obtener la LMU lo antes posible.

Como usted podrá entender, el hecho de que el Hotel Holiday Inn Quito Airport no haya podido abrir sus puertas hace dos años, tal como se tenía programado, le ha ocasionado un grave perjuicio a sus socios y a la colectividad. La inversión prevista de más de 20 millones dólares no se ha podido ejecutar. Los más de 400 empleos directos durante la construcción y los 100 empleos directos durante la operación del hotel, no se han podido generar todavía por las razones expuestas en el presente documento y que ratifican que no son de responsabilidad del Grupo Promotor.

Actualmente, el proceso de aprobación de la Ordenanza Especial requiere ser aprobado en el segundo debate del Concejo del DMQ para poder continuar con el trámite de la LMU y poder cumplir con nuestro anhelo de inaugurar el Hotel Holiday Inn Quito Airport en el 2019, para el servicio de los turistas nacionales y extranjeros que visiten la ciudad de Quito.

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos no sin antes expresarle nuestros sentimientos de consideración y respeto.

Atentamente,

Ab. María José Santos Massuh

FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO

C.C. Dr. Mauricio Rodas Espinal – Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito
Ab. Sergio Garnica – Comisión de Uso de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

617

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 13 SEP 2018 Hora 09:14
Nº. HOJAS VEINTE Y CUATRO
Recibido por:

Oficio N° AMC-SM-JLA-2018 0000428
Quito, D.M.,
GDOC: 2018-004080 13 SEP 2018
Asunto: En referencia al oficio No. SGC-2018-2723.

GDOC: 2018 - 139288

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al pedido de los miembros de la Comisión de Uso de Suelo realizado el día martes 11 de septiembre de 2018, en el cual se solicitó que se amplíe el informe enviado mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018, GDOC: 2018-004080, respecto a lo resuelto por la referida comisión, mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, GDOC: 2018-004080, referente al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport", se amplía el mismo en los siguientes términos:

Una vez revisada la base de datos de la Agencia Metropolitana de Control se verificó que existe el expediente administrativo sancionador **No.212-2015,** que corresponde al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, el que actualmente se encuentra en etapa de ejecución. Al respecto, me permito informar las actuaciones relevantes dentro de este proceso:

1.1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 0001622, en contra de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946, mismo que fue puesto en conocimiento de la Dirección de Instrucción, la cual inició el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 8 de julio del mismo año.

1.2. Con Informe de Fin de Instrucción No. 208-2015 de 5 de octubre de 2015, suscrito por la Instructora Metropolitana Zona Aeropuerto se concluyó que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, realizó la construcción en un área de 500 m2 en el predio No. 5785946, sin la licencia metropolita respectiva, recomendando sancionar con una multa por el valor de USD $ 7.080,00, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, Art. 135, literal c).

1.3. Con fecha 14 de octubre de 2015, mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Funcionaria Resolutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto, se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD$ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el **predio No. 5785946,** sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que dispone la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458. Para este fin se emitió el correspondiente título de crédito y se le otorgó el término de treinta días para que se justifique o derroque lo edificado sin la respectiva autorización.

Además, es importante indicar que en la misma resolución se advirtió al infractor que en caso de incumplimiento a lo dispuesto, se podrán adoptar todas las medidas que fueren necesarias para su cumplimiento, como la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas, el derrocamiento, entre otras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

1.4. En el desarrollo del procedimiento de ejecución, con fecha 22 de enero de 2018, mediante providencia de ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, toda vez que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $1.416,00 y se emitió el correspondiente orden de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta, habiéndose remitido la información respectiva a la Dirección Metropolitana Financiera para el trámite coactivo correspondiente.

1.5. Continuando con la ejecución, mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, se corrió traslado a las partes con el informe técnico de control No. ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 suscrito por la Arq. Michelle Robayo, en cual se señala que a la fecha de la inspección, el proceso constructivo no cuenta con Licencia Metropolitana Urbanística o Permiso de la Autoridad Competente.

1.6. Mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, se dispuso remitir atento memorando a la Dirección de Inspección de la AMC para que informe a la brevedad posible la factibilidad para la ejecución de derrocamiento de la construcción objeto del expediente. Además, toda vez que del informe técnico de control ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 se conoció que el FIDEICOMISO

MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO en la actualidad tienen un proceso de construcción por un área de 2000 m2, se dispuso que se proceda con el desglose del referido informe, dejando copias certificas en este expediente, y se remita el original a la Dirección de Instrucción de la AMC, a fin de que proceda con la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador por la diferencia del área construida (1500 m2) edificada "sin LMU o permiso de autoridad competente". Este pedido fue solicitado a la Dirección de Inspección mediante memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018.

1.7. Mediante memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119 de 12 de septiembre de 2018, suscrito por la Directora de Inspección de la AMC, se remitió a la Funcionaria Decisora a cargo del expediente administrativo sancionador, el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, en cumplimiento de lo dispuesto mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018 y en atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018, se señaló que:

> *"Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo que desde el punto de vista técnico* ***NO ES FACTIBLE*** *el derrocamiento del área correspondiente a 500m2,* ***CONSIDERANDO*** *que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados.(...)".*

Pago de las multas:

- Consta a foja 21 del expediente administrativo sancionador **el comprobante de pago de 26 de noviembre de 2015 de la multa de USD$ 7.080 dólares** de los Estados Unidos de América **impuesta** mediante **Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015.**

- Consta también a foja 52 del expediente administrativo **el comprobante de pago de 4 de septiembre de 2018 de la primera multa coercitiva por el valor de USD$ 1416 dólares** de los Estados Unidos de América, **impuesta** mediante **providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-0240 de 22 de enero de 2018.**

Se constata que hasta la fecha **se han cancelado todos los valores por concepto de multas.**

Estado actual del expediente administrativo sancionador No.212-2015

El estado del expediente administrativo sancionador es la etapa de ejecución dentro de la cual hay que considerar las siguientes normas jurídicas:

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización aplicable al presente expediente administrativo sancionador dispone:

"**Artículo 378.- Potestad de ejecución.-** El funcionario competente del gobierno autónomo descentralizado adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional.
Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de éste. En este evento, recuperará los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.
Artículo 379.- Medios de ejecución forzosa.- La ejecución forzosa se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, y por los medios previstos en la ley o la normativa seccional respectiva.
Si fueran varios los medios de ejecución admisibles **se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.**
Artículo 380.- Apremio sobre el patrimonio.- Si en virtud de acto administrativo hubiera que satisfacerse una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento coactivo previsto en este Código, el Código Tributario, y si fuere del caso, lo previsto en otras leyes.
En cualquier caso, no podrá imponerse a los administrados una obligación pecuniaria que no estuviese establecida con arreglo a la ley y a la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo o de conformidad a su potestad sancionadora.
Las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados <u>podrán imponer multas compulsorias para efecto de exigir el cumplimiento de sus actos administrativos,</u> e incluso podrán clausurar establecimientos.
Estas multas se impondrán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo. La reglamentación y limitaciones estarán establecidas en la normativa seccional correspondiente.
Ni las multas compulsorias ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.
Artículo 399.- Prescripción.- Las infracciones **y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.**
El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.". (Lo resaltado me pertenece).

La Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010, dispone en sus artículos 24 y 25 lo siguientes:

"**Art. .... (24).- Potestad de ejecución.-** El funcionario decisor adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de sus actos pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Fuerza Pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de este. En este evento, se recuperarán los valores invertidos por la vía coactiva, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Art. .... (25).- Apremio Patrimonial

a) En el **primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no se hubiese acatado la resolución,** si los sellos hubieren sido violentados, si se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o, si se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas;** y, de ser el caso, se colocarán nuevamente los sellos de clausura.

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de dos remuneraciones básicas unificadas mensuales.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría II, detallada en el precitado anexo 7, la multa será de seis remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club,salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría III, según el precitado Anexo 7, la multa será de diez remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

b) En el **segundo control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si nuevamente se hubiera incumplido la resolución,** los sellos hubieren sido violentados, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas**; y, dispondrá, de ser el caso, la clausura definitiva del establecimiento.

Catálogo de Infracciones Administrativas en el DMQ

13

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión, relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría II, la multa será de doce remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club, salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría III, la multa será de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de resoluciones, la multa compulsiva

o coercitiva será de ocho remuneraciones básicas unificadas mensuales; y,

c) En los posteriores controles de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si se encontraren nuevamente que se hubiere desacatado la resolución, hubiesen sido violentados los sellos de clausura, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales en cada ocasión que se efectúe un control, sin perjuicio de continuar colocando sellos por la clausura definitiva dispuesta.**

2. En caso de que el infractor sea una persona jurídica, su representante legal y sus accionistas o socios se constituirán en deudores solidarios de las multas

compulsivas que se llegaren a ordenar para asegurar el cumplimiento del acto administrativo del que se trate.
3. Para efectos de la clausura de establecimientos, se aplicará igual solidaridad al propietario del predio o inmueble en donde se ejerce la actividad, en los casos 14 en que el infractor no sea propietario del mismo. Para tal efecto, el funcionario decisor le notificará con la primera multa compulsiva ordenada, con la prevención de que en caso de que no hubiere adoptado las medidas que legalmente corresponden para evitar que en el establecimiento se continúe la actividad en contravención de la orden de clausura, el propietario se constituirá en deudor solidario de las subsiguientes multas compulsivas que se disponga.
4. El apremio patrimonial constante en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.
5. Las multas compulsorias o coercitivas son independientes de la sanción que pueda imponerse con tal carácter y compatible con ella; por lo mismo, no podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.".

De lo expuesto, se verifica que en la etapa de ejecución del procedimiento administrativo sancionador los Funcionarios Decisores de la AMC para exigir el cumplimiento del acto administrativo mediante el cual se imponga una sanción administrativa u obligaciones de hacer tienen dos herramientas, la una es la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 380 del COOTAD y 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 321, como consecuencia de los controles de cumplimiento de la resolución que se realicen, o ejecutar de forma subsidiaria la obligación de hacer a costa del infractor, lo que ocasionará que los valores invertidos sean cobrador al infractor con un veinte por ciento de recargo más los intereses correspondientes.

A pesar de que la normativa citada, otorga discrecionalidad a los Funcionarios Decisores, el artículo 379 del COOTAD dispone que en la ejecución forzosa se debe actuar respetando el principio de proporcionalidad y que si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Por ello, dependiendo la gravedad del caso, en cumplimiento con estas normas es que se propende a primero imponer las multas compulsorias o coercitivas para que el infractor reaccione y adecúe su conducta dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad competente.

En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos.

DE [illegible] 18

En cuanto a continuar con la etapa de ejecución dentro del expediente administrativo sancionador No. 212-2015, la Funcionaria Decisora podrá continuar imponiendo multas compulsorias o coercitivas para exigir que se cumpla con lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

Es importante también informe que se conformidad con lo dispuesto en el artículo 399 del COOTAD, existe un plazo de cinco años para realizar el procedimiento de ejecución de las sanciones administrativas mismo que se cuenta desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Adjunto en 20 copias certificadas las nuevas actuaciones dentro del expediente administrativo No. No.212-2015 mismas que se complementan con las ya enviadas en el informe de 5 de septiembre de 2018, mediante oficio oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SUPERVISOR METROPOLITANO
M.D.M.Q.

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	12/09/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	12/09/2018	
APROBADO POR	A. Valencia	S.M.		

Adj: 20 Copias certificadas del expediente administrativo No. No.212-2015.

613

Quito, 4 de septiembre 2018

Doctora:
Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN GAD MDMQ
Presente.-

Quito AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
12/09/2018

De mi consideración:

En relación a la Providencia de Ejecución No DRYE-AMC-NC-2018-0240, EXPEDIANTE No.212-2015,Causa CONSTRUCCIÓN, sobre el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.**

Dando cumplimiento a lo que dispone numeral CUARTO de la Providencia de Ejecución, se deberá presentar el respectivo comprobante de pago por el valor de 1,416 UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS,

Para los fines pertinentes adjunto al presente COMPROBANTE DE PAGO, titulo de crédito No.16234560.

Agradezco de antemano por su gentil atención,

Cordialmente,

Ing. Pablo Santacruz O.
FIDEICOMISO MERCANTIL
HOTEL AEROPUERTO

QUITO AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 27363
Fecha de Ingreso: 04 SEP 2018 17:17
Número de Fojas: 02 CD:
Responsable: RF Sumilla:

c.c. Dr. JOSE LUIS AGUILAR, AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

20

612

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 0000162345S0 Fecha Emisión: 03/09/2018
Año Tributación 2018 Fecha Pago: 08/09/2018
Identificación: 0010000000000
Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

UBICACIÓN:
Clave Catastral: 3000000000000 Predio/Patente 0001623455
Calle: Lot. Casa 00000
Barrio: Parroquia:
Placa:

INFORMACIÓN: CONCEPTO:

MULTAS A INFRACTORES 1416.00

Descuento:
Subtotal: 1416.00
Total $: 1416.00

Gracias, con el pago de sus impuestos ayuda a construir un Quito de todos los colores

Transaccion: 2147389
Forma Pago: Efectivo
Institucion: Servipagos
Cajero: CRUZ M. AMANDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE
Predio/Patente: 0001623456S0 Título: 0000162345S0 Año: 2018
Transaccion: 2147389 Subtotal: 1416.00 Descto:
Forma Pago: Efectivo Institucion: Servipagos Total $: 1416.00
Cajero: CRUZ M. AMANDA

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
11/09/2018

19

8.86

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando N° AMC-UDCMCL-ZAY-2018-240

PARA: Abg. Jaime Villacreses Valle
DIRECTOR DE EJECUCION
AGENCIA METROPOLOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
CONSTRUCCIONES ZONA AEROPUERTO(E)

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: Trámite No.:
Fecha: 11/09/18 Hora: 16:30

ASUNTO: Remitiendo Comprobante de pago

FECHA: 07 de Septiembre de 2018.

Por medio del presente remito a usted el escrito recibido en la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, en razón de que el Expediente Administrativo Sancionador fue remitido a su dirección.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
12/09/2018

Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
ZONA AEROPUERTO(E)

Adjunto: Expediente Original.

Elaborado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	
Revisado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	
Aprobado	J. Morales	UDCMCLZAY	07-09-2018	

610

Quito, 4 de septiembre 2018

Doctora:
Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN GAD MDMQ
Presente.-

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
Natalia Hegui
12/09/2018

De mi consideración:

En relación a la Providencia de Ejecución No DRYE-AMC-NC-2018-0240, EXPEDIANTE No.212-2015,Causa CONSTRUCCIÓN, sobre el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.**

Dando cumplimiento a lo que dispone numeral CUARTO de la Providencia de Ejecución, se deberá presentar el respectivo comprobante de pago por el valor de 1,416 UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS,

Para los fines pertinentes adjunto al presente COMPROBANTE DE PAGO, titulo de crédito No.16234560.

Agradezco de antemano por su gentil atención,

Cordialmente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE INSTRUCCIÓN
Recibido por:
Fecha: 04-09-18
Hora: 16H39
Anexos: 2
Sumilla

Ing. Pablo Santacruz O.
FIDEICOMISO MERCANTIL
HOTEL AEROPUERTO

c.c. Dr. JOSE LUIS AGUILAR, AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

609

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 0001623456O Fecha Emisión: 03/09/2018

Año Tributación: 2018 Fecha Pago: 04/09/2018

Identificación: 0000000000000

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

UBICACIÓN:

Clave Catastral: 0000000000000 Predio/Patente 0001623456

Calle: Let. Casa 00000

Barrio: Parroquia:

Placa:

INFORMACIÓN:	CONCEPTO:
MULTAS A INFRACTORES	1416.00

QUITO AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos del sistema

12/09/2018

Descuento:

Subtotal: 1416.00

Total $: 1416.00

Gracias, con el pago de sus impuestos ayuda a construir un Quito de todos los colores

Transaccion: 2147389

Forma Pago: Efectivo

Institucion: Servipagos

Cajero: CRUZ M. AMANDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

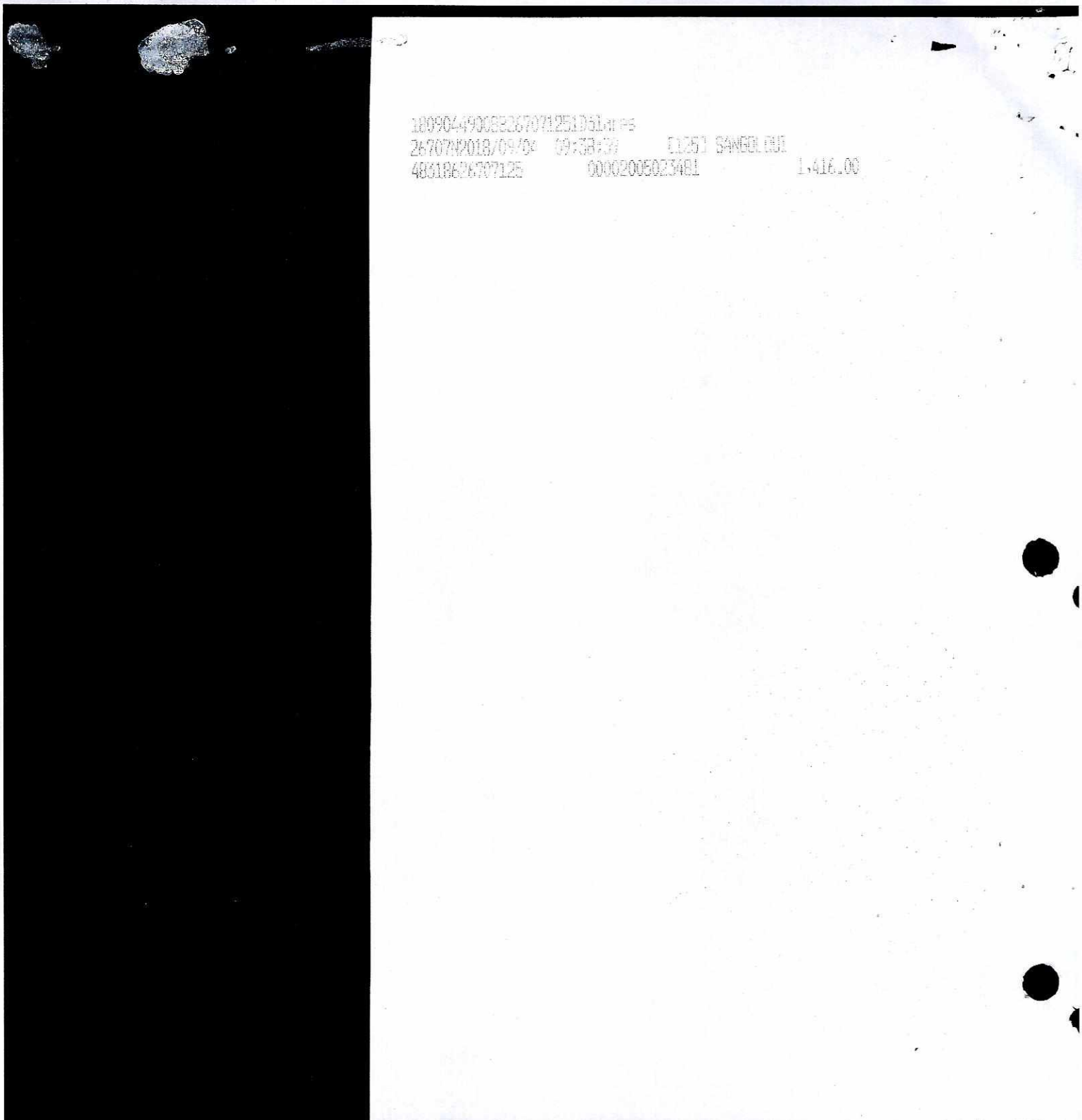
Predio/Patente: 0001623456O Título: 0001623456O Año: 2018

Transaccion: 2147389 Subtotal: 1416.00 Descto:

Forma Pago: Efectivo Institucion: Servipagos Total $: 1416.00

Cajero: CRUZ M. AMANDA

16



1809044900882670712510 1ares
26707N2018/09/04 09:38:39 [125] SANGOLOUI
48318626707125 00002005023481 1,416.00

608

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
12/09/2018

Exp. No. 212-2015
Administrado
Representante legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
Parroquia de Tababela

PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 3272

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q., Quito, 11 de septiembre del 2018; a las 09h.- **VISTOS**.- **1).-** Siguiendo con la etapa de ejecución del expediente No. 212-2015- **2).-** Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: *"(...) Autotutela, legitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (...)*.- **3).-** El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- **4).-** considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: *"(...) los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio(...)"*.- 5).- Con fundamento en el Art. 384 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas, **6).-** Dentro del expediente No.212-2015 consta lo siguiente: **1.-** Informe técnico de control: ITC-18-576 de fecha de informe 1 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo quien en la parte de **CONCLUSIONES** señala *" Analizada la documentación adjunta, contenida en el expediente No.212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ conforme el pedido se pudo verificare que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE AUTORIDAD COMPETENTE"; descripción de supuesta infracción en obra Ord 432-172, Capítulo VIII Art. 135 Literal C Área de infracción 2000m2.-* **2.-** Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto del 2018, mediante la cual se dispone: *"**SEGUNDO**.- Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monge considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes, notificado en legal y debida forma, conforme consta de la razón de notificación que consta*

dentro del proceso".- **7.-** Con estos antecedentes de hecho y de derecho expuestos esta autoridad en uso de las facultades a mi conferidas; **DISPONGO**.-**PRIMERO.-** Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015.- **SEGUNDO**.- Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "*sin LMU o permiso de la Autoridad competente*", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad.- **TERCERO.-** Notifíquese al administrado en la dirección domiciliaria que consta dentro de autos.-**CUMPLASE**

Dra. Nelly Sanchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
GAD MDQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los ____ días, del mes de _____ del año _____, siendo las _____ horas, al/a la Señor/a/ita _____ con C.C./RUC/Pasaporte N°_____ en calidad de _____ en la dirección _____.

Correo/Electrónico: _____
Número telefónico: _____

Notificado por: _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO **FIRMA DEL NOTIFICADOR**

607

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando No. AMC-DRYE-NS- 2018-1319

PARA: Msc. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DRYE

ASUNTO: Solicitud de Inspección **Exp. 212-2015**

FECHA: Quito, 11 de septiembre del 2018

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015,en donde se RESUELVE:: "... ***CUARTO.-*** *Conceder el término de (30) días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.-* ***QUINTO.-*** *Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321…".* (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área,(1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: *"Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No…No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015".*

Con estos antecedentes, solicito a usted, se remita el informe requerido en forma inmediata, para los fines pertinentes.

.Atentamente

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION DE RESOLUCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Adjunto documento de descargo

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE INSPECCION
SECRETARIA
Por: ..... Trámite No. .....
Fecha: 12 SEP 2018 Hora: 11h00

14

666

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DRYE- NS 2018- 1320

PARA: Raúl Alcívar
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCION
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: **SUSTANCIACION DE PROCESO**

FECHA: 12 de septiembre del 2018

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
12/09/2018

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015,en donde se RESUELVE:: "... ***CUARTO.-*** *Conceder el término de (30) días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.-* ***QUINTO.-*** *Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321...* ". (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área, (1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: "**SEGUNDO**.- Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "*sin LMU o permiso de la Autoridad competente*", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad".

Con este antecedente remito a usted el original del informe técnico No. ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la

QUITO
Agencia Metropolitana de Control
Dirección de Instrucción
SECRETARIA
Recibido por: 666 Trámite N°:
12 SEP 2018
11:51

13

Dirección de Inspección, Copia de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, copia de la Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, para los fines pertinentes.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

M.D.M.C.

EJ
COPIA

605

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-3119

PARA: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITNA DE EJECUCIÓN

DE: Ab. Alejandra Molina
DIRECTORA DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Solicitud de Inspección **Exp. 212-2015**

FECHA: 12 de septiembre de 2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
El presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en Archivos y/o Sistemas
Natalia Mejía
12/09/2018

En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 12 de agosto del año en curso, en el que dispone LA FACTIBILIDAD PARA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción correspondiente a un área de 500m2. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-626 del análisis requerido.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL QUITO AMC DIRECCION DE INSPECCION M.D.M.Q.

Ab. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: ...
Trámite No. -12- FOJAS
Fecha: 12-09-2018 Hora: 15:49

Adjunto: *Informe técnico No. ITC-18-626*

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo	10/09/2018	
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo	12/09/2018	
Revisado por:	Arq. Carlos Játiva	12/09/18	

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	--------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
		ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001		
		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212-2015

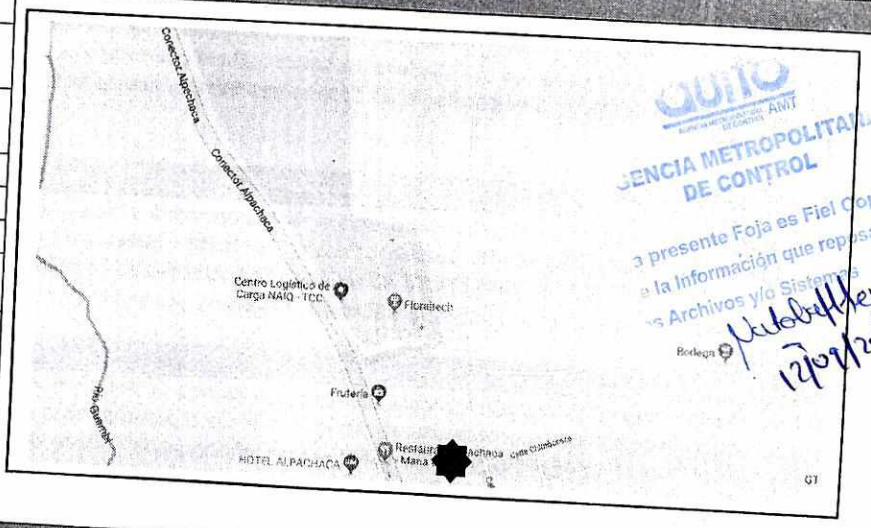
En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: ----------
CEDULA: ----------

DENUNCIANTE: ----------
CEDULA: ----------

IDENTIFICACION PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	1153105004
ADMINISTRACION ZONAL:	Zonal Tumbaco
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Chimborazo
NUMERACION:	--------
INTERSECCION:	--------
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ZONIFICACIÓN :	A4(A5002-5)
AREA CONSTRUCCION:	----

CROQUIS



QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que reposa en
los Archivos y/o Sistemas
12/09/2018

DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
11/09/2018	MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-1319	Documento (original - 1 foja útil).	EXP. 212-2015.

INFORMACION EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Fluio	2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	Isuasna

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-1319, en el cual dispone: *"(...) Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección a la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015(...)"*. Se realizó la respectiva inspección el 30 de julio del año en curso en el que se verifica una construcción de 4 pisos consolidada.

BASE LEGAL

PROYECTO:	--------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212-2015

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 321 Ordenanza que regula el Ejercicio de Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito / dieciocho de octubre del dos mil doce.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- Se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**
- Una vez realizada la inspección se verifica que la construcción ha procedido con un área correspondiente de 2000m2 ya consolidada.

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo cual desde el punto de vista técnico **NO ES FACTIBLE** el derrocamiento del área correspondiente a 500m2, **CONSIDERANDO** que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados.
Mediante la providencia de ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, en sus partes pertinentes señala: *"(...)a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada(...)"*. Área de 1500m2 correspondiente a los 4 pisos de la superestructura.

SOPORTE FOTOGRAFICO:

Imagen N° 1: Vista general de la construcción.

Imagen N° 2: Vista exterior.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	--------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
		ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001		
		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212-2015

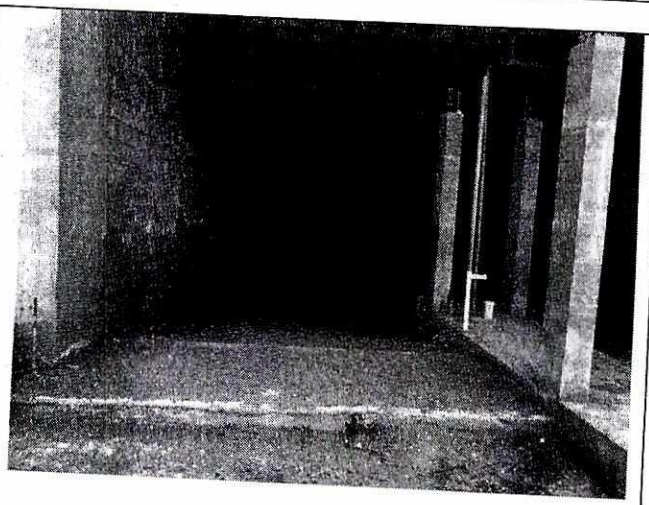


Imagen N° 3: Fotografía interna ingreso a parqueaderos

Imagen N° 4: Vista interna de la construcción

Imagen N° 5: Vista exterior de la construcción

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCION: ---------

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que reposa en
los Archivos y/o Sistemas
21/09/2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-626 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 12-septiembre-18

PROYECTO:	--------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212-2015

CONCLUSIONES de CONTROL:					
DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	**ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento**				**Área infracción (m2)**
	ORDM	**Capítulo**	**Artículo**	**Literal**	
----------	-----	-----	-----	-----	-----

Enviado a Proceso de **EJECUCIÓN**

Si	No
X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

602

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando No. AMC-DRYE-NS- 2018-1319

PARA: Msc. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DRYE

Favor atender.
URG.
Mishelle Robayo
12-09-2018.

ASUNTO: Solicitud de Inspección **Exp. 212-2015**

FECHA: Quito, 11 de septiembre del 2018

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015,en donde se RESUELVE:: "... ***CUARTO.-*** *Conceder el término de (30) días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.-* ***QUINTO.-*** *Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321...".* (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área,(1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: *"Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa; correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015".*

Con estos antecedentes, solicito a usted, se remita el informe requerido en forma inmediata, para los fines pertinentes.

.Atentamente,

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION DE RESOLUCION
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Adjunto documento de descargo

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE INSPECCION
SECRETARIA
Por: ... Trámite No. ...
Fecha: 12 SEP 2018 Hora: 11:15

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
ACTA DE VERIFICACIÓN Nº 0001622

ORDENANZAS METROPOLITANAS N°0282; 0458-0432-172;540

APARTADO PRIMERO.- DATOS DE INSPECCIÓN:

Nombres y Apellidos del Inspector: José Luis Rodriguez

APARTADO SEGUNDO.- TIPO DE ACTA:

Fecha Inspección: Año 2015 Mes 06 Día 25 Hora: 11:21

Conformidad: | Obstrucción: | Advertencia | Infracción X

APARTADO TERCERO.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ESTABLECIMIENTO O PROYECTO CONSTRUCTIVO:

Nombre del Establecimiento/Proyecto: Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito

Dirección del Establecimiento/Proyecto: Calle Cotopaxi Lote S/N, Sonte Roja de Tababela

CLAVE CATASTRAL: 1115310501004 Nº PREDIO: 5718591416 ZONA: Aeropuerto.

APARTADO CUARTO.- DATOS DEL ADMINISTRADO PRESUNTO INFRACTOR:

Nombres y Apellidos: Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito

Dirección Notificación / Casillero Judicial: Calle Cotopaxi Lote S/N, Sonte Roja de Tababela

En calidad de: Propietario. Nº Cédula 0919217851

Correo Electrónico: Nº Teléfono: 0997984465

APARTADO QUINTO.- PROCEDIMIENTO EN CONTRA DEL ADMINISTRADO:

1.- La presente Acta se levanta en contra del Administrado identificado en el Apartado Cuarto.

2.- Se constató en la presente Inspección, que el Administrado ha incurrido en la conducta determinada en el Apartado Sexto de esta Acta.

APARTADO SEXTO.- TIPIFICACIÓN DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN:

- ☐ 1 No publicitar números de aprobación de planos, de LMU y nombre del profesional responsable de ejecución de obras — ORD.MET.Nº 0432-172, "OBJETIVOS DEL CONTROL TERRITORIAL"; ART.37, NUM.3; PF.2
- ☐ 2 Publicitar o promocionar de cualquier forma y medio, la venta de lotes sin haberse autorizado la urbanización o subdivisión objeto de la venta — ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127,LIT d)
- ☐ 3 Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras — ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127, LIT e)
- ☐ 4 Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos — ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127, LIT f)
- ☐ 5 Fraccionar un terreno sin autorización — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.129, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT a)
- ☐ 6 Obstaculizar el control metropolitano — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT b)
- ☐ 7 Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT c)
- ☐ 8 No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT d)
- ☐ 9 No notificar a la autoridad el inicio y finalización de ejecución de obras — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT e)
- ☐ 10 Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a) — ORD.MET.Nº 540, ART.20, NÚM. [Ref. SEC 2 ART.7 "MEDIDAS PREVENTIVAS"]
- ☐ 11 Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☒ 12 Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 13 Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros — ORD.MET.Nº 0458-0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 14 Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 15 Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo daños a bienes de uso público — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- ☐ 16 Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- ☐ 17 Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo establecidos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- ☐ 18 Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- ☐ 19 Edificar sin cumplir normas locales y nacionales de accesibilidad universal — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- ☐ 20 Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- ☐ 21 Edificar sin cumplir con áreas comunales mínimas exigidas por la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☐ 22 Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respec — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 23 Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 24 No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 25 Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- ☐ 26 Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- ☐ 27 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- ☐ 28 Adosar sin contar con autorización de terceros — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- ☐ 29 Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- ☐ 30 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- ☐ 31 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos según normativa — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☐ 32 Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 33 Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 34 Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios — ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 35 Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT a)
- ☐ 36 Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT b)
- ☐ 37 Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT e)
- ☐ 38 Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera. — ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT h)
- ☐ 39 Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente. — ORD.MET.Nº 0282, CAP III; "DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS"; ART 16; LIT d)
- ☐ 40 No obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera — ORD.MET.Nº 0282, CAP VI; "AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES"; ART 34; NUM 2 [Ref.:ART.4; NUM 2 Y 3]

APARTADO SÉPTIMO.- HECHOS CONSTATADOS:

Al momento de la inspeccion no presenta la LMU-20 en una construccion en 4 subsuelos.

ÁREA TOTAL DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN (m2): 500 m2

APARTADO OCTAVO.- ALEGACIONES/ACLARACIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADO:

REGISTRO FOTOGRÁFICO: SI ☐ NO ☒

APARTADO NOVENO.- MEDIDAS CAUTELARES:

Suspensión: Nº Sello:

APARTADO DÉCIMO.- RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Otra:

SIENTO POR TAL MOTIVO QUE HA SIDO NOTIFICADO/A EL ADMINISTRADO/A, CON LA PRESENTE ACTA DE VERIFICACIÓN EN LA FECHA PUNTUALIZADA EN EL APARTADO PRIMERO.

Inspector

Nombre: José L. Rodriguez

Cédula: 1717691097

Firma:

Administrado/Representante Legal/Dependiente

Nombre: ORLANDO RIERA

Cédula/Pasaporte: 1707209446

Firma:

APARTADO UNDÉCIMO.- MOTIVOS DEL ADMINISTRADO PARA NEGARSE A FIRMAR LA PRESENTE

ULO III
LANIFICACIÓN TERRITORIAL
N CUARTA
ENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

...(37).- **Objetivos del control territorial.-**
opietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que
inistración metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos.
. Habilitación de Suelo y Edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del
onal responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso
uctivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo
una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

TULO VIII
ACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS
IÓN PRIMERA
ABILITACIÓN DE SUELO

ulo... (127).- **Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito**
opolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

olicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
asionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
asionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

:ulo... (129).- **Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de**
o, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

acionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes;

culo... (131).- **Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de**
to, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las
uientes:
cumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
)bstaculizar el control metropolitano;
)cupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
lo contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
lo notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

ículo... (135).- **Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:**

Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
)Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
)Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
)Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
)Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
)Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
)Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
)Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Artículo... (137).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:

a)Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;
b)Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
c)Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
d)Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
e)No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
f)Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
g)Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
h)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
i)Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
j)Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

Artículo... (139).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
b)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
c)Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
d)Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
e)Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
f)Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada.

ORDENANZA METROPOLITANA N°0458 REFORMA ORD. MET. N°172 REFORMADA POR ORD. MET. N°0432
Artículo único.- Inciso sexto: En el Artículo 135, literal d) sustitúyase el término "Ocupar" por "Edificar"

ORDENANZA METROPOLITANA N°540 QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CIUDADANA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CAPÍTULO I
SECCIÓN SEGUNDA
Artículo 7.- Medidas preventivas.- Se entiende al conjunto de medidas de información, mecanismos de prevención, señalización, acciones administrativas, actos administrativos y formas de control preventivo que permita prever posibl
riesgos o daños a los ciudadanos antes, durante y después de la ejecución de obras que afecten el espacio público. Se instituye como política de regulación el control como parte prioritaria de acción de los actores del Sistema de
Prevención y Protección Ciudadana.

Artículo 20.- Infracciones graves.- Serán sancionados por primera vez con una multa de dos (2) salarios básicos unificados, y con una multa de tres (3) salarios básicos unificados en caso de reincidencia, los sujetos determinados en el
artículo 2 de la presente ordenanza que:
1) Incumplan las medidas de protección establecidas en el capítulo segundo de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0282 QUE REGULA EL USO, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ACERAS, MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS Y PRESERVACIÓN DEL ARBOLADO PÚBLICO
CAPÍTULO II
DE LAS ACERAS
Artículo... (6).- Prohibiciones respecto del uso, intervenciones y usufructo de las aceras.- Sin perjuicio de las demás prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, se prohíbe en las aceras,
bulevares y áreas verdes de las vías públicas:
a)Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión, salvo los producidos a consecuencia de las intervenciones autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad
b)Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles; y, en general, de habilitaciones y edificaciones.
e)Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas.
h)Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropoltana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.

CAPÍTULO III
DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS
Artículo... (16).- Prohibiciones de uso en la superficie de fachadas y cerramientos.- Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano, se prohíbe en las superficies de fachadas o
cerramientos lo siguiente:
d) Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente, especialmente lo establecido en la ordenanza que regula la publicidad exterior.

CAPÍTULO VI
AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES
Artículo... (34).- De las infracciones graves y su sanción: Cometerán infracción administrativa grave, y serán sancionados con una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados, quienes:
2) No hayan obtenido autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera, de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 4 de la presente ordenanza.

Artículo... (4).- Uso de las aceras.-
2) De manera excepcional el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá aprobar, a través del órgano competente:
a)El diseño de una sección específica de ciclo vía para la circulación de ciudadanos en bicicletas, en aquellas que fuera técnicamente factible y cuando no se afecte a la circulación peatonal.
b)La ocupación temporal de aceras debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
c)La colocación temporal en postes de elementos de publicidad electoral instalados individualmente (no pegados) durante el período de comicios electorales.
d)La colocación de elementos fijos, mobiliario u otros que se determinen para el sistema de movilidad
e)La instalación de mobiliario de saneamiento ambiental, debidamente autorizado por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
f)La instalación de mobiliario de vigilancia y seguridad ciudadana, debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
g)La ocupación temporal para carga y descarga de bienes debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
3) La ocupación como espacio de mitigación temporal, en caso de accidentes o emergencias de tránsito.
NOTA.- ...ando la presunta infracción suponga la afectación de requisitos no esenciales determinados por el órgano o funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, y siempre que de los mismos no se ...el inspector puede advertir y asesorar para que cumpla la normativa, consignando en el acta de verificación la advertencia, la norma aplicable y el plazo para su ...párrafo dos.

600

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

ANEXO FOTOGRÁFICO ACTA N° 0001622			
NOMBRE DEL PROYECTO	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito		
FECHA DE INSPECCIÓN	25/06/2015	FECHA DE DESPACHO	26/06/2015
TIPO DE ACTA	INFRACCION	PREDIO	5785946
DIRECCION	Calle Cotopaxi S/N, Sector, Santa Rosa de Tababela, Parroquia de Tababela	CLAVE CATASTRAL	11531-05-004
PRESUNTO INFRACTOR	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito	CEDULA DE CUDADANIA / RUC	0992785136001

FOTO 1: Vista Ampliada del Proyecto

FOTO 2: Construcción de Primer Bloque en Proceso

50 RBMU ORD. 432 REFORMATORIA ORD 458

1-120 m2 Factor = 0,0002
121-240 m2 Factor = 0,0004
241-600 m2 Factor = 0,0008
601 para delante = $ 17.700

Calculo de la Multa = (50 RBUM) 17.700 x (área de construcción) 500 m2 x (Factor) 0,0008 **= $ 7.080,00**

RESPONSABLE: Inspector Zona Tumbaco-Aeropuerto NOMBRE: José Luis Rodriguez
FIRMA:

Adj. Croquis de Ubicación
IRM Preliminar

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos
11/09/2015

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

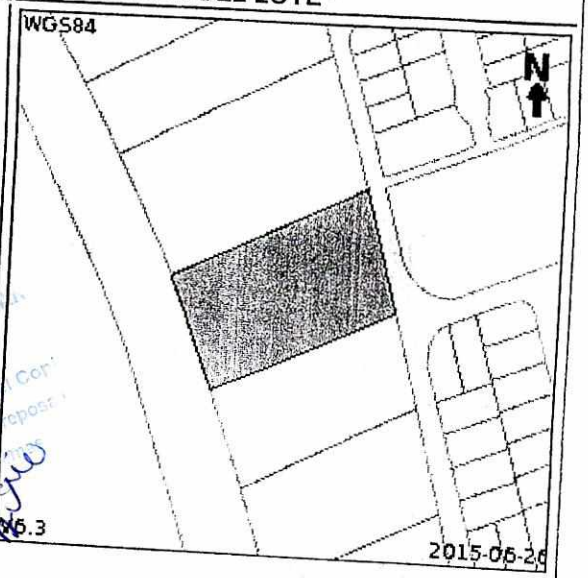
PROPIETARIO

C.C./R.U.C:	0992785136001
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio:	5785946
Clave catastral anterior:	11531 05 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Área del lote (escritura):	13000,99 m2
Área del lote (levantamiento):	13000,99 m2
ETAM (SRU) - Según Ord.#269:	6,10 % (-+793,03 m2)
Área bruta de construcción total:	298,42 m2
Frente del lote:	167,02 m
ministración zonal:	AEROPUERTO
arroquia:	Tababela
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos

3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	5 m a 7m del eje		
SIN NOMBRE TABABELA	0			TABA001

4.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: A4 (A5002-5)
Lote mínimo: 5000 m2
Frente mínimo: 40 m
COS total: 10 %
COS en planta baja: 5 %

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 5 m
Posterior: 5 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Servicios básicos: NO

5 - AFECTACIONES

scripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
nal de riego				
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial		Desde el borde 1.5 m	

6.- OBSERVACIONES

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2015

D:\WGS84 - DICIEMBRE 2014.dgn 26/06/2015 9:10:41

597

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-2931

PARA: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITNA DE EJECUCIÓN

DE: Ab. Alejandra Molina
DIRECTORA DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Solicitud de Inspección.

FECHA: 22 de enero de 2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos vía Sistema
12/09/2018

En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 22 de enero del año en curso, en el que solicita se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-576 del análisis requerido.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ab. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL QUITO AMC DIRECCION DE INSPECCION M.D.M.Q.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: Andrea Trámite No.
Fecha: 29/8/18 Hora: 8:00

Adjunto: *Informe técnico No. ITC-18-576*

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo		
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo		

1

596

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PREDIO: 5785946

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

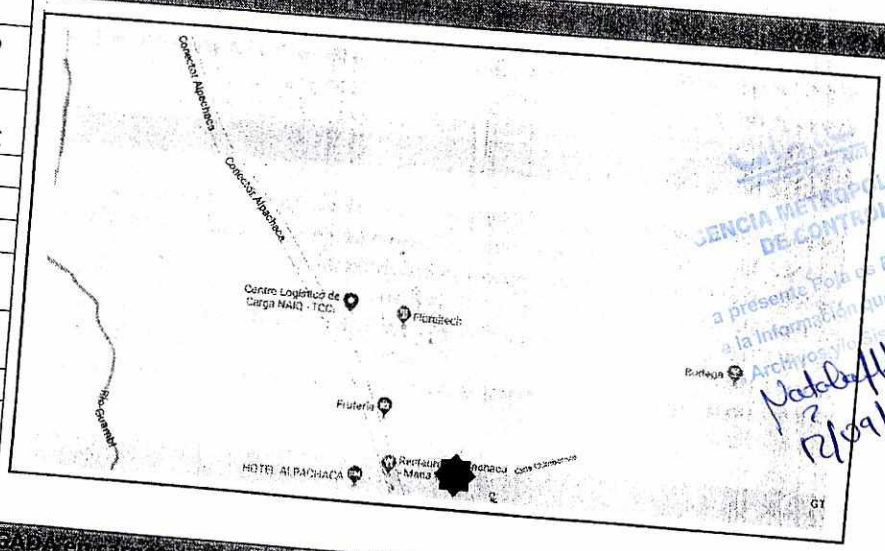
PROYECTO:	--------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Cédula de Identidad:	0992785136001	**ETAPA:**	----
		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

En el caso de ser DENUNCIA:
DENUNCIADO: ----------
CEDULA: ----------
DENUNCIANTE: ----------
CEDULA: ----------

IDENTIFICACION PREDIAL

CLAVE CATASTRAL:	1153105004
ADMINISTRACION ZONAL:	Zonal Tumbaco
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Chimborazo
NUMERACION:	--------
INTERSECCION:	--------
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ZONIFICACIÓN :	A4(A5002-5)
AREA CONSTRUCCION:	----

CROQUIS



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en Archivos y/o Sistemas
Natalia Alegría
12/09/2018

DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
26/07/2018	MEMORANDO No. AMC-CJ-EJS-2018-0221	Documento (original - 2 foja útil).	**TRÁMITE S.G. No. 24060.**

INFORMACION EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial - Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

Ver		No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Flujo		2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	isuasna

PROYECTO:	-------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, en el cual se solicita: *"(...) Emítase atento memorando a la DIRECCION DE INSPECCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa –Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015... (...)"*. En relación a los presuntos hechos, se realizó la respectiva inspección y la verificación de la documentación adjunta.

BASE LEGAL

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 321 Ordenanza que regula el Ejercicio de Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito / dieciocho de octubre del dos mil doce.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- La inspección técnica realizada el día 30 de julio del año en curso, se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta, contenida en el Expediente No. 212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

SOPORTE FOTOGRÁFICO

Imagen N° 1: Vista general de la construcción.

Imagen N° 2: Vista exterior.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	--------		
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
		ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001		
		SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

CONCLUSIONES de CONTROL

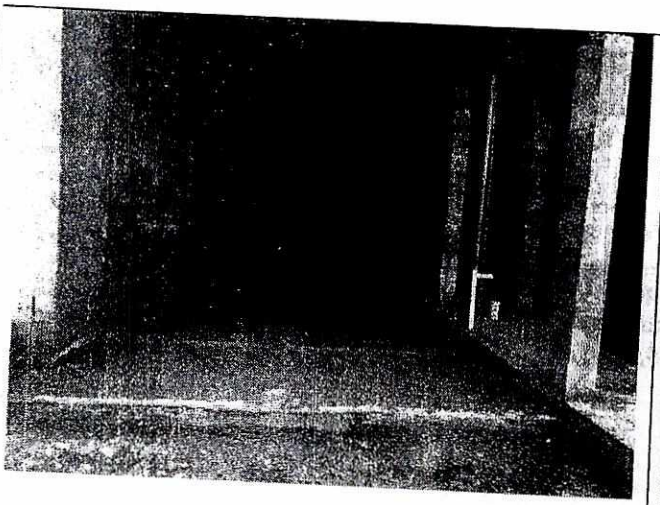


Imagen N° 3: Fotografía interna ingreso a parqueaderos

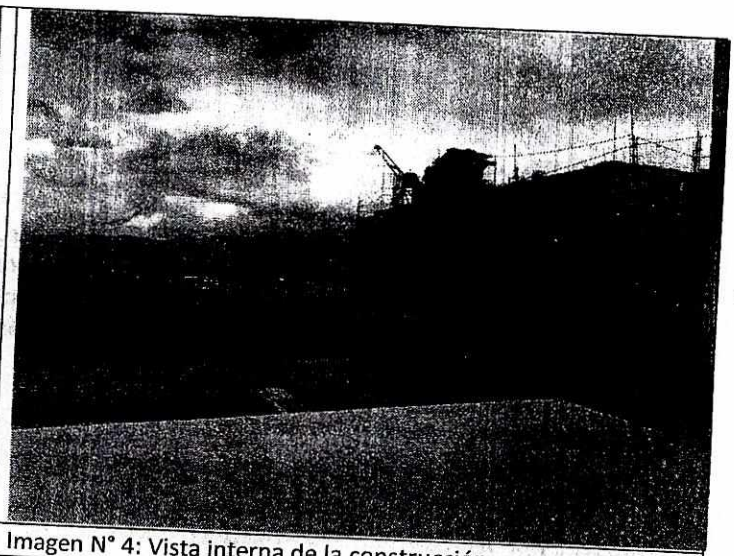


Imagen N° 4: Vista interna de la construcción

Imagen N° 5: Vista exterior de la construcción

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
de la información que reposa
en Archivos
12/09/2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PROYECTO:	-------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	**ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento**				**Área infracción (m2)**
	ORDM	**Capítulo**	**Artículo**	**Literal**	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente	432-172	VIII	135	C	2000m2

Enviado a Proceso de **INSTRUCCIÓN**

Si	No
X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
a la información que reposa
en Archivos de Sistemas
12/09/2018

Exp. No. 212-2015
Administrado
Representante legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
Parroquia de Tababela

PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 3272

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q., Quito, 11 de septiembre del 2018; a las 09h.- **VISTOS**.- **1).-** Siguiendo con la etapa de ejecución del expediente No. 212-2015- **2).-** Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: *"(…) Autotutela, legitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (…)*.- **3).-** El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- **4).-** considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: *"(…) los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio(…)".*- 5).- Con fundamento en el Art. 384 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas, **6).-** Dentro del expediente No.212-2015 consta lo siguiente: **1.-** Informe técnico de control: ITC-18-576 de fecha de informe 1 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo quien en la parte de **CONCLUSIONES** señala *" Analizada la documentación adjunta, contenida en el expediente No.212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ conforme el pedido se pudo verificare que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE AUTORIDAD COMPETENTE"; descripción de supuesta infracción en obra Ord 432-172, Capítulo VIII Art. 135 Literal C Área de infracción 2000m2.-* **2.-** Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto del 2018, mediante la cual se dispone: *"**SEGUNDO**.- Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monge considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes, notificado en legal y debida forma, conforme consta de la razón de notificación que consta*

dentro del proceso".- **7.-** Con estos antecedentes de hecho y de derecho expuestos esta autoridad en uso de las facultades a mi conferidas; **DISPONGO**.-**PRIMERO.-** Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015.- **SEGUNDO**.- Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "*sin LMU o permiso de la Autoridad competente*", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad.- **TERCERO.-** Notifíquese al administrado en la dirección domiciliaria que consta dentro de autos.-**CUMPLASE**

Dra. Nelly Sanchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
GAD MDQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los ____ días del mes de _____ del año _____, siendo las _____ horas, al/a la Señor/a/ita _____ con C.C./RUC/Pasaporte N°_____ en calidad de _____ en la dirección _____.

Correo/Electrónico: _____
Número telefónico: _____

Notificado por: _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO **FIRMA DEL NOTIFICADOR**

2018-004080

593

Comisión de Uso de Suelo

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 07 SEP 2018 Hora 10:30
Nº. HOJAS -CINCO-
Recibido por:

EXPEDIENTE PRO-2018-01233
GDOC. 2018-004080
DM QUITO, 07 SEP 2018

07/09/2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio No. 25-PM-AI-2018 de 27 de agosto de 2018, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocuradora Metropolitana (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante oficio No. SGC-2018-2723 de 28 de agosto de 2018, solicitó a esta Procuraduría:

> *"...remita un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport."*

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales y distritales: "*2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

5

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]".

3. El artículo 26, inciso primero, ibídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

5. El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

6. El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *"[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".*

7. El artículo 55 del mismo cuerpo legal, respecto a la potestad sancionadora establece que los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

8. La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, dispone:

"Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-

[...]

b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es competente para otorgar la LMU (20) dentro de los procedimientos especiales.

c) En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Metropolitano es el órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial."

III. CRITERIO LEGAL:

De las disposiciones constitucionales y legales citadas se establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra facultado para regular y controlar el uso y aprovechamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

En uso de esta facultad el MDMQ ha regulado mediante ordenanza el régimen de sanciones ante el cometimiento de infracciones por no contar con las respectivas licencias o autorizaciones para el desarrollo de edificaciones (régimen de infracciones establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172, capítulo VIII); y, en la misma Ordenanza ha establecido la posibilidad de aplicación de los PUAES, cuyo procedimiento se lo ha desarrollado a través de la Ordenanza Metropolitana No. 156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 433 y en la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos, el sancionatorio que se refiere a una actuación al margen de la ley y las ordenanzas y que tiene como resultado la respectiva sanción, y el de autorización del PUAE que pretende encausar la actuación del administrado en el contexto de la ley y las ordenanzas.

En el evento de que se trate de la imposición de multas consideramos que el procedimiento de autorización del PUAE no afecta la ejecución de la resolución que se emitió dentro del procedimiento administrativo sancionador. Desde el punto de vista legal, es pertinente continuar con el trámite para aprobación del presente PUAE aclarando

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

a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

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

9. El artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, señala que a la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al MDMQ."

10. La Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen de licencias urbanísticas, en el artículo … (67) establece:

591

que esta aprobación no afecta de ninguna forma el cumplimiento de la sanción que se pueda producir por procedimientos administrativos sancionadores iniciados.

Sin embargo, debería determinarse por parte de la Agencia Metropolitana de Control, el plazo para le ejecución de las sanciones a los procesos administrativos correspondientes.

El administrado deberá presentar los descargos respectivos en el proceso administrativo y dar cumplimiento a las resoluciones pertinentes, quedándole a salvo los recursos administrativos que a tiempo y forma le correspondan.

La Agencia Metropolitana de Control, es la unidad administrativa competente para resolver de conformidad a lo que dispone el artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Cabe aclarar que el procedimiento administrativo para obtener la licencia que le permite la ejecución de la edificación (LMU 20), únicamente se puede iniciar una vez que el Concejo Metropolitano autorice mediante Ordenanza el PUAE propuesto.

Atentamente,

Dra. Verónica Cáceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Adjunto expediente (3 Fojas)

C.C. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
vcb

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

3

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

1233-18

590

Información del ticket

Antigüedad:	230 d 22 h
Creado:	09/01/2018 - 16:16
Creado por:	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Estado:	abierto
Bloqueo:	bloqueado
Prioridad:	3 normal
Cola:	EMPRESAS::EPMMOP
Identificador del cliente:	direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
Tiempo contabilizado:	0
Propietario:	Alvarado Molina Ivan Florencio (Gerente)

Información del cliente

Nombre:	DIRECCION METROPO[...]
Apellido:	CATASTRO
Identificador de usuario:	direccionmetropol[...]
Correo:	direccionmetropol[...]

Tickets abiertos (cliente) (569)

Artículo #23 – Nota

Creado: 28/08/2018 - 14:26 por Rosero Ivonne

De:	Ivonne Rosero
Para:	Ivan Florencio Alvarado Molina
Asunto:	Nota
Adjunto (MAX 8MB):	2018-sgc-2723.pdf , 291.4 KBytes

VA PROCURADURIA 2018-SGC-2723

28 AGO 2018

Artículo #22 – Nota

Creado: 28/08/2018 - 08:40 por Rosero Ivonne

De:	Ivonne Rosero
Para:	Ivan Florencio Alvarado Molina
Asunto:	Nota

3

1233-18

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2723

589

Quito D. M., 28 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

Señores
Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Dr. José Luis Aguilar
SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre los procedimientos administrativos sancionadores existentes respecto del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 de 23 de agosto de 2018, solicito a ustedes, que en un plazo de 8 días remitan para conocimiento de la Comisión, un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente,

28 AGO 2018
15416

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:
- Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-27	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-27	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Venezuela y Chile - Palacio Municipal | PBX: 3952300 - Ext.: 12231 - 12244 - 12247 | www.quito.gob.ec

2

QUITO
ALCALDÍA

588

Resolución No. C- 240
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport ", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

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:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

Verde: sobre al digital para mesa 11-09-2018
para conocimiento de los 21 Concejales

2018-004080

587

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 07 SEP 2018 Hora 10:30
Nº. HOJAS - CINCO -
Recibido por:

QUITO

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-01233
GDOC. 2018-004080
DM QUITO, 07 SEP 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio No. 25-PM-AI-2018 de 27 de agosto de 2018, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocuradora Metropolitana (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante oficio No. SGC-2018-2723 de 28 de agosto de 2018, solicitó a esta Procuraduría:

> *"...remita un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport ."*

II. - BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales y distritales: "*2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

15

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]".

3. El artículo 26, inciso primero, ibídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

5. El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

6. El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *"[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".*

7. El artículo 55 del mismo cuerpo legal, respecto a la potestad sancionadora establece que los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

8. La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, dispone:

"Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-

[...]

b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es competente para otorgar la LMU (20) dentro de los procedimientos especiales.

c) En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Metropolitano es el órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial."

III. CRITERIO LEGAL:

De las disposiciones constitucionales y legales citadas se establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra facultado para regular y controlar el uso y aprovechamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

En uso de esta facultad el MDMQ ha regulado mediante ordenanza el régimen de sanciones ante el cometimiento de infracciones por no contar con las respectivas licencias o autorizaciones para el desarrollo de edificaciones (régimen de infracciones establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172, capítulo VIII); y, en la misma Ordenanza ha establecido la posibilidad de aplicación de los PUAES, cuyo procedimiento se lo ha desarrollado a través de la Ordenanza Metropolitana No. 156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 433 y en la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos, el sancionatorio que se refiere a una actuación al margen de la ley y las ordenanzas y que tiene como resultado la respectiva sanción, y el de autorización del PUAE que pretende encausar la actuación del administrado en el contexto de la ley y las ordenanzas.

En el evento de que se trate de la imposición de multas consideramos que el procedimiento de autorización del PUAE no afecta la ejecución de la resolución que se emitió dentro del procedimiento administrativo sancionador. Desde el punto de vista legal, es pertinente continuar con el trámite para aprobación del presente PUAE aclarando

4

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

a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

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

9. El artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, señala que a la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al MDMQ."

10. La Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen de licencias urbanísticas, en el artículo … (67) establece:

595

que esta aprobación no afecta de ninguna forma el cumplimiento de la sanción que se pueda producir por procedimientos administrativos sancionadores iniciados.

Sin embargo, debería determinarse por parte de la Agencia Metropolitana de Control, el plazo para le ejecución de las sanciones a los procesos administrativos correspondientes.

El administrado deberá presentar los descargos respectivos en el proceso administrativo y dar cumplimiento a las resoluciones pertinentes, quedándole a salvo los recursos administrativos que a tiempo y forma le correspondan.

La Agencia Metropolitana de Control, es la unidad administrativa competente para resolver de conformidad a lo que dispone el artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Cabe aclarar que el procedimiento administrativo para obtener la licencia que le permite la ejecución de la edificación (LMU 20), únicamente se puede iniciar una vez que el Concejo Metropolitano autorice mediante Ordenanza el PUAE propuesto.

Atentamente,

Dra. Verónica Cáceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Adjunto expediente (3 Fojas)

C.C. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
vcb

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

(3)

1233-18

583

ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2723

Quito D. M., 28 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

Señores
Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Dr. José Luis Aguilar
SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre los procedimientos administrativos sancionadores existentes respecto del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 de 23 de agosto de 2018, solicito a ustedes, que en un plazo de 8 días remitan para conocimiento de la Comisión, un informe relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

28 AGO 2018
15416

Adjunto:
- Resolución de Concejo Metropolitano No. C-240 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-27	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-27	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

582

QUITO
ALCALDÍA

Resolución Nº. C- 240
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport ", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

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:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

Verito: subir al digital para mesa 11-09-2018 para conocimiento de los 21 concejales

Comisión de Uso de Suelo 05/09/2018

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

581

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 05 SEP 2018 Hora 16:45

Nº. HOJAS 56h

Recibido por:

Oficio N° AMC-SM-JLA-2018 0001376
Quito, D.M., 05 SEP 2018
GDOC: 2018-004080
Asunto: Respuesta a la resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018.

GDOC 2017-013875

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a lo resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, GDOC: 2018-004080, referente al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport", mediante la cual se resolvió devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y la Procuraduría Metropolitana deberán emitir en los relacionado con los procedimientos administrativo sancionadores existentes sobre el provecto en referencia, debo manifestar:

Una vez revisada la base de datos de la Agencia Metropolitana de Control se verificó que existe el expediente administrativo sancionador **No.212-2015,** que corresponde al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, el que actualmente se encuentra en etapa de ejecución. Al respecto, me permito informar las actuaciones relevantes dentro de este proceso:

1.1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 0001622, en contra de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946, mismo que fue puesto en conocimiento de la Dirección de Instrucción, la cual inició el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 8 de julio del mismo año.

1.2. Con Informe de Fin de Instrucción No. 208-2015 de 5 de octubre de 2015, suscrito por la Instructora Metropolitana Zona Aeropuerto se concluyó que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, realizó la construcción en un área de 500 m2 en el predio No. 5785946, sin la licencia metropolita respectiva, recomendando sancionar con una multa por el valor de USD $ 7.080,00, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, Art. 135, literal c).

56

1.3. Con fecha 14 de octubre de 2015, mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Funcionaria Resolutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto, se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD$ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el **predio No. 5785946,** sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que dispone la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458. Para este fin se emitió el correspondiente título de crédito y se le otorgó el término de treinta días para que se justifique o derroque lo edificado sin la respectiva autorización.

Además, es importante indicar que en la misma resolución se advirtió al infractor que en caso de incumplimiento a lo dispuesto, se podrán adoptar todas las medidas que fueren necesarias para su cumplimiento, como la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas, el derrocamiento, entre otras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

1.4. En el desarrollo del procedimiento de ejecución, con fecha 22 de enero de 2018, mediante providencia de ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, toda vez que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $1.416,00 y se emitió el correspondiente orden de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta, habiéndose remitido la información respectiva a la Dirección Metropolitana Financiera para el trámite coactivo correspondiente.

1.5. Continuando con la ejecución, mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, se corrió traslado a las partes con el informe técnico de control No. ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 suscrito por la Arq. Michelle Robayo, en cual se señala que a la fecha de la inspección, el proceso constructivo no cuenta con Licencia Metropolitana Urbanística o Permiso de la Autoridad Competente.

Es importante mencionar que una vez revisado el sistema, se constata que tanto la multa de USD$ 7.080 dólares de los Estados Unidos de América impuesta mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015 y la multa coercitiva por el valor de USD$ 1416 dólares de los Estados Unidos de América, impuesta mediante providencia

USD$ 1416 dólares de los Estados Unidos de América, impuesta mediante providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-0240 de 22 de enero de 2018, han sido canceladas. Se adjunta comprobantes de pago para su conocimiento.

Actualmente, el estado del expediente administrativo sancionador es la etapa de ejecución dentro del cual se puede continuar imponiendo multas compulsorias o coercitivas u ordenar el derrocamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321 y Ordenanza Metropolitana No. 432.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SUPERVISOR METROPOLITANO G.A.D. M.D.M.Q.

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	05/09/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	05/09/2018	
APROVADO POR	A. Valencia	S.M.		

Adj: Copias certificadas del expediente administrativo No. No.212-2015

Dirección de Ejecución 2018 | Ago | 29

579

QUITO
ALCALDÍA

Resolución No. C- 240
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: ..... Trámite No. .....
Fecha: 24-08-18 Hora: 15:35

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport ", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARÍA GENERAL
Número de Trámite: 92445
Fecha de Ingreso: 24 AGO 2018
Número de Fojas: 1 CD: 12:34
Responsable: JAO Sumilla:

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

QUITO AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SUPERVISIÓN METROPOLITANA
Recibido por:
Fecha: 27 AGO 2018
Hora:
No. Fojas: 1
Anexos:

1025
54

COMPROBANTE DE PAGO

RUC: 1760003410001

SERVIPAGOS

Infracciones y Multas

Titulo de Crédito / Orden para Pago	: 00016234560	**Fecha Emisión**	: 2018-09-03
Año de Tributación	: 2018		
Identificación	: 00992785136001	**Fecha Pago**	: 2018-09-04
Contribuyente	: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO Q		
UBICACIÓN			
Clave Catastral	: 0000000000	**Número de Trámite**	: 0000000
Dirección	:		
Placa	:		

INFORMACIÓN

ZT: ORDEN DE EMISION DE TITULO DE CREDITO No. 240 DEL 22 DE ENERO DEL 2018; EXPEDIENTE 212-2015; PROV. DE EJEC. 2018-0240; MATERIA: CONS TRUCCIONTABABELA, SECTOR SANTA ROSA, CALLE COTOPAXI, LOTE S/N " HOTEL HOLIDAI INN" TLF: 0997084651

CONCEPTO	**TOTALES**
MULTAS A INFRACTORES	1,416.00
Subtotal :	1,416.00
Descuento	-0.00
Total Cancelado :	1,416.00

****

Transacción : 21473897

Cajero : bservipagos

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

CON TUS IMPUESTOS CONSTRUIMOS
"OBRAS PARA VIVIR MEJOR"

Fecha de impresión : miércoles, 05 de septiembre del 2018

ALCALDÍA

COMPROBANTE DE PAGO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RUC: 1760003410001

SERVIPAGOS

Infracciones y Multas

Título de Crédito / Orden para Pago	: 00008495175	**Fecha Emisión**	: 2015-11-26
Año de Tributación	: 2015		
Identificación	: 00992785136001	**Fecha Pago**	: 2015-11-26
Contribuyente	: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO Q		
UBICACIÓN			
Clave Catastral	: 0000000000	**Número de Trámite**	: 0000000
Dirección	:		
Placa	:		

INFORMACIÓN	**CONCEPTO**	**TOTALES**
ZT. ORD EMISION TIT DE CRED N° 296/2015 DE 14/10/2015; EXP 212-2015; R ES 373-2015; MATERIA CONSTRUCCION. TABABELA, SECTOR STA. ROSA, CALLE COTOPAXI LOTE S/N PREDI O 5785946, TELF. 0997084651.	MULTAS A INFRACTORES	7,080.00
	Subtotal :	7,080.00
	Descuento	-0.00
	Total Cancelado :	7,080.00
		**********

Transacción	: 12529822
Cajero	: bservipagos

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

CON TUS IMPUESTOS CONSTRUIMOS
"OBRAS PARA VIVIR MEJOR"

Fecha de impresión : miércoles, 05 de septiembre del 2018

576

05917-2015-E-UDCMCL-ZY

QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Resuelto

EXPEDIENTE No: 212

AÑO 2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL/COMISARIA METROPOLITANA Aeropuerto

DENUNCIANTE AMC

DOMICILIO

PATROCINADOR

CONTACTO

TIPO DE INFRACCIÓN Construcción s/p

DENUNCIADO FIDEICOMISO MERCANTIL H.A.Q

DOMICILIO Sector Santa Rosa

PATROCINADOR

CONTACTO Prov 3023 ofic 1167.

51

RESOLUCIÓN

575

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
ACTA DE VERIFICACIÓN Nº 0001622

ORDENANZAS METROPOLITANAS N°0282; 0458-0432-172:540

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

APARTADO PRIMERO.- DATOS DE INSPECCIÓN:

Nombres y Apellidos del Inspector: Jose Luis Rodriguez | Fecha Inspección: Año 2015 | Mes 06 | Día 25 | Hora: 11.21

APARTADO SEGUNDO.- TIPO DE ACTA:

Conformidad: | Obstrucción: | Advertencia | Infracción X

APARTADO TERCERO.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ESTABLECIMIENTO O PROYECTO CONSTRUCTIVO:

Nombre del Establecimiento/Proyecto: Duty Free Comisariato Mercantil Hotel Aeropuerto Quito

Dirección del Establecimiento/Proyecto: Calle Aeropuerto S/N, Sector Pista de Helicoptero

CLAVE CATASTRAL: 11 13 10 5 0 0 4 | Nº PREDIO: 5 1 5 9 4 6 | ZONA: Aeropuerto.

APARTADO CUARTO.- DATOS DEL ADMINISTRADO PRESUNTO INFRACTOR:

Nombres y Apellidos: Duty Free Comisariato Mercantil Hotel Aeropuerto Quito

Dirección Notificación / Casillero Judicial: Calle Aeropuerto S/N, Sector Pista de Helicoptero | Nº Cédula 0992735136

En calidad de: Representante | Correo Electrónico: | Nº Teléfono: 0997959651

APARTADO QUINTO.- PROCEDIMIENTO EN CONTRA DEL ADMINISTRADO:

1.- La presente Acta se levanta en contra del Administrado identificado en el Apartado Cuarto.

2.- Se constató en la presente Inspección, que el Administrado ha incurrido en la conducta determinada en el Apartado Sexto de esta Acta.

APARTADO SEXTO.- TIPIFICACIÓN DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN:

- ☐ 1 No publicitar números de aprobación de planos, de LMU y nombre del profesional responsable de ejecución de obras
  ORD.MET.Nº 0432-172, "OBJETIVOS DEL CONTROL TERRITORIAL"; ART.37, NUM.3; PF.2
- ☐ 2 Publicitar o promocionar de cualquier forma y medio, la venta de lotes sin haberse autorizado la urbanización o subdivisión objeto de la venta
  ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127.LIT d)
- ☐ 3 Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras
  ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127. LIT e)
- ☐ 4 Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos
  ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127. LIT f)
- ☐ 5 Fraccionar un terreno sin autorización
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.129, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT a)
- ☐ 6 Obstaculizar el control metropolitano
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT b)
- ☐ 7 Ocupación del espacio publico con equipos, materiales y/o escombros
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT c)
- ☐ 8 No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT d)
- ☐ 9 No notificar a la autoridad el inicio y finalización de ejecución de obras
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT e)
- ☐ 10 Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo.
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
  ORD.MET.Nº 540, ART.30, NÚM. [Ref. SEC 2 ART.7 "MEDIDAS PREVENTIVAS"]
- ☐ 11 Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☒ 12 Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 13 Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros
  ORD.MET.Nº 0458-0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 14 Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 15 Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo daños a bienes de uso público
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- ☐ 16 Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- ☐ 17 Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo establecidos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- ☐ 18 Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- ☐ 19 Edificar sin cumplir normas locales y nacionales de accesibilidad universal
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- ☐ 20 Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- ☐ 21 Edificar sin cumplir con áreas comunales mínimas exigidas por la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☐ 22 Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 23 Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 24 No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 25 Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- ☐ 26 Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- ☐ 27 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- ☐ 28 Adosar sin contar con autorización de terceros
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- ☐ 29 Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- ☐ 30 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- ☐ 31 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos según normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☐ 32 Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 33 Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 34 Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en esoacios
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 35 Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6. LIT a)
- ☐ 36 Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT b)
- ☐ 37 Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT e)
- ☐ 38 Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT h)
- ☐ 39 Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.
  ORD.MET.Nº 0282, CAP III; "DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS"; ART 16; LIT d)
- ☐ 40 No obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera
  ORD.MET.Nº 0282, CAP VI; "AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES"; ART 34; NUM 2 [Ref. ART.4; NUM 2 Y 3]

APARTADO SÉPTIMO.- HECHOS CONSTATADOS:

El momento de la inspección no presenta la LMU para la construcción en el lugar.

ÁREA TOTAL DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN (m2): 500 m2.

APARTADO OCTAVO.- ALEGACIONES/ACLARACIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADO: | REGISTRO FOTOGRÁFICO | SI | | NO | X

APARTADO NOVENO.- MEDIDAS CAUTELARES:

Suspensión: | Nº Sello: | Otra:

APARTADO DÉCIMO.- RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

SIENTO POR TAL MOTIVO QUE HA SIDO NOTIFICADO/A EL ADMINISTRADO/A, CON LA PRESENTE ACTA DE VERIFICACIÓN EN LA FECHA PUNTUALIZADA EN EL APARTADO PRIMERO.

Inspector

Nombre: Jose Luis Rodriguez

Cédula: 1712[illegible]

Firma:

Administrado/Representante Legal/Dependiente

Nombre: ORLANDO RIERA

Cédula/Pasaporte: 1707[illegible]

Firma:

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Fotocopia es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistema

50

APARTADO UNDÉCIMO.- MOTIVOS DEL ADMINISTRADO PARA NEGARSE A FIRMAR LA PRESENTE ACTA:

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0432 REFORMATORIA DE LA ORD. MET. N°172 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO III
DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
SECCIÓN CUARTA
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo... (37).- Objetivos del control territorial.-
3) El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que la administración metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos.
En toda Habilitación de Suelo y Edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

CAPITULO VIII
INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS
SECCIÓN PRIMERA
EN HABILITACIÓN DE SUELO

Artículo... (127).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

d)Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta.
e)Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
f)Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

Artículo... (129).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a)Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes.

Artículo... (131).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
a)Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
b)Obstaculizar el control metropolitano;
c)Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros; y,
d)No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
e)No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

Artículo... (135).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a)Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
b)Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la ordenanza local y nacional;
c)Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
d)Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
e)Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes.
f)Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público.
g)Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
h)Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
i)Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
j)Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Artículo... (137).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:
a)Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;
b)Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
c)Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
d)Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional correspondiente;
e)No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
f)Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
g)Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
h)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;
i)Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
j)Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

Artículo... (139).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
b)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
c)Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
d)Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
e)Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
f)Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada.

ORDENANZA METROPOLITANA N°0458 REFORMA ORD. MET. N°172 REFORMADA POR ORD. MET. N°0432
Artículo único.- Inciso sexto: En el Artículo 135, literal d) sustituyase el término "Ocupar" por "Edificar"

ORDENANZA METROPOLITANA N°540 QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y PROTECCION CIUDADANA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I
SECCIÓN SEGUNDA

Artículo 7.- Medidas preventivas.- Se entiende al conjunto de medidas de información, mecanismos de prevención, señalización, acciones administrativas, actos administrativos y formas no ordinarias preventivas que permita prever el riesgos o daños a los ciudadanos antes, durante y después de la ejecución de obras que afecten el espacio público. Se instituye como política de regulación el control como parte prioritaria de la acción de los actores del Sistema de Prevención y Protección Ciudadana.

Artículo 20.- Infracciones graves.- Serán sancionados por primera vez con una multa de dos (2) salarios básicos unificados, y con una multa de tres (3) salarios básicos unificados en caso de reincidencia, los sujetos determinados en el artículo 2 de la presente ordenanza que:
1) incumplan las medidas de protección establecidas en el capítulo segundo de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0282 QUE REGULA EL USO, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ACERAS, MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS Y PRESERVACIÓN DEL ARBOLADO PÚBLICO

CAPÍTULO II
DE LAS ACERAS

Artículo... (6).- Prohibiciones respecto del uso, intervenciones y usufructo de las aceras.- Sin perjuicio de las demás prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, se prohíbe en las aceras, **bulevares y áreas verdes de las vías públicas:**
a)Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y partenes, por obra u omisión, salvo los producidos a consecuencia de las intervenciones autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad
b)Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles; y, en general, de habilitaciones y edificaciones;
c)Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas.
h)Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.

CAPÍTULO III
DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Artículo... (16).- Prohibiciones de uso en la superficie de fachadas y cerramientos.- Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano, se prohíbe en las superficies de fachadas o **cerramientos lo siguiente:**
d) Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición de conformidad con la normativa metropolitana vigente, especialmente lo establecido en la ordenanza que regula la publicidad exterior.

CAPÍTULO VI
AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo... (34).- De las infracciones graves y su sanción: Cometerán infracción administrativa grave, y serán sancionados con una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados, quienes:
2) No hayan obtenido autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera, de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 4 de la presente ordenanza.

Artículo... (4).- Uso de las aceras.-
2) De manera excepcional el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá aprobar, a través del órgano competente:
a)El diseño de una sección específica de ciclo vía para la circulación de ciudadanos en bicicletas, en aquellas que fuera técnicamente factible y cuando no se afecte a la circulación peatonal.
b)La ocupación temporal de aceras debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
c)La colocación temporal en postes de elementos de publicidad electoral instalados individualmente (no pegados) durante el período de comicios electorales.
d)La colocación de elementos fijos, mobiliario u otros que se determinen para el sistema de movilidad.
e)La instalación de mobiliario de saneamiento ambiental.
f)La instalación de mobiliario de vigilancia y seguridad ciudadana, debidamente autorizado por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
g)La ocupación temporal para carga y descarga de bienes debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
3) La ocupación como espacio de mitigación temporal, en caso de accidentes o emergencias de tránsito.
NOTA.-
1.- **El Acta de Advertencia.-** cuando la presunta infracción suponga la afectación de requisitos no esenciales determinados por el órgano o funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, y siempre que de los hechos no se derive peligro o daño para las personas, los bienes o el medio ambiente, el inspector puede advertir y asesorar para que cumpla la normativa, consignando en el acta de verificación los hechos, los deberes aplicables y el plazo para su cumplimiento que será de treinta días calendario. Ordenanza Metropolitana N°321, Art. 14, numeral 2, literal c), párrafo dos.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

ANEXO FOTOGRÁFICO ACTA N° 0001622			
NOMBRE DEL PROYECTO	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito		
FECHA DE INSPECCIÓN	25/06/2015	FECHA DE DESPACHO	26/06/2015
TIPO DE ACTA	INFRACCION	PREDIO	5785946
DIRECCION	Calle Cotopaxi S/N, Sector, Santa Rosa de Tababela, Parroquia de Tababela	CLAVE CATASTRAL	11531-05-004
PRESUNTO INFRACTOR	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito	CEDULA DE CUDADANIA / RUC	0992785136001

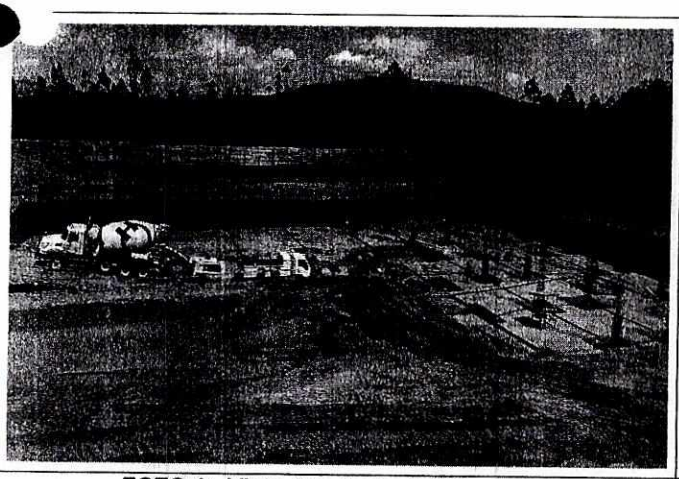


FOTO 1: Vista Ampliada del Proyecto

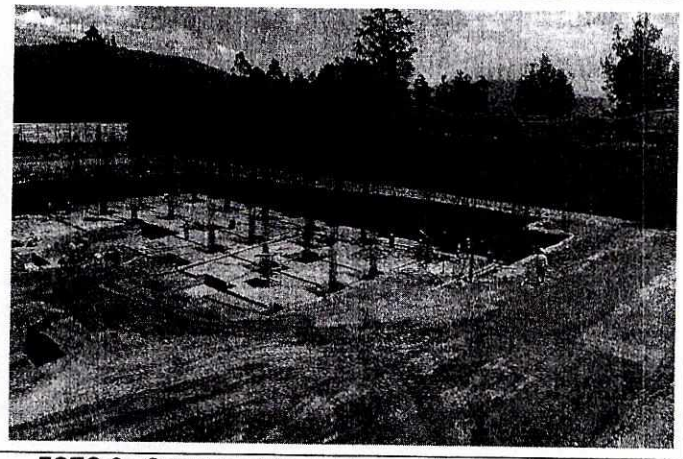


FOTO 2: Construcción de Primer Bloque en Proceso

50 RBMU ORD. 432 REFORMATORIA ORD 458

1-120 m2 Factor = 0,0002
121-240 m2 Factor = 0,0004
241-600 m2 Factor = 0,0008
601 para delante = $ 17.700

Calculo de la Multa = (50 RBUM) 17.700 x (área de construcción) 500 m2 x (Factor) 0,0008 **= $ 7.080,00**

RESPONSABLE: Inspector Zona Tumbaco-Aeropuerto
NOMBRE: José Luis Rodriguez

FIRMA:

Adj. Croquis de Ubicación
IRM Preliminar

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

573 -3- Tres

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

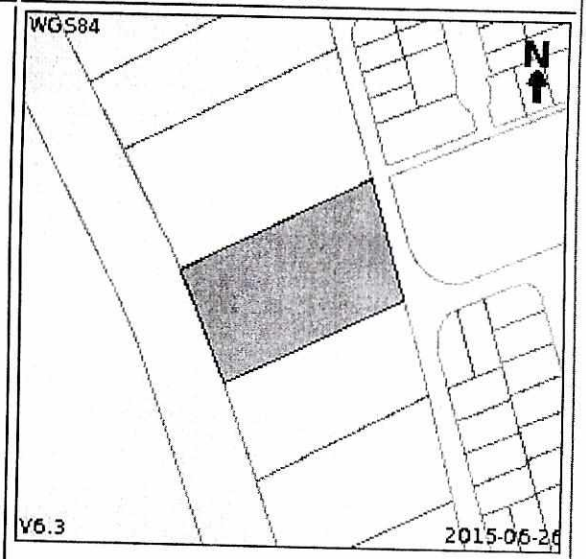
PROPIETARIO

C.C./R.U.C:	0992785136001
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio:	5785946
Clave catastral anterior:	11531 05 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Área del lote (escritura):	13000,99 m2
Área del lote (levantamiento):	13000,99 m2
ETAM (SRU) - Según Ord.#269:	6,10 % (-+793,03 m2)
Área bruta de construcción total:	298,42 m2
Frente del lote:	167,02 m
ministración zonal:	AEROPUERTO
arroquia:	Tababela
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	5 m a 7m del eje		
SIN NOMBRE TABABELA	0			TABA001

4.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: A4 (A5002-5)
Lote mínimo: 5000 m2
Frente mínimo: 40 m
COS total: 10 %
COS en planta baja: 5 %

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 5 m
Posterior: 5 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Servicios básicos: NO

QUITO AMT AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

5.- AFECTACIONES

scripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m	
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

6.- OBSERVACIONES

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

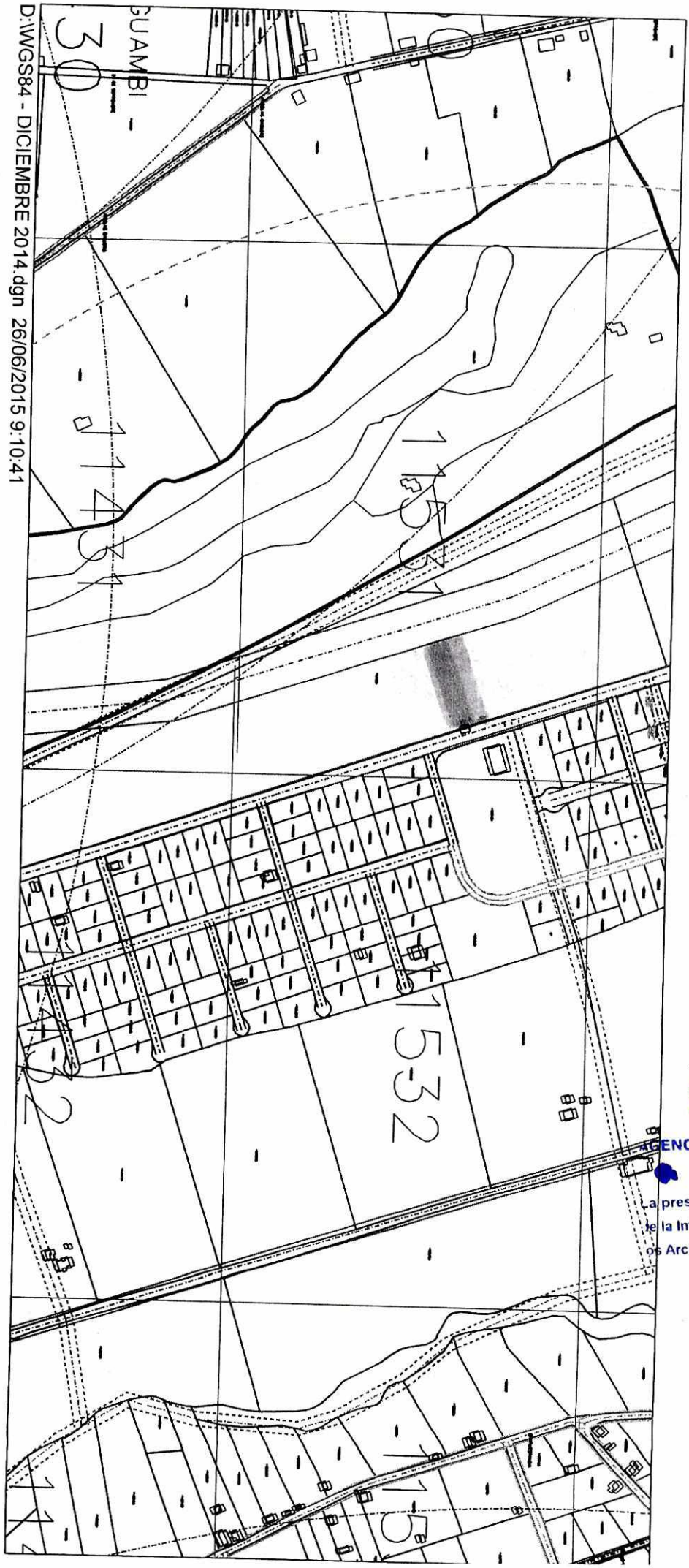
8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2015

48

572 -4- cuatro


D:\WGS84 - DICIEMBRE 2014.dgn 26/06/2015 9:10:41
GUAMBI -
30
1434
1437
1532
1533
1534
1535
1536
1537
1538
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1546
1547
1548
1549
1550
1551
1552
1553
1554
1555
1556
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571

EXPEDIENTE No. 212-2015-UDCCLZA
AUTO DE INICIO No. 212-UDCCLZA-2015

Señor
Representante Legal de
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa
Predio: No. 5785946
Parroquia: Tababela.

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 08 días del mes de julio del 2015, a las 14h20. **VISTOS.- 1).** Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de Instructora Metropolitana de conformidad con el Art. 264, numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, que establece la competencia para ¨*...Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón*¨, en concordancia con los Arts. 395 y 84, literales m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, con el procedimiento establecido en el Art. 401 ibidem y el Art. 19 de la Ordenanza Metropolitana N° 321. **2).** El Acta de verificación No.0001622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control de fecha 25 de junio del 2015, a las 11h21, y recibida en esta Unidad de Control el día viernes 26 de junio de 2015, a las 15h24, que en su parte pertinente señala: *"Al momento de la inspección no presenta LMU-20 en una construcción en subsuelos un área de 500.00m2."* **3).** La Ordenanza Metropolitana No. 0432 Capítulo VIII, Infracciones, Sanciones y Correctivos, Sección Segunda, En Edificación; Articulo...(135).- "*...Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes: c) Edificar sin Licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente...*".- *en concordancia con el Artículo único de la Ordenanza Metropolitana 0458 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0458, que determina "En las edificaciones que superan 240m² hasta los 600m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de la edificación", y el artículo 136 ibídem establece: "...Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitanos de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente...*" . **En lo principal esta Autoridad Metropolitana, en uso de sus atribuciones legales DISPONE: PRIMERO.-**

Agréguese al presente expediente administrativo la documentación que antecede señalada en vistos numeral 2. **SEGUNDO.-** Córrase traslado al presunto infractor con el Acta de verificación No.0001622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control de fecha 25 de junio del 2015, a las 11h21, y recibida en esta Unidad de Control el día viernes 26 de junio de 2015, a las 15h24. **TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el Art. 401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en concordancia con los Arts. 19 y 20 de la Ordenanza Municipal N° 321, se le concede el término de cinco días hábiles al señor **Representante Legal de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO,** responsable de la construcción ubicada en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, de la Parroquia Tababela, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados o en su caso el allanamiento de creerlo correspondiente. **CUARTO.-** Se le recuerda al administrado su derecho de designar su abogado patrocinador así como señalar casillero judicial para futuras notificaciones **(Opcional)**. **QUINTO.-** El término correrá a partir de la notificación del presente Auto de Inicio. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Lo que comunico para los fines legales consiguientes.- **CERTIFICO**

Abg. Luis Benavides
SECRETARIO ABOGADO
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

570 -6-

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 16 de Julio de 2015 a las 11:20

Nombre de la persona que recepta: Gabriel Perez

Nro. Cédula: 0803166285 FIRMA:

En calidad de:

Correo electrónico: Teléfono:

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: CC: Firma:

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

569 -7 Siete

QUIT
AGENCIA METROPOL DE CO

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 17 de Julio del 2015 a las 09:45

Nombre de la persona que recepta X Gabriel Perez

Nro. Cédula X 080 31 66 25-5 FIRMA X [signature]

En calidad de Guardia

Correo Electrónico ..... Teléfono .....

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: José Arias CC: 1719 85743-3 Firma: [signature]

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

568 -8- Ocho

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 29 de Julio del 2015 a las 12:00

Nombre de la persona que recepta X Gabriel Perez

Nro. Cédula X 080316625-5 FIRMA X

En calidad de Empleado

Correo electrónico Teléfono

Observaciones: 212-2015

Notificado Por: Jose Arias CC 171985743-3 Firma:

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROVIDENCIA PRUEBA

EXPEDIENTE No. 212-2015-UDCMCLZA
PROVIDENCIA No. 492-UDCMCLZA-2015

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

Señor
Representante Legal de la
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa
Predio: No. 5785946
Parroquia: Tababela

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 12 días del mes de agosto del 2015, a las 09H10.- **VISTOS.- 1ro.** El auto motivado de inicio de procedimiento administrativo sancionador No. 212-UDCMCLZA-2015, de fecha 08 de julio de 2015, mediante el cual se da a conocer que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, ha cometido la presunta infracción contemplada en la Ordenanza Metropolitana No.432, Capítulo VIII, Infracciones, Sanciones y Correctivos, Sección Segunda, En Edificación; Artículo…(135)…Literal c) Edificar sin Licencia metropolitana urbanística o permiso de autoridad competente…". **2do.** Ábrase el término probatorio por (10) DIEZ DIAS, de conformidad con el inciso 2 del Art. 401 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art. 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 0321, a fin de que el señor Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, presente las pruebas de descargo a su favor ante esta Autoridad Metropolitana.**- 5to.** El término correra a partir de la correspondiente notificación de la Providencia- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Abg. Sara García Carrera.
INSTRUCTORA METROPOLITANA
UNIDAD DESCONCNETRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

Lo que comunico para los fines legales consiguientes.- **CERTIFICO**

Abg. Wilmer Cano Ripalda
SECRETARIO ABOGADO (E)
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

M.D.M.Q.

566

QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 14 de Agosto de 2015 a las 14:00

Nombre de la persona que recepta X Gabriel Pérez

Nro. Cédula X 080316625-5 FIRMA X

En calidad de Empleado

Correo electrónico ..... Teléfono .....

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: José Arias CC: 171955743 Firma:

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

565 -11- Onca

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Expediente No.212-2015
Providencia No.606-2015

Señor
Representante Legal de
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa
Predio: 5785946
Parroquia: Tababela

D.M. Quito, a los 17 días del mes de septiembre del 2015; a las 09h00

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO- AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL- MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- VISTOS.- Esta Autoridad Metropolitana en uso de sus atribuciones legales Dispone: **PRIMERO.-** Por cuanto se abierto el término probatorio y hasta la presente fecha no se ha presentado la respectiva Licencia de Construcción, se da por concluida la etapa de instrucción, remítase el expediente administrativo al Funcionario decisor, a fin de que se dé el trámite pertinente establecido en la Ordenanza Metropolitana N°. 321.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
ZONA AEROPUERTO

Lo que comunico a usted para los fines de ley. CERTIFICO

Abg. Luis Benavides
SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO

AGENCIA METROPOLITANA AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

564

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día Lunes 21/04/2015 a las 12:15.

Nombre de la persona que recepta x Hector Vizuete

Nro. Cédula x 100252715-6 FIRMA x [signature]

En calidad de x Administrador de Obra.

Correo Electrónico hvizuete@semaica.com Teléfono 3955600 Ext 515

Observaciones: 212-2015

La fecha de Oficio tiene 4 días de atraso con el recibido.

Notificado

Por: Alex Chanba CC: 1724526767 Firma: [signature]

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos y/o Sistemas
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Informe de fin de Instrucción No.208-2015
Expediente No.212-2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO
ZONA AEROPUERTO

Quito, 05 de Octubre del 2015

Vistos, mediante el presente Informe de fin de instrucción, se pone en conocimiento de la Resolutora, en base a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ordenanza Metropolitana 321, las conclusiones sobre los hechos constitutivos de la infracción y la sanción que a mi opinión debe ser aplicada, junto con el expediente íntegro de la instrucción, los mismos que a continuación se detallan:

CONCLUSIONES SOBRE LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA INFRACCIÓN

1. **Identificación de la persona o personas presuntamente responsables o modo de identificación:**
   Nombre, o Razón Social: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.
   Calidad de: Propietario de la Construcción
   Cédula, Pasaporte, RUC: 0992785136001

2. **Lugar de infracción Administrativa.**
   Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela.
   Predio No: 5785946

3. **Hechos,** Los hechos, sucintamente expuestos, que motivaron el inicio del procedimiento sancionador son: Se inicia el proceso administrativo mediante el Acta de Verificación No. 0001622, suscrita por el señor José Luis Rodríguez, en su calidad de Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual se pone en conocimiento el proceso constructivo que se realiza en el predio No. 5785946.

   Elementos de Convicción. Del Acta de Verificación No. 0001622, suscrita por el señor José Luis Rodríguez, en su calidad de Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, se desprende que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, se encuentra realizando una construcción en un área de 500.00m² en el predio ubicado en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela, en

base al cual se inicia el presente expediente administrativo No.212-2015, mediante Auto de Inicio de Instrucción No.212-2015, por falta de Licencia Metropolitana Urbanística, foja 1-8.

Providencia No.492-2015, de fecha 12 de agosto del 2015, a las 09h10, mediante la cual se abre el término probatorio por diez días para que el administrado presente los elementos de descargo, fojas 9-10.

Providencia No.606-2015, de fecha 17 de septiembre del 2015, a las 09h00, mediante la cual se da por concluida la etapa de instrucción, fojas 11-12.

En virtud de que se ha llevado a cabo el debido proceso y el administrado no ha presentado los permisos municipales respectivos, estableciéndose el responsable y la infracción administrativa materia en la presente causa.

A. SANCIÓN QUE DEBE SER APLICADA.

1. Norma a ser aplicada:
   La Tipificada en la Ordenanza Metropolitana 432, art. 135, literal c) que establece: "Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente...", en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformado por la Ordenanza Metropolitana No.458, que determina:"En las edificaciones que superan 240m2 hasta los 600m2 totales de construcción el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación…". Además el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días; si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

2. **Sanción Aplicable:**
   Se sancionará de la siguiente forma:
   a) Multar al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO,** portador del RUC No.0992785136001, con un valor de **$7080.00 (SIETE MIL OCHENTA DÓLARES**), por la construcción de 500.00m², realizada sobre el predio No.5785946, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela.
   b) Conceder 30 días término para la presentación del Acta de Registro de Planos y la Licencia Metropolitana Urbanística.

562

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

EXPEDIENTE: 212-2015
Fojas No: 12

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinente.-

Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
ZONA AEROPUERTO

Lo CERTIFICO

Abg. Luis Benavides
SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO

M.D.M.Q.

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

Recibido
13/10/2015
14h20

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

561 -15- Quince

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Expediente No. 212-2015
Skelta No. 005917-2015-E-UDCMCL-ZY
Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015

ADMINISTRADO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.
DIRECCIÓN: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
PARROQUIA DE TABABELA

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO-AEROPUERTO, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D. M. Quito, a los 14 días del mes de octubre de 2015: las 12H12.- **VISTOS:** AVOCO CONOCIMIENTO DE LA PRESENTE CAUSA EN MI CALIDAD DE FUNCIONARIA RESOLUTORA Y EJECUTORA DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL- ZONA TUMBACO, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010 y a lo dispuesto en la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control.- **1).- Fojas 1-4 consta** el Acta de Verificación No. 1622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control el 25 de junio de 2015, a las 11h21 y recibido en esta Unidad el 26 de junio de 2015, a las 15h24 . **2) Fojas 5-8 consta** el Auto de Inicio de Instrucción No.212-UDCCLZA-2015, de fecha 08 de julio de 2015, a las 14h20 suscrito por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana y razones de notificación de fechas 16 de julio de 2015, a las 11h20, 17 de julio de 2015, a las 09h45 y 24 de julio de 2015, a las 12h00.- **3). Fojas 9-10 consta** la Providencia No.492-UDCMCLZA-2015 de fecha 12 de agosto de 2015, a las 09h10 suscrita por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana y razón de notificación de fecha 14 de agosto de 2015, a las 14h00. **4) Fojas 11-12 consta** la Providencia No.606-2015 de fecha 17 de septiembre de 2015, a las 09h00 suscrita por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, razón de notificación de fecha 21 de septiembre de 2015,a las 12h15.- **5) Fojas 13-14 consta** el informe de Fin de Instrucción No.208-2015 de fecha 05 de octubre de 2015.- Concluida la sustanciación y encontrándose la causa por resolver se **CONSIDERA.- Primero.-** Que, esta Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Tumbaco, tiene competencia para conocer y resolver la presente causa de acuerdo a lo manifestado en la Ordenanza No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010 y la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control; en

concordancia con los Arts. 54 lit. m), o) y Art. 84 lit. m), n) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normas legales vigentes.- **Segundo.-** Que, de autos se desprende que el proceso es válido, no habiendo por lo tanto lugar a nulidad, por lo que se declara la validez procesal.- **Tercero.- 3.1.-** Que, la Constitución de la República del Ecuador, en los numerales 1 y 2, del Artículo 264, establece las competencias que tienen los Gobiernos Municipales en la Planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo urbano y rural.- **3.2.-** Que, el proceso administrativo ha seguido el trámite previsto en el Capítulo VII, sección cuarta, sobre el trámite Administrativo Sancionador del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).- **3.3.-** Que, el Art. 404 del COOTAD prescribe que: *" Procedimiento.- el procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho. El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable concediéndole el término de 5 días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura al término probatorio por el plazo de 10 días, vencido el cual se dictará resolución debidamente motivada."*.- **3.4.-** Que, el Art. 76, literal l) de la Constitución de la República, señala: *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, no habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos"*.- **3.5.-** Que, de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), *"Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente…"*, en concordancia con el artículo único de la Ordenanza Metropolitana 458, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Uso de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 458, que determina: *"En las edificaciones que superan los 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación…"*.- **Cuarto.- 4.1)** Que, mediante Acta de Verificación No. 1622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, recibido en esta Unidad el 26 de junio de 2015, a las 15h24, se conoce que en el predio No. 5785946, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito se encuentra realizando una construcción en un área de 500 m2, sin haber obtenido la Licencia Metropolitana Urbanística respectiva dentro del predio ubicado en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa de la parroquia de Tababela .- **4.2)** Que, mediante Auto de Inicio No. 212-UDCCLZA-2015 de fecha 08 de julio de 2015, a las 14h20, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana avoca conocimiento de la presunta infracción realizada por el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito y dispone se agregue al expediente el Acta de Verificación No. 1622, se corre traslado con el contenido de la misma al representante legal y se

DENUNCIAS
1800 500 900
Espejo S2-58 e Interoceánica PBX: 3540338 www.agenciadecontrol.quito.gob.ec

le concede el término de cinco (5) días para que conteste por escrito de manera fundamentada el hecho imputado, para que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, o en su caso, su allanamiento a los hechos imputados.- **4.3)** Que, con fecha 12 de agosto de 2015, a las 09h10, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, emite la Providencia No. 492-UDCMCLZA-2015 mediante la cual en virtud de lo establecido en el inciso 2 del Art.401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art.20 de la Ordenanza Metropolitana No.321 abre el término probatorio de diez días. **4.4)** Que, con fecha 17 de septiembre de 2015, a las 09h00, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, emite la Providencia No. 606-2015, mediante la cual por cuanto se ha abierto el término probatorio y hasta la fecha el administrado no ha adecuado su conducta a la norma infringida presentando la respectiva Licencia de Construcción, da por concluido el término probatorio, finaliza la etapa de instrucción y remite el expediente a resolución. **4.5)** Que, mediante Informe de Fin de Instrucción No.208-2015, de fecha 05 de octubre de 2015 y recibido por esta Autoridad el 13 de octubre de 2015, a las 14h20, la Instructora Abg. Sara García Carrera, incluye los elementos de convicción, la norma jurídica infringida así como la sanción aplicable.-.- **4.6).-**Que, del análisis del presente expediente se desprende que el administrado ha edificado sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística en 500 m2 transgrediendo así lo indicado en Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c).- Con estos antecedentes, considerándolos y analizándolos en lo principal esta **AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.-** En uso de sus atribuciones legales de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ordenanza Metropolitana No. 432, 321, la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control y demás leyes y normas vigentes.- **RESUELVE.- PRIMERO.-** Declarar la existencia de la infracción metropolitana y responsabilizar de la misma al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, con RUC. 0992785136001, acogiendo el Informe de Fin de Instrucción del Procedimiento Sancionador No. 208-2015, recibido con fecha 13 de octubre de 2015, toda vez que en el mismo se establece que el administrado ha edificado sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente.- **SEGUNDO**.- Multar al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** portador del RUC. 0992785136001, con un valor de SIETE MIL OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 12/100 (USD $7080.00), por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No.5785946 sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente , fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), *"Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente…"*, en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458, que determina: *"En las*

edificaciones que superan los 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación…" **(50 RMU=$17700x0.0008(factor de cálculo establecido por la Ordenanza) = 14.16 x 500.00 m2= $7080,** lo subrayado me corresponde.- **TERCERO.-** Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa, concediéndole al administrado el término de **TRES DÍAS** para su cancelación, cuyo comprobante de pago deberá entregarlo a esta unidad para su registro, bajo las prevenciones que de no hacerlo, el cobro se realizará por la VÍA COACTIVA, con los recargos correspondientes.- **CUARTO.-** Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.- **QUINTO.-** Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana *"Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"* , sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321: *"El funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos…a)En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no hubiese acatado la resolución…(ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales"* .-.- El término correrá a partir de la notificación de la presente Resolución.-**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Abg. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

Proveyó y firmó la Resolución que antecede la Abg. Diana Arboleda Monge Resolutora y Ejecutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto Quito D.M, a los 14 días del mes de octubre de 2015.- **LO CERTIFICO.**

Abg. Luis Benavides Domínguez
SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO

DENUNCIAS 1800 500 900
Espejo S2-58 e Interoceánica PBX: 3540338 www.agenciadecontrol.quito.gob.ec

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO No. 296-2015

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

COMISARÍA METROPOLITANA AEROPUERTO

MATERIA CONSTRUCCION

CÓDIGO / ORDENANZA 432

Fecha: 14 DE OCTUBRE DE 2015 Expediente: 212-2015 Resolución: **373-UDCMCLZTA-2015** Ejecución _____ Valor Consignado SI ( ) NO (X)

Señor Tesorero/a Metropolitano: _____

Sírvase ordenar la emisión del Título de Crédito por el valor de: $ 7.080,00 USD (SIETE MIL OCHENTA DOLARES CON 00/100), a nombre del Administrado/a - Persona Jurídica y/o Deudores Solidarios de existir **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** con C.C/ RUC 0992785136001 domiciliado en **TABABELA, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa**, lugar de trabajo, _____ Nro. Teléfono / celular.

NÚMEROS LETRAS

Por contravenir la Ordenanza Metropolitana **432** artículos **135**

Observaciones: _____

_____

NOMBRE: ABG. DIANA ARBOLEDA

CARGO: RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

34

559 -17- Detectives

*Nota: Este pago se realizará en el plazo de 72 horas en Tesorería de la Administración Zonal

*Original: Comisario *Copia 1: Administrado *Copia2: Tesorería de la Administración. Zonal

558 -18- Diez Sesenta

DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día X 19- Noviembre a las X 11-15

Nombre de la persona que recepta X [illegible] Dr A2

Nro. Cédula X 1716342132 FIRMA X [signature]

En calidad de X Administrador

Correo electrónico ..... Teléfono .....

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: Alex Chamba CC 1724526767 Firma: [signature]

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

557 -19- Diez y nueve

DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 20 Noviembre 2015 a las 13:05

Nombre de la persona que recepta: Nilson Freire

Nro. Cédula: 1600293417 FIRMA:

En calidad de: Guardia

Correo electrónico: Teléfono:

Observaciones: 212-2015

Notificado
Por: Alex Chamba CC: 1724526363 Firma:

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

556 -20- Veinte

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 23 Noviembre 2015 a las 9:30

Nombre de la persona que recepta: Carlos Alfredo Figueroa

Nro. Cédula: 080438630-8 FIRMA:

En calidad de: Guardia

Correo electrónico: Teléfono:

Observaciones: 212-2015

Notificado
Por: Alex Chambo CC: 1774526767 Firma:

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

555

EXTERNALIZACION DE SERVICIOS S.A. EXSERSA
Factura No.083-011-000025405
MATRIZ : PASAJE LOS ANGELES E3-19
Y ELOY ALFARO
AGENCIA :Juan Montalvo 100 y Av. Interoce
Autorización No:1117508708
FECHA AUT. SRI:01/09/2015
Válido Hasta:01/09/2016
RUC :1791398246001
Contribuyente Especial Resol.00155

COMISION POR SERVICIOS
CLIENTE : CONSUMIDOR FINAL

OFICINA : TUMBACO [16370][208]
CAJERO : SANTAMARIA I. VICKY
FECHA : 2015/11/26 13:12:16 [N]

Comisión: USD.0.54
Sub Total: USD.0.54
IVA 12%: USD.0.06
Comision Total: USD.0.60

LA FACTURA SERA EL UNICO
COMPROBANTE VALIDO PARA EFECTUAR
CUALQUIER RECLAMO
*** GRACIAS POR PREFERIRNOS ***
ORIGINAL - CLIENTE

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 0000095175 *Fecha Emisión:* 26/11/2015
Año Tributación: 2015 Fecha Pago: 26/11/2015
Identificación: 0000000000000
Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

UBICACIÓN:
Clave Catastral: 0000000000000 *Predio/Patente* 0000019517
Calle: Let. Casa 00000
Barrio: Parroquia:
Placa:

INFORMACIÓN:	CONCEPTO:
MULTAS A INFRACTORES	7080.00

212-2015

Descuento:
Subtotal: 7080.00
Total $: 7080.00

Gracias, con el pago de sus impuestos ayuda a construir un Quito de todos los colores

Transaccion: 1252982
Forma Pago: Efectivo
Institucion: Servipagos
Cajero: SANTAMARIA I. VICKY

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO
AEROPUERTO

Por: OBSERVADOS Fecha: 26/11/2015
Hora: 13:19 Fojas: 01

30

554

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Expediente 212-2015
Skelta 005917-2015-UDCMCL-ZY
Providencia No. 414-2016-UDCMCLZTA

ADMINISTRADO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa,
Predio No. 5785946
PARROQUIA DE TABABELA

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONTRUCCIONES LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO-AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 29 días del mes de junio de 2016; a las 11h25.- **VISTOS.- 1)**. La resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12. **2)** La razón de notificación de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15. **2)** La razón de notificación de fecha 20 de noviembre de 2015, a las 13h05. **3)** La razón de notificación de fecha 23 de noviembre de 2015, a las 09h30. **4)** El comprobante de pago de Multas a Infractores No. 000008495175, recibido en esta Unidad el 26 de noviembre de 2015, a las 13h19. **ESTA AUTORIDAD EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES DISPONE.- PRIMERO.-** Agréguese al presente expediente administrativo Sancionador los documentos antes referidos.- **SEGUNDO.-** Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: *"Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente."*, señálese para el día 07 de julio de 2016, a las 11h00, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **CUARTO.-** Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.-**CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.**

Ab. Diana Arboleda

RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

1

Lo que comunico, para los fines pertinentes.- **CERTIFICO**

Ab. Darío Quillupangui
SECRETARIO METROPOLITANO
ZONA AEROPUERTO

Espejo S2-58 e Interoceánica PBX: 3540338 www.agenciadecontrol.quito.gob.ec DENUNCIAS 1800 500 900

553 -23- Veinte y Tres

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198

PARA: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN
DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

ASUNTO: Inspección Conjunta

FECHA: Quito D.M., a los 29 días de junio de 2016

De mi consideración:

Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, a la vez poner en su conocimiento que esta Autoridad, emitió la Providencia No. **414-2016-UDCMCLZTA**, el 29 de junio de 2016, a las 11h25, mediante la cual ha dispuesto lo siguiente: "*...**SEGUNDO.**- Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: "Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente.", señálese para el día **07 de julio de 2016, a las 11h00**, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **TERCERO.**- Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.- ...*".

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO AEROPUERTO
Certifico que es Fiel Copia del Original
Secretaria

Ab. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA Y EJECUTORA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARÍA GENERAL
Número de Trámite: 9156
Fecha de Ingreso: 30 JUN 2016
Número de Fojas: 01 CD:
Responsable: R.F Sumilla:

28

552 -24- Veinte y Cuatro

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

EXP: 212-2015

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 01 días, del mes de Julio del año 2016, siendo las 15:20 horas, al/a la Señor/a/ita FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con C.C./RUC/Pasaporte N°_____ en calidad de _____ en la dirección_____.

Correo/Electrónico: _____

Número telefónico: _____

Notificado por: _____

(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

C.C.: 1713728846

Observaciones:

SE DEJA FIJADO, NO HAY NADIE
AL MOMENTO DE LA VISITA, SE ADJUNTAN FOTOS

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

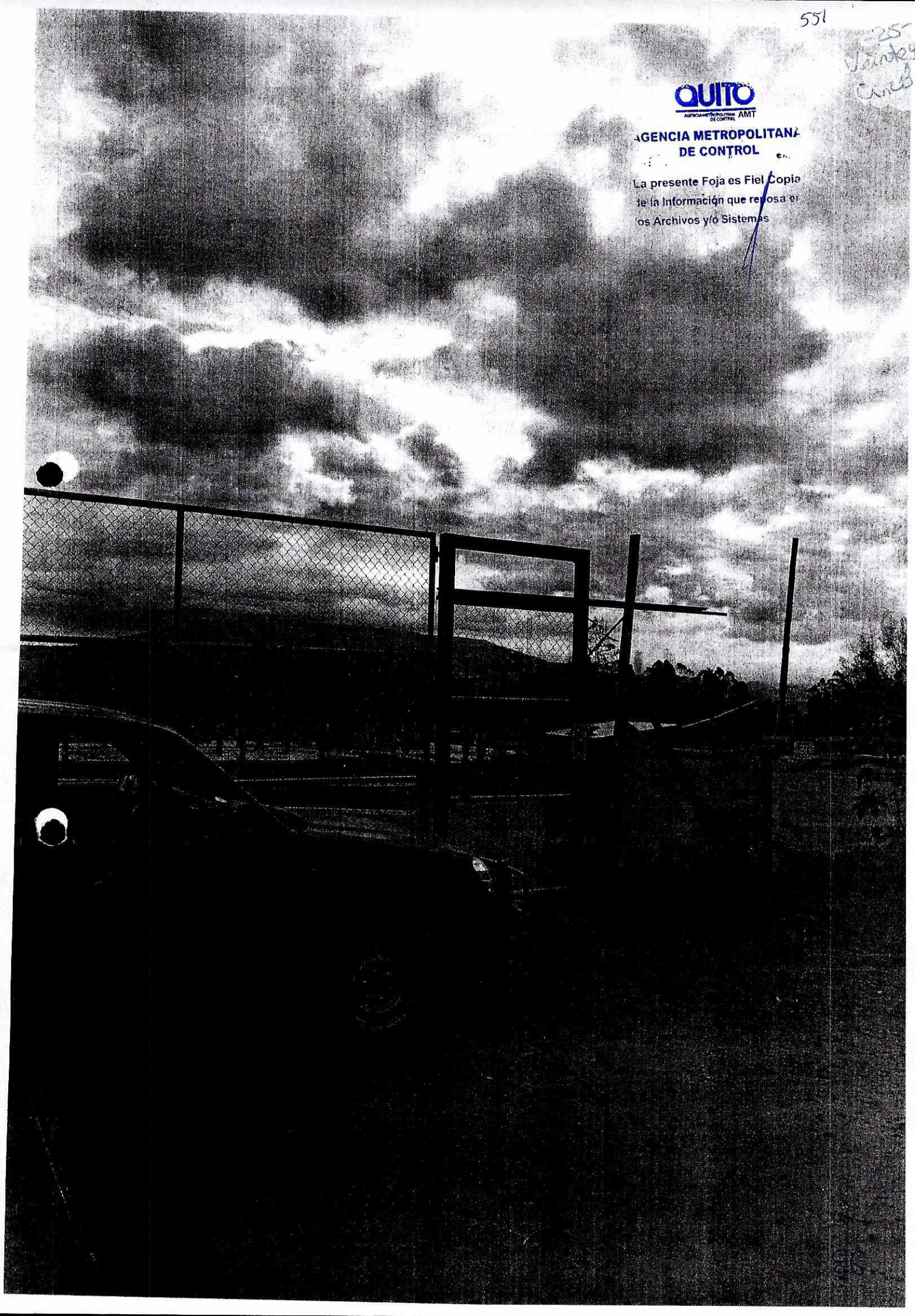
551

25
Veinte y
Cinco

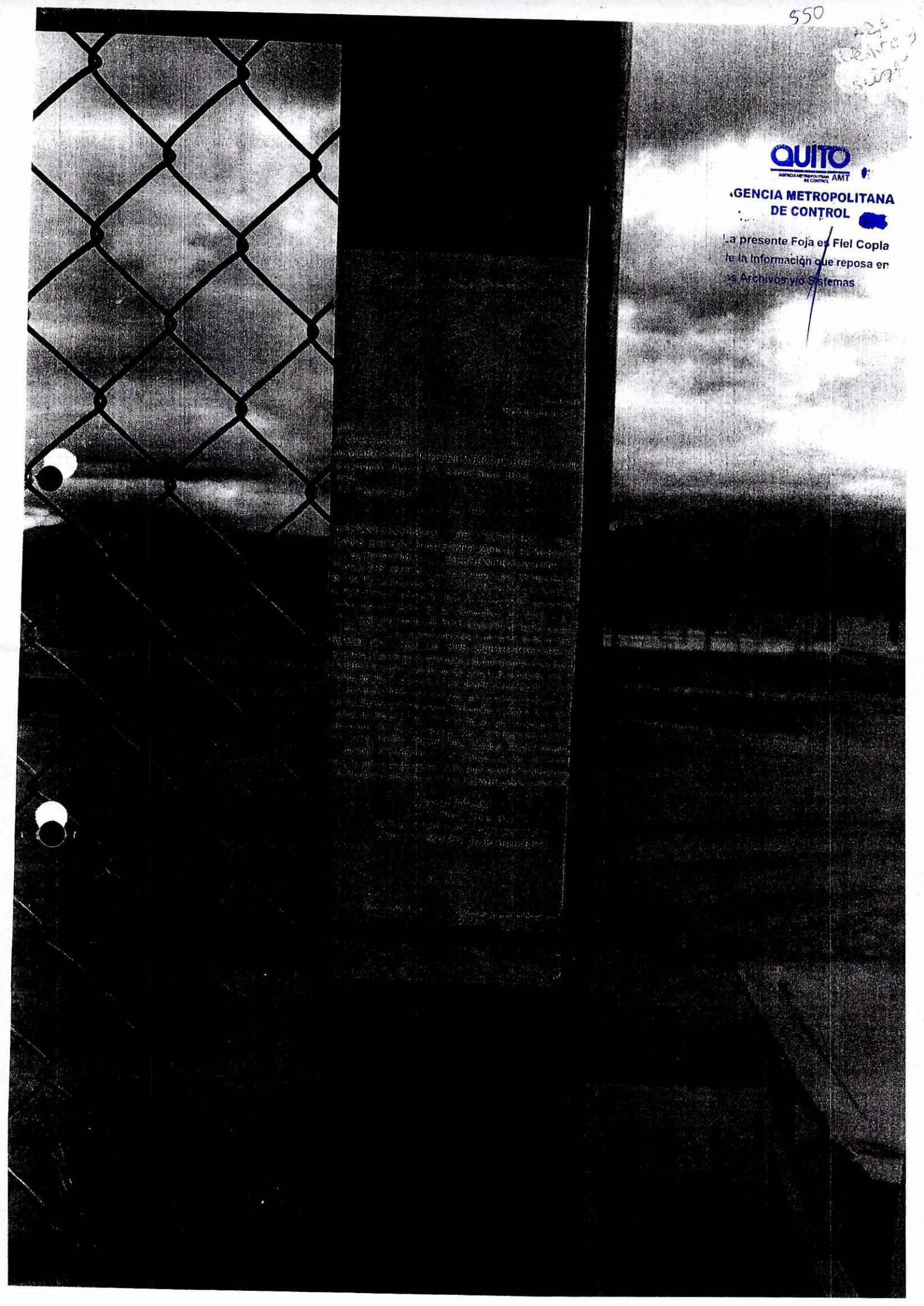
QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que reposa en
los Archivos y/o Sistemas



550



QUITO
AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que reposa en
los Archivos y/o Sistemas

549

MEMORANDO No. AMC-DMI-AT-2016-2707

PARA: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO – AEROPUERTO

DE: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Atención a trámite

FECHA: 08 de julio de 2016

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: "...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."; al respecto remito a usted el siguiente informe técnico donde constan las observaciones del caso.

TRÁMITE No.	INFORME No.	FECHA DE INFORME	PREDIO
3085	ITDI 16-1643-C	08/07/2016	5785946

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR DE INSPECCIÓN
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO
AEROPUERTO
Por: ... Fecha: 01-09-2016
Hora: 11:02 Fojas: 6 + 1 expediente de 212-2015

Adjunto: Copia de Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198 y expediente 212-2015 íntegro.

VALIDACIÓN	FECHA	NOMBRE	CARGO	SUMILLA
ELABORADO POR	08/07/2016	ARQ. ANDREA SIERRA	INSPECTOR METROPOLITANO	
REVISADO POR	11-7-16	TGLA.PATRICIA ESCOBAR	SECRETARIA TECNICA DE INSP	
REVISADO POR	12-7-16	ARQ. CARLOS JÁTIVA	RESPONSABLE ÁREA TÉCNICA	PCJ

84

548 -28- Veinte y Ocho

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C **PREDIO:** 5785946
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

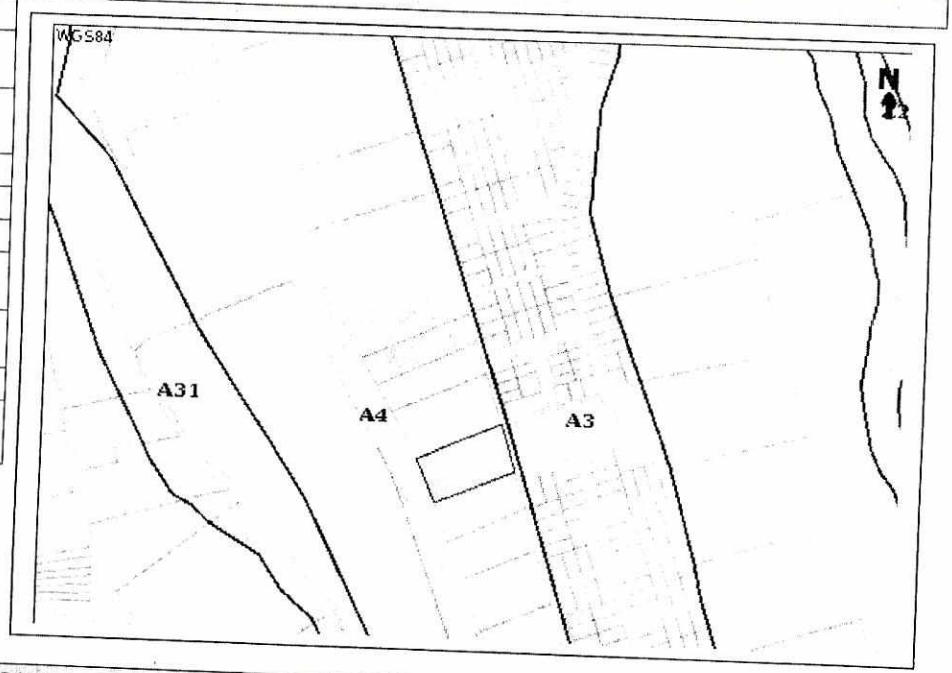
PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**CONTROL:**	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	No. 3085 EXP. 212-2015

En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: ---------
CÉDULA: ---------
DENUNCIANTE: ---------
CÉDULA: ---------

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	11531 05 004
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Aeropuerto
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Calle Cotopaxi
NUMERACIÓN:	s/n
INTERSECCIÓN:	s/n
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ÁREA del TERRENO	13000,99 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	----

CROQUIS



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
29/06/2016	Memo No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198	Solicitud de inspección conjunta	

INFORMACIÓN EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

QUITO ALCALDÍA

SGCT-SRCI

Impresión Actas Historicas

Ingrese Predio: 5785946

Buscar

Registro N°:

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANULADO	SISTEMA	ESTADO	OBSERVACION	PAGO
2014-5785946-CCMA-01		5785946	09-09-2014	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	SEVILLA QUINTANA ESTEBAN GONZALO	0	No	EC	500		

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Numero de registros:

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: **ITDI 16-1643-C** **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: **08- julio -16**

PROYECTO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**CONTROL:**	**COMISARÍA**
Nombre completo del PROPIETARIO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**ETAPA:**	**ÚNICA**
Cédula de Identidad / RUC:	**0992785136001**	**SOLICITUD o Expediente:**	**No. 3085 EXP. 212-2015**

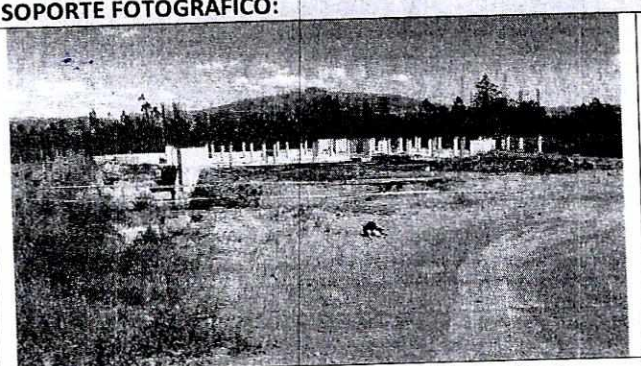
OBSERVACIONES

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: *"...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."* ; al respecto me permito informar lo siguiente:

Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción.

Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas, incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada.

SOPORTE FOTOGRÁFICO:



Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN: **Estructura y losas**

547 -29- Veinte y Nueve

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**CONTROL:**	**COMISARÍA**
Nombre completo del PROPIETARIO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**ETAPA:**	**ÚNICA**
Cédula de Identidad / RUC:	**0992785136001**	**SOLICITUD o Expediente:**	**No. 3085 EXP. 212-2015**

CONCLUSIONES de CONTROL:

DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad correspondiente	**0432-172**	**VIII – Sección 2**	**135**	**Lit c)**	**500 m2**

Enviado a Proceso de **INSTRUCCIÓN** (Comisaría) **SI**

Sumilla Técnica	

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC

Gráfico, plano o elevación de supuesta infracción

AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

546 -30- Treinta

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198

Andrea Sierra 04-07-16

PARA: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN
DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO

ASUNTO: Inspección Conjunta

FECHA: Quito D.M., a los 29 días de junio de 2016

Rosario 3085

30 JUN 2016 15h30

De mi consideración:

Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, a la vez poner en su conocimiento que esta Autoridad, emitió la Providencia No. **414-2016-UDCMCLZTA**, el 29 de junio de 2016, a las 11h25, mediante la cual ha dispuesto lo siguiente: "*...**SEGUNDO.-** Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: "Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente.", señálese para el día **07 de julio de 2016, a las 11h00**, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **TERCERO.-** Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.- ...*".

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Ab. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA Y EJECUTORA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 9656
Fecha de Ingreso: 30 JUN 2016 14:20
Número de Fojas: 01 CD:
Responsable: R. F Sumilla:

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

ITDI 16-1643 C
memo 6702

21

Memo 2707

545

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: **ITDI 16-1643-C** **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**CONTROL:**	**COMISARÍA**
Nombre completo del PROPIETARIO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**ETAPA:**	**ÚNICA**
Cédula de Identidad / RUC:	**0992785136001**	**SOLICITUD o Expediente:**	**No. 3085 EXP. 212-2015**

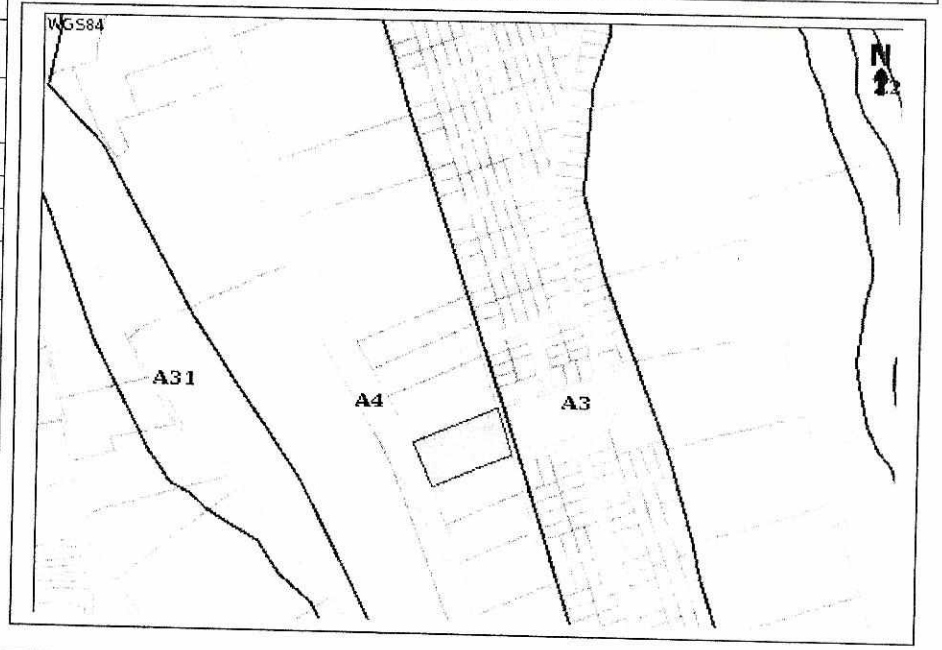
En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: ---------
CÉDULA: ---------

DENUNCIANTE: ---------
CÉDULA: ---------

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	11531 05 004
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Aeropuerto
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Calle Cotopaxi
NUMERACIÓN:	s/n
INTERSECCIÓN:	s/n
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ÁREA del TERRENO	13000,99 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	----

CROQUIS



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
29/06/2016	Memo No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198	Solicitud de inspección conjunta	

INFORMACIÓN EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

QUITO ALCALDÍA

SGCT-SRCI

Impresión Actas Históricas

QUITO AMT AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITAN DE CONTROL

La presente Hoja es Fiel Copi de la Información que reposa e los Archivos y/o Sistemas

Ingrese Predio: 5785946

Buscar

Registro N°:

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA INGRESO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANULADO	SISTEMA	ESTADO	OBSERVACIÓN	PAGOS
2014-5785946-CCMA-01		5785946	09-09-2014	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	SEVILLA QUINTANA ESTEBAN GONZALO	0	No	EC	500		

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: **ITDI 16-1643-C** **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**CONTROL:**	**COMISARÍA**
Nombre completo del PROPIETARIO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**ETAPA:**	**ÚNICA**
Cédula de Identidad / RUC:	**0992785136001**	**SOLICITUD o Expediente:**	**No. 3085 EXP. 212-2015**

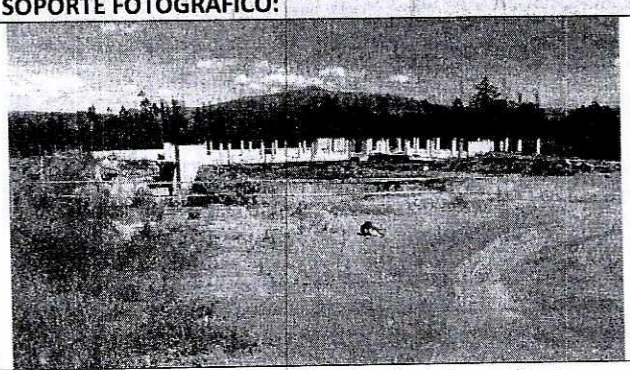
OBSERVACIONES

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: *"...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."* ; al respecto me permito informar lo siguiente:

Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción.

Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas, incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada.

SOPORTE FOTOGRÁFICO:



Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN: **Estructura y losas**

544 -32- Treinta y Dos

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

CONCLUSIONES de CONTROL:

DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad correspondiente	0432-172	VIII – Sección 2	135	Lit c)	500 m2

Enviado a Proceso de **INSTRUCCIÓN** (Comisaría) SI

Sumilla Técnica	

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC

Gráfico, plano o elevación de supuesta infracción	

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

543

MEMORANDO N° AMC-DRYE-SC-2018-0037

PARA: Dra. Nelly Sánchez
RESPONSABLE DE EJECUCIÓN – DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Ab. Sebastian Cornejo
DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015

FECHA: Quito, 10 de enero de 2018

Con un atento y cordial saludo me dirijo a usted, con la finalidad de remitirle el Expediente Administrativo Sancionador No. 212 – 2015, que corresponde al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO de La Parroquia Tababela, mismo que se encuentra es estado de ejecución, por lo que de forma encarecida solicito a usted, proveer lo que en derecho corresponda.

Seguro de contar con su colaboración de antemano quedo muy agradecido.

Atentamente,

Ab. Sebastian Cornejo
DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

VALIDACIÓN	FECHA	NOMBRE	CARGO	SUMILLA
ELABORADO POR	10/01/2018	Ab. Pamela Narváez	FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL	
REVISADO POR	10/01/2018	Ab. Sebastian Cornejo	DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN	

- Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015 (original)

(32 fojas)

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

542

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-010

PARA: Abg. Patricia Narvaez
RESOLUTORA METROPOLITANA
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION A.M.C.

DE: Abg. Darío Quillupangui
SECRETARIO-ABOGADO
ZONA-AEROPUERTO

ASUNTO: Envío de Expediente Administrativo

FECHA: 08 de Enero de 2018

Por medio del presente remito a Usted los Expedientes Administrativos originales de la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, que a continuación detallo:

N° DE EXPEDIENTE	ADMINISTRADO/A	ORDENANZA	PARROQUIA	FOJAS
212-2015	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	432	TABABELA	32

Particular que comunico a usted para los fines de ley pertinentes.

Atentamente,

Abg. Darío Quillupangui
SECRETARIO-ABOGADO
ZONA-AEROPUERTO

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

QUITO AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
Fecha de Ingreso: 08 ENE 2018 16:26
Numero de Folios:
Numero de Tramite:
Responsable:

541

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL A

EXPEDIENTE No. 212-2015
PROVIDENCIA DE EJECUCION No. DRYE-AMC-NS-2018-0240
Causa: **CONSTRUCCIÓN**

Señores:
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela.
Predio No. 5785946

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL. GAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M de Quito a 22 de enero de 2018, a las 11H40.- **VISTOS: 1).-** *El art. 82 de la Constitución de la República estipula: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de las normas jurídicas claras, públicas y aplicadas por Autoridades competentes.* **2.-** *Que en el COOTAD Art. 382..- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima".* **3.-** El memorando No. AMC-DMI-AT-2016-2707 de fecha 08 de julio de 2016 que contiene el Informe Técnico de Inspección No. ITDI-16-1643-C que en lo principal manifiesta: "...Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción. Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto dela resolución mencionada...".- **En lo principal, esta Autoridad Metropolitana, en ejercicio de las facultades legales. DISPONE: PRIMERO.-** Agregar al expediente los documentos que anteceden.- **SEGUNDO.-** Se ratifica en todo su contenido la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de fecha 14 de octubre de 2015. **TERCERO.-** Notifíquese a FIDEICOMISO MERCANTIOL HOTEL AEROPUERTO en su representante Legal con copia del Informe Técnico No. ITDI-16-1643-C. **CUARTO**.- En razón que la parte administrada hasta la presente fecha no justifica el cumplimiento a lo ordenado por Autoridad competente mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 la misma que se encuentra en firme, esto es con la obtención y presentación de la respectiva Licencia de Construcción LMU20, múltese a señores **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO con CC/CI/RUC No. 0992785136001 con el valor de USD $ 1,416.00 (UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, es decir (4) cuatro remuneraciones básicas unificadas correspondientes al año 2015, de acuerdo a lo que determina la Ordenanza Metropolitana No. 321 Art... (25) literal (i).- Apremio Patrimonial.- Multas compulsorias o coercitivas, por incumplir con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **CUARTO**.- Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa impuesta, concediéndole el término de **CINCO DÍAS** para su cancelación contados a partir de la notificación de esta Providencia, posterior a lo cual deberá presentar el respectivo comprobante de pago, bajo prevenciones en caso de no pago se lo realizará por la **VIA COACTIVA**, con los recargos correspondientes. **QUINTO**.- Emítase atento memorando a la **DIRECCIÓN DE**

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Hoja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

16

QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **SEXTO**.- Se le recuerda y/o se le previene a señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO que la imposición de las multas compulsivas – coercitivas es hasta conseguir el cumplimiento del acto administrativo sin perjuicio del derrocamiento respectivo a cargo del infractor o por el Municipio del distrito metropolitano de Quito.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE**

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
GAD MDMQ - AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Elaborado: M.Sanabria

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 25 días del mes de 01 del año 2018, siendo las ____ horas. Notifiqué con la Providencia que antecede a la señora Orlando Rivera, con Cédula de Ciudadanía No. 1707208946, en calidad de Administrador en la dirección _____

Correo Electrónico _____

Número Telefónico 2355600

Notificado por: Wellington Hidalgo

(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DE LA NOTIFICADA

FIRMA DEL NOTIFICADOR

Cédula No. 1710580568-8

OBSERVACIONES:

_____

_____

_____

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO No. 240

MATERIA: cONSTRUCCION

Dirección de Resolución y Ejecución AMC

CÓDIGO /ORDENANZA: 432

Fecha: 22 de enero del 2018 Expediente: 212-2015 Providencia No. 2018-0240 Ejecución _____ Valor Consignado SI ( ) NO (x)

Señor Tesorero/a Metropolitano: Sírvase ordenar la emisión del Título de Crédito por el valor de: $ USD 1.416.00 (MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES AMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS) A nombre del Administrado/a - Persona Jurídica y/o Deudores Solidarios: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO CC/RUC 0992785136001; Domicilio TABABELA, Calle Cotopaxi, Lote S/N Sector Santa Rosa por contravenir las Ordenanzas Metropolitanas: Ord. 432 Art. 135

NÚMEROS LETRAS

.....

NOMBRE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
CARGO: FUNCIONARIA DECISORA
GAD DMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

***Nota:** Este pago se realizará en el plazo de 72 horas en Tesorería de la Administración Zonal* Original:
Comisario *Copia 1: Administrado *Copia2: Tesorería de la Admin. Zonal

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

El Sol N39-189 y Universo www.[illegible] DENUNCIAS 1800 500 900

15

540 - 36

539 - 37 - Treinta y siete

(A)

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DRYE-NS-2018-0096

PARA: Dr. Cristian Coronel
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION

ASUNTO: solicitud de inspección

FECHA: 22 de enero de 2018

Por medio del presente me dirijo a usted, con la finalidad de darle a conocer que el Expediente No. 212-2015 se encuentra en fase de ejecución, por lo que se emite la Providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-240 la cual dispone: ***"...Emítase atento memorando a la DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015..." posterior al realizar esta diligencia remítase el informe correspondiente con archivo fotográfico.***

Por la atención al presente, me suscribo:

Atentamente,

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
Ad. Copia de la providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-0240
Ad. Copia de Resolución 373UDCMCLZTA-2015.

M.D.M.O.

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

Elaboración	MSanabria	DRYE	22/01/2018	
Aprobación	NSánchez	DRYE	22/01/2018	

QUITO AMC
SECRETARIA DE DIRECCIÓN
Recibido por: Rosario Trámite N°
Fecha: 29-01-2018 Hora: 8h45

DENUNCIAS
1800 500 900

14

538 Treinta y ocho

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-2931

PARA: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITNA DE EJECUCIÓN

DE: Ab. Alejandra Molina
DIRECTORA DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Solicitud de Inspección.

FECHA: 22 de enero de 2018

En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 22 de enero del año en curso, en el que solicita se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-576 del análisis requerido.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ab. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL QUITO AMC DIRECCION DE INSPECCION M.D.M.Q.

Adjunto: *Informe técnico No. ITC-18-576*

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo		
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo		

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA
Por: Andrea Trámite No.:
Fecha: 24/8/18 Hora: 8:00

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

13

537 -39- Recibida y Nueve

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	--------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

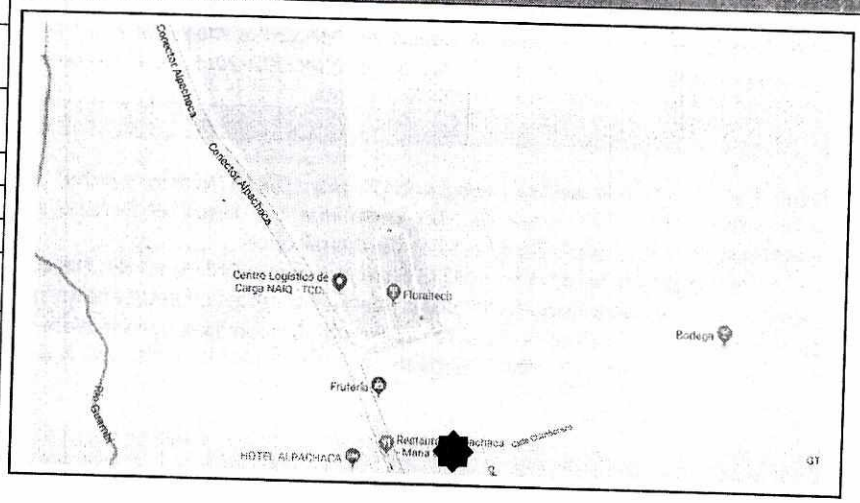
En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: ----------
CEDULA: ----------

DENUNCIANTE: ----------
CEDULA: ----------

IDENTIFICACION PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	1153105004
ADMINISTRACION ZONAL:	Zonal Tumbaco
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Chimborazo
NUMERACION:	--------
INTERSECCION:	--------
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ZONIFICACIÓN :	A4(A5002-5)
AREA CONSTRUCCION:	----

CROQUIS



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
26/07/2018	MEMORANDO No. AMC-CJ-EJS-2018-0221	Documento (original - 2 foja útil).	**TRÁMITE S.G. No. 24060.**

INFORMACION EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Flujo	2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	Isuasna

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PROYECTO:	--------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, en el cual se solicita: *"(...) Emítase atento memorando a la DIRECCION DE INSPECCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa –Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015... (...)"*. En relación a los presuntos hechos, se realizó la respectiva inspección y la verificación de la documentación adjunta.

BASE LEGAL

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 321 Ordenanza que regula el Ejercicio de Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito / dieciocho de octubre del dos mil doce.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- La inspección técnica realizada el día 30 de julio del año en curso, se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta, contenida en el Expediente No. 212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

SOPORTE FOTOGRAFICO:

Imagen N° 1: Vista general de la construcción.

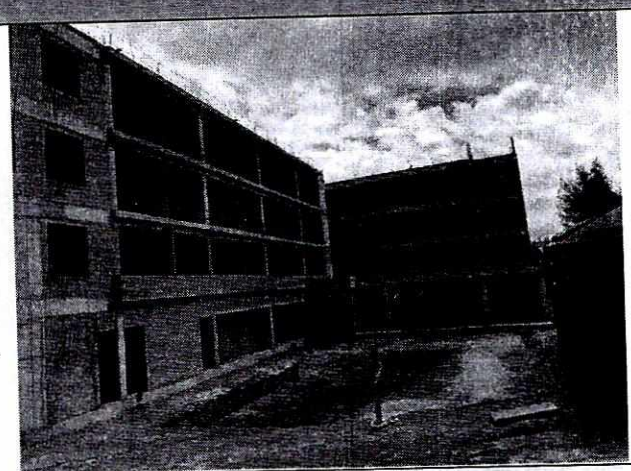


Imagen N° 2: Vista exterior.

536 -40- cuarenta...

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	--------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

CONCLUSIONES de CONTROL:

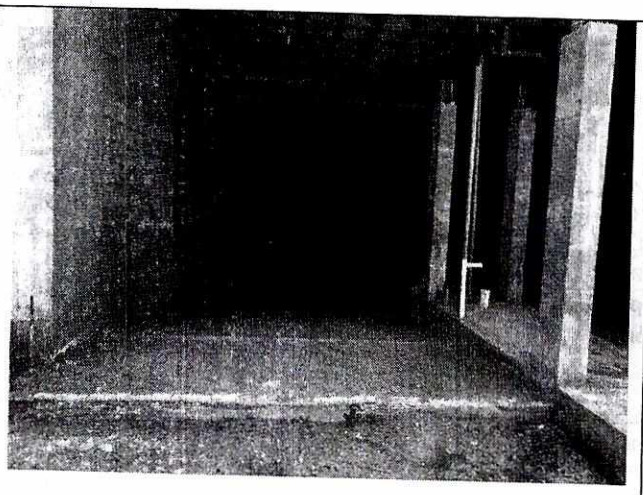


Imagen N° 3: Fotografía interna ingreso a parqueaderos

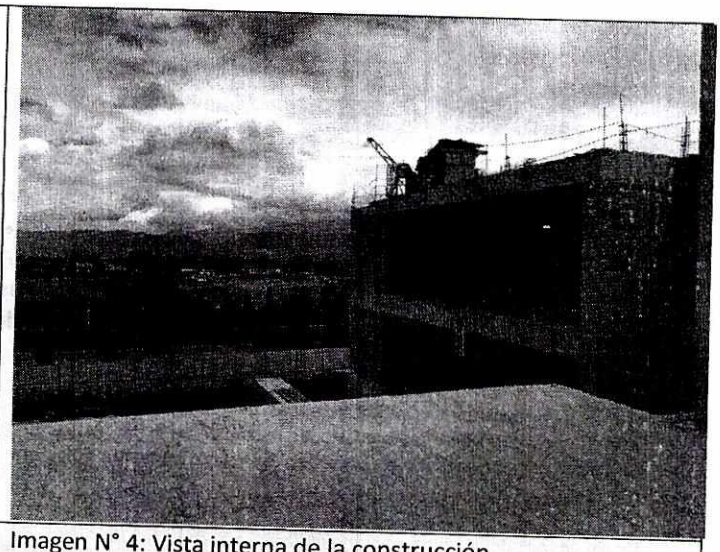


Imagen N° 4: Vista interna de la construcción

Imagen N° 5: Vista exterior de la construcción

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCION: ---------

QUITO AGENCIA METROPOLITANA AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576 **PREDIO: 5785946**
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PROYECTO:	--------	**CONTROL:**	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	**ETAPA:**	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	**SOLICITUD o Expediente:**	EXP 212

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	**ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento**				**Área infracción (m2)**
	ORDM	**Capítulo**	**Artículo**	**Literal**	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente	432-172	VIII	135	C	2000m2

Enviado a Proceso de **INSTRUCCIÓN**

Si	No
X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

535

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DRYE-NS-2018-0096

PARA: Dr. Cristian Coronel
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION

ASUNTO: solicitud de inspección

FECHA: 22 de enero de 2018

Por medio del presente me dirijo a usted, con la finalidad de darle a conocer que el Expediente No. 212-2015 se encuentra en fase de ejecución, por lo que se emite la Providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-240 la cual dispone: ***"...Emítase atento memorando a la DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015..." posterior al realizar esta diligencia remítase el informe correspondiente con archivo fotográfico.***

Por la atención al presente, me suscribo:

Atentamente,

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
Ad. Copia de la providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-0240
Ad. Copia de Resolución 373UDCMCLZTA-2015.
M.D.M.O.

Elaboración	MSanabria	DRYE	22/01/2018	
Aprobación	NSánchez	DRYE	22/01/2018	

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

Recibido por: Boanis
Fecha: 29-01-2018 Hora: 8h45

DENUNCIAS
1800 500 900

10

534

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

EXPEDIENTE No. 212-2015
PROVIDENCIA DE EJECUCION No. DRYE-AMC-NS-2018-0240
Causa: **CONSTRUCCIÓN**

Señores:
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela.
Predio No. 5785946

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL. GAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M de Quito a 22 de enero de 2018, a las 11H40.- **VISTOS: 1).-** *El art. 82 de la Constitución de la República estipula: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de las normas jurídicas claras, públicas y aplicadas por Autoridades competentes.* **2.-** *Que en el COOTAD Art. 382..- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima".* **3.-** El memorando No. AMC-DMI-AT-2016-2707 de fecha 08 de julio de 2016 que contiene el Informe Técnico de Inspección No. ITDI-16-1643-C que en lo principal manifiesta: "...Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción. Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto dela resolución mencionada...".- **En lo principal, esta Autoridad Metropolitana, en ejercicio de las facultades legales. DISPONE: PRIMERO.-** Agregar al expediente los documentos que anteceden.- **SEGUNDO.-** Se ratifica en todo su contenido la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de fecha 14 de octubre de 2015. **TERCERO.-** Notifíquese a FIDEICOMISO MERCANTIOL HOTEL AEROPUERTO en su representante Legal con copia del Informe Técnico No. ITDI-16-1643-C. **CUARTO**.- En razón que la parte administrada hasta la presente fecha no justifica el cumplimiento a lo ordenado por Autoridad competente mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 la misma que se encuentra en firme, esto es con la obtención y presentación de la respectiva Licencia de Construcción LMU20, múltese a señores **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO con CC/CI/RUC No. 0992785136001 con el valor de USD $ 1,416.00 (UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, es decir (4) cuatro remuneraciones básicas unificadas correspondientes al año 2015, de acuerdo a lo que determina la Ordenanza Metropolitana No. 321 Art... (25) literal (i).- Apremio Patrimonial.- Multas compulsorias o coercitivas, por incumplir con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **CUARTO**.- Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa impuesta, concediéndole el término de **CINCO DÍAS** para su cancelación contados a partir de la notificación de esta Providencia, posterior a lo cual deberá presentar el respectivo comprobante de pago, bajo prevenciones en caso de no pago se lo realizará por la **VIA COACTIVA**, con los recargos correspondientes. **QUINTO**.- Emítase atento memorando a la **DIRECCIÓN DE**

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

9

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **SEXTO**.- Se le recuerda y/o se le previene a señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO que la imposición de las multas compulsivas – coercitivas es hasta conseguir el cumplimiento del acto administrativo sin perjuicio del derrocamiento respectivo a cargo del infractor o por el Municipio del distrito metropolitano de Quito.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE**

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
GAD MDMQ - AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Elaborado: M.Sanabria

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 25 días del mes de 01 del año 2018, siendo las ____ horas. Notifiqué con la Providencia que antecede a la señora Orlando Rivera, con Cédula de Ciudadanía No. 1709208946, en calidad de Administrador en la dirección _____

Correo Electrónico _____

Número Telefónico 2955600

Notificado por: Wellington Hidalgo

(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DE LA NOTIFICADA

FIRMA DEL NOTIFICADOR

Cédula No. 1710580568-8

OBSERVACIONES:

_____

_____

_____

(A)

533

QUITO

Exp. No. 212-2015
Administrado
Representante legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
Parroquia de Tababela

PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 3023

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q., Quito, 23 de agosto del 2018; a las 10h04.- **VISTOS**.- **1).-** Siguiendo con la etapa de ejecución del expediente No. 212-2015- **2).-** Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: *"(...) Autotutela, legitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (...)*.- **3).-** El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- **4).-** considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: *"(...) los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio(...)"*.- 5).- Con fundamento en el Art. 384 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas, **6).-** Dentro del expediente No.212-2015 consta lo siguiente: **1.-** Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-2931 de 22 de enero de 2018, suscrito por *la Abogada Alejandra Molina Santillán Directora de Inspección GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL, que en su parte pertinente señala: "En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 22 de enero del año en curso, en el que solicita se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenando mediante la resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-576 del análisis requerido"*.- **2.-** Informe técnico de control: ITC-18-576 de fecha de informe 1 de agosto del 2018, suscrito por la arquitecta Michelle Robayo quien en la parte de **CONCLUSIONES** señala *" Analizada la documentación adjunta, contenida en el expediente No.212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ conforme el pedido se pudo verificare que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE AUTORIDAD COMPETENTE"*.- **7.-** Con estos antecedentes de hecho y de

QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

8

derecho expuestos esta autoridad en uso de las facultades a mi conferidas; **DISPONGO**.- **PRIMERO.-** Agregar al proceso la documentación señalada en la parte de Vistos de la presente providencia- **SEGUNDO.-** Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, de 14 de octubre del 2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monge considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes .- **TERCERO.-** Notifíquese al administrado en la dirección domiciliaria que consta dentro de autos.-**CUMPLASE**

Dra. Nelly Sanchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA
GAD MDQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

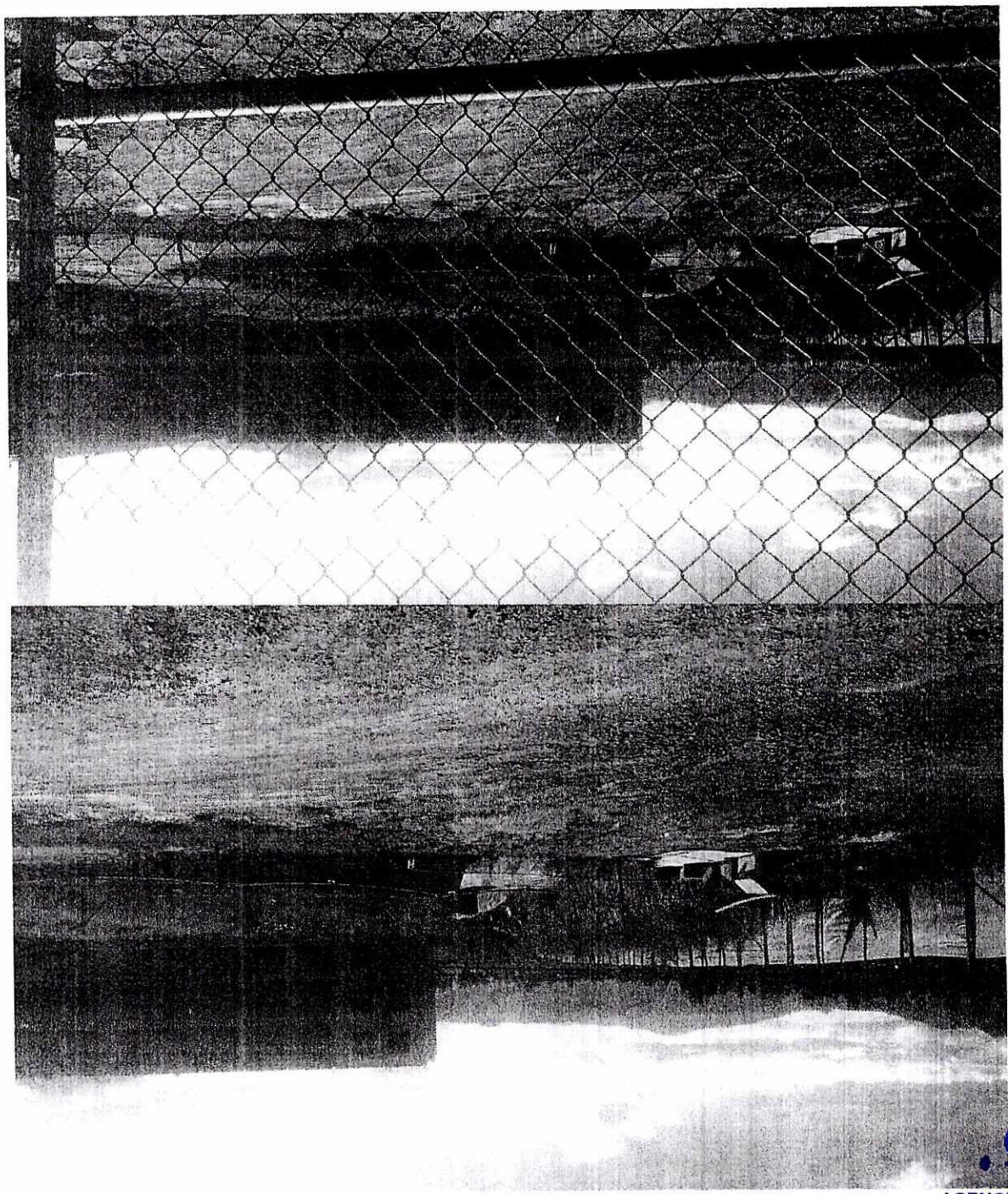
RAZÓN DE NOTIFICACIÓN: M.D.M.Q.

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 24 días, del mes de AGOSTO del año 2018, siendo las 16:00 horas, al/a la Señor/a/ita DIEGO AIGASE con C.C./RUC/Pasaporte N° 172567023-6 en calidad de GUARDIA en la dirección _____.

Correo/Electrónico: _____
Número telefónico: _____

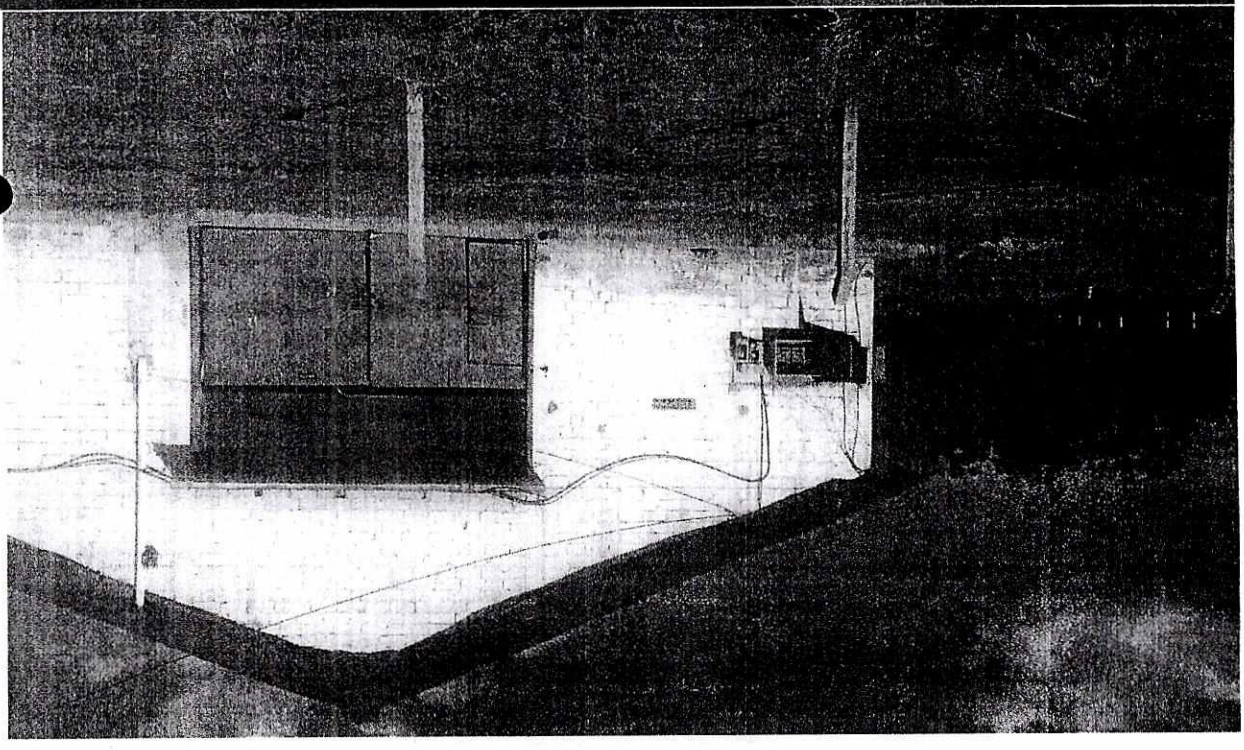
Notificado por: JHONNY BRITO (Nombres y Apellidos del Notificador)

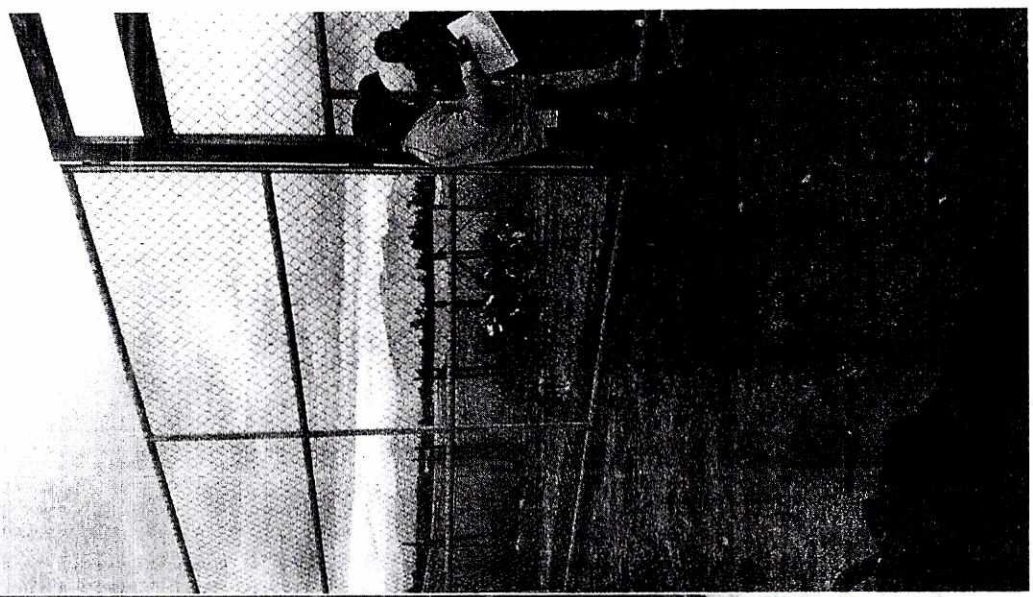
FIRMA DEL NOTIFICADO **FIRMA DEL NOTIFICADOR**

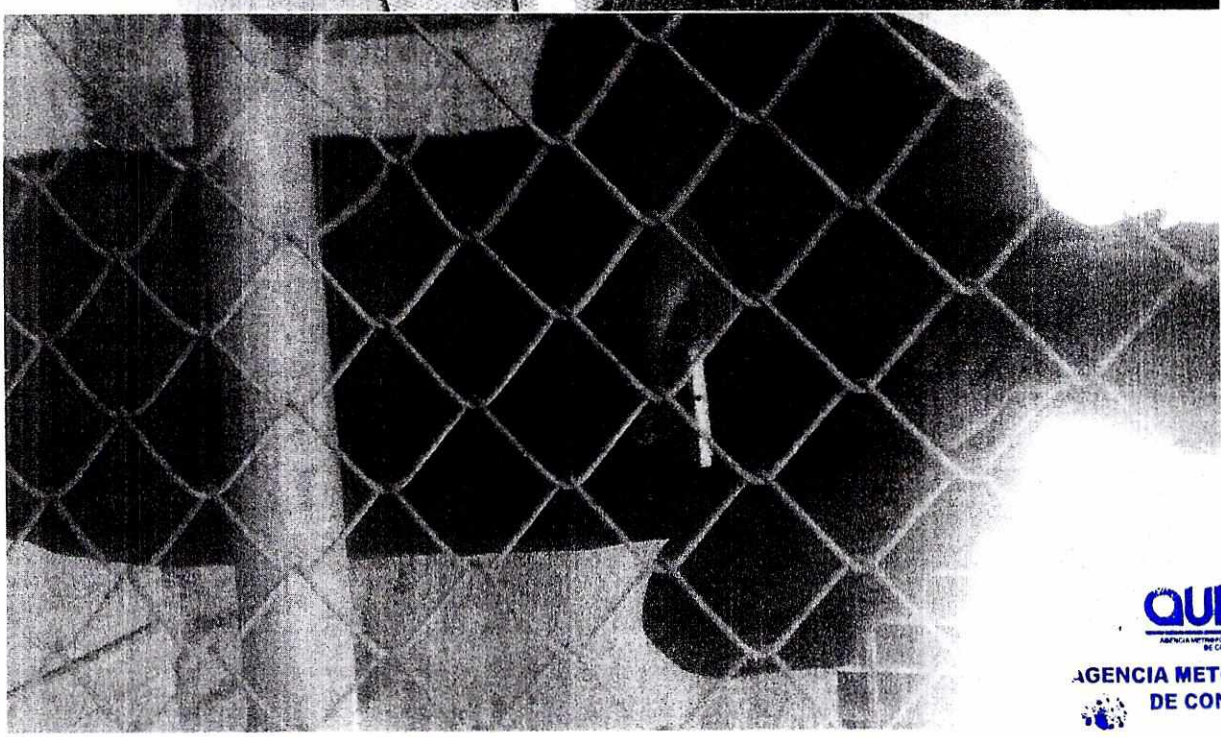


QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
AGENCIA METROPOLITAN DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que reposa e
los Archivos y/o Sistemas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que reposa e
los Archivos y/o Sistemas







QUITO
AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa e os Archivos y/o Sistemas

h

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copi
de la Información que reposa e
los Archivos y/o Sistemas

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 27 días, del mes de AGOSTO del año 2019, **siendo las** 14:00 horas, al/a la Señor/a/ita AGATE DIEGO con C.C./RUC/Pasaporte N° 172367023-6 en calidad de GUARDIA en la dirección TABABELA **Correo/Electrónico:** _____ Número telefónico:_____ **Notificado por:** _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

C.C.: 171806269-6

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 28 días, del mes de AGOSTO del año 2019, **siendo las** 15:00 horas, al/a la Señor/a/ita AGATE DIEGO con C.C./RUC/Pasaporte N° 172367023-6 en calidad de GUARDIA en la dirección TABABELA **Correo/Electrónico:** _____ Número telefónico:_____ **Notificado por:** _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

C.C.: 171806269-6

525

528

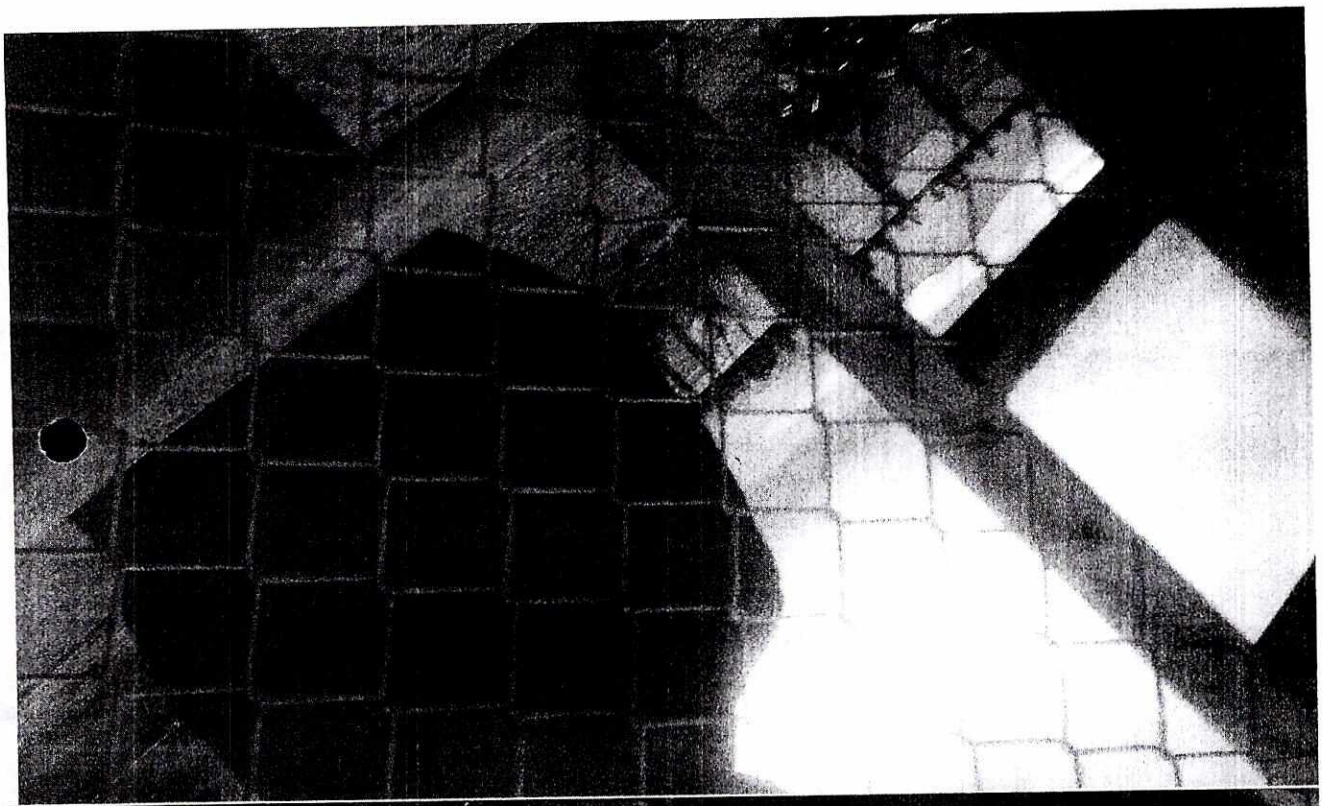
Expediente: No. 003-2018-CMASA-ZT
MARIA VIVIANA VACA CHURO
CC. 1003715057
Barrio La Primavera
Calle Diego de Vásquez de Cepeda y Tulio Garzón, parroquia Pifo.

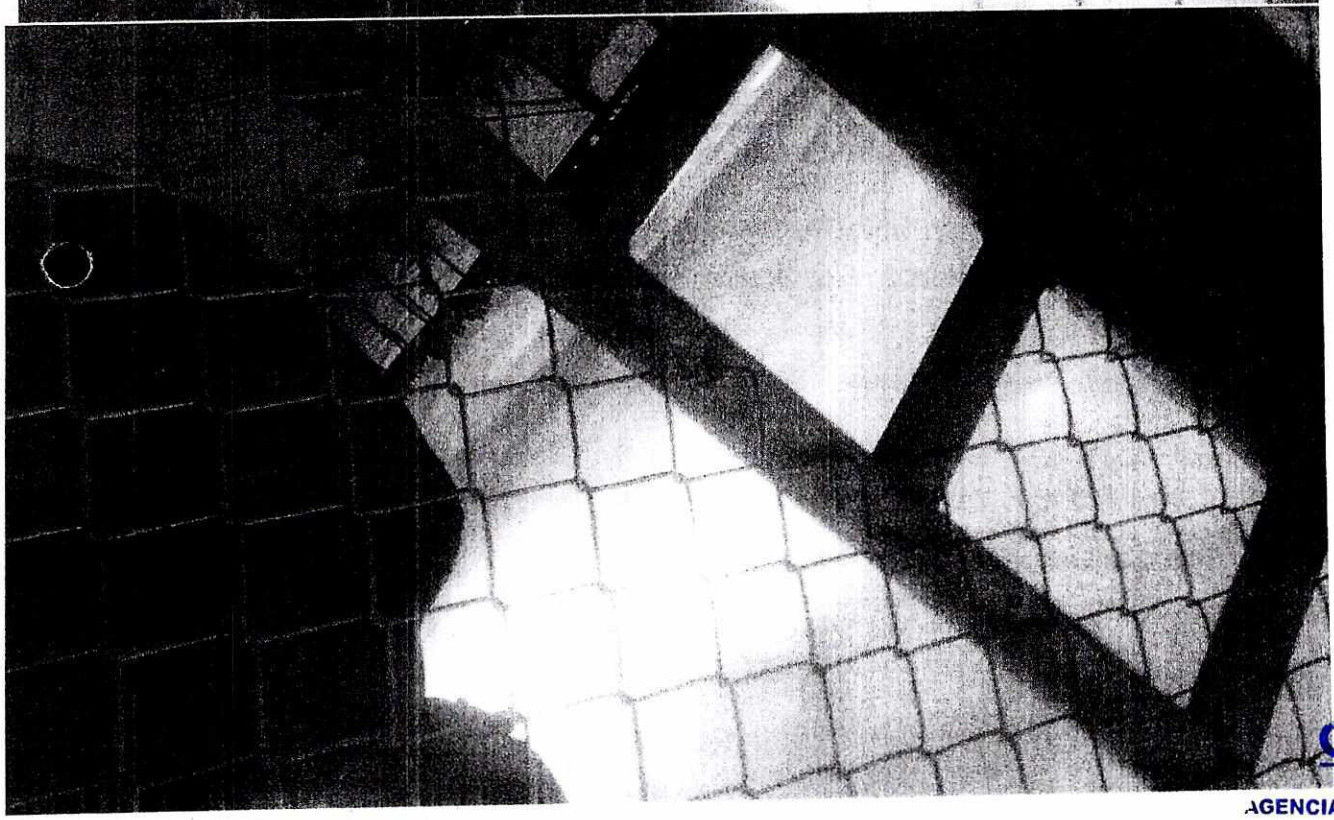
PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 2912

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q. Quito 20 de agosto del 2018; a las 10h04.- **VISTOS.**- 1).- Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de Funcionaria Decisora, en virtud de la accion de personal No. 74-419 de 30 de septiembre de 2014, emitido por la Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control, para la implementación de la Ordenanza Metropolitana 321 y luego del correspondiente sorteo, en calidad de Funcionario Decisor soy competente para sustanciar resolver y/o ejecutar el presente Procedimiento Administrativo- 2).- Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: *"(...) Autotutela, legilimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (...).-* **3).-** El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- 4).- considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: *"(...) los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio( )".-* 5).- Con fundamento en el Art. 384 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas. **6).-** Dentro del expediente No.003-2018 consta lo siguiente: 1.- Resolución No. AMC-DRYE-DP-2018-738 27 de febrero del 2018, suscrito por la Abogada Daniela Pullas, Funcionario Decisor, de la Dirección Metropolitana de Resolución y Ejecución Agencia Metropolitana de Control, mediante la cual **RESUELVE**: *"(...) **SEGUNDO.**- Multar a MARIA VIVIANA VACA CHURO C.I 1003715057 con la cantidad de 187,50(CIENTO OCHENTA Y SIETE DOLARES*

AMC
AGENCIA METROPOLITAN
DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copi
de la Información que reposa e
los Archivos y/o Sistemas

3





QUITO AMT
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa e los Archivos y/o Sistemas

526 -

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Certifico que las fojas 1 hasta 50 son fiel copia de la información que reposa en los Archivos y/o sistemas de la Agencia Metropolitana de Control

SECRETARIO GENERAL 05/09/2018

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMT

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

QUITO
ALCALDÍA

Resolución Nº. C-240
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport ", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

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:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

524

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 26 JUL 2018 Hora 15:38
Nº. HOJAS 37h
Recibido por:

OFICIO No. AMC-SM-JLA-2018- 0001269
Quito DM, 26 JUL 2018
GDOC: 2018-110180
2018-004080

Asunto: En respuesta al oficio STHV-DMPPS-3548, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a lo dispuesto por el Concejo Metropolitano, en el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport", en el cual se solicitó información respecto de los expedientes administrativos sancionadores que se hayan iniciado sobre el predio No. 5785946, tengo a bien informar lo siguiente:

Una vez revisada la base de datos de la Agencia Metropolitana de Control se verificó que existe el expediente administrativo sancionador **No.212-2015,** que corresponde al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, el que actualmente se encuentra en fase de ejecución. Al respecto, me permito informar las actuaciones relevantes dentro de este proceso:

1.1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 0001622, en contra de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946, mismo que fue puesto en conocimiento de la Dirección de Instrucción, la cual inició el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 8 de julio del mismo año.

1.2. Con Informe de fin de Instrucción No. 208-2015 de 5 de octubre de 2015, suscrito por la Instructora Metropolitana Zona Aeropuerto se concluye que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO realizó la construcción en un área de 500 m2 en el predio No. 5785946, sin la licencia metropolita respectiva, recomendando sancionar con una multa por el valor de USD $ 7.080,00, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, Art. 135, literal c).

1.3. Con fecha 14 de octubre de 2015, mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Funcionaria Resolutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto, se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL

37

AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD$ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el **predio No. 5785946** sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458. Para este fin se emitió el correspondiente título de crédito y se le otorgó el término de treinta días para que se justifique o derroque lo edificado sin la respectiva autorización.

Además, es importante indicar que en la misma resolución se advirtió al infractor que en caso de incumplimiento a lo dispuesto, se podrán adoptar todas las medidas que fueren necesarias para su cumplimiento, como la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas, el derrocamiento, entre otras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

1.4. En el desarrollo del procedimiento de ejecución, con fecha 22 de enero de 2018, mediante providencia de ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de la Dirección de Resolución y Ejecución, toda vez que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD $1.416,00 y se emitió el correspondiente orden de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta, habiéndose remitido la información respectiva a la Dirección Metropolitana Financiera para el trámite coactivo correspondiente.

Actualmente, el proceso se encuentra en cronograma de inspecciones, con el fin de realizar el segundo control de cumplimiento de la resolución; y, de verificarse el incumplimiento de la misma, se impondrá una segunda multa compulsoria/coercitiva o la medida que corresponda, respetando el principio de proporcionalidad.

Atentamente,

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SUPERVISOR METROPOLITANO M.D.M.Q.

Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

VALIDACIÓN	NOMBRE	SIGLAS	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	JVillacreses AMolina R. Alcívar	D.E. D.I. D.I.	25/07/2018	
Revisión:	JVillacreses AMolina R. Alcívar	D.E.	25/07/2018	
Aprobación:	C. Valencia	S.M.	25/07/2018	

Copia
Dra. Susana Castañeda-Concejal Metropolitano

Arq. Jacobo Herdoiza-Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO No. AMC-DMI-2018-0738

PARA: Dr. José Luis Aguilar Hernández.
SUPERVISOR METROPOLITANO.
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.

DE: Abg. Raúl Alcívar Segarra.
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCIÓN.
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: PUAE "Holiday Inn Quito Airport".

FECHA: Quito, 24 de julio de 2018.

En atención a su memorando Nro. AMC-SM-JLA-2018-122 de 23 de julio de 2018, sírvase encontrar adjunto el memorando Nro. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-188 de 24 de julio de 2018, mediante el cual la Abg. Johana Morales, Secretaria Abogada Zona Aeropuerto (E), informa: *"(…) la Unidad Desconcentrada en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, inicio Expediente Administrativo Sancionador No. 212-2015 a nombre del FIDEICOMISO MARCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con predio No. 5785946, mismo que fue remitido a la Dirección de Resolución con Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-010-2018 de fecha 06 de enero del 2018".*

Particular que pongo en su conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente,

QUITO DIRECCIÓN DE INSTRUCCIÓN A.M.C.

Abg. Raúl Alcívar Segarra.
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCIÓN.
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.
Adjunto: copia memorando Nro. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-188.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	C. Martínez	DMI	24/07/2018	
Revisión	R. Alcívar	DMI		
Aprobación	R. Alcívar	DMI		

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL	
SUPERVISIÓN METROPOLITANA	
Recibido por:	
Fecha: 24 JUL 2018	Hora: 14:09
No. Fojas: 3	Anexos:

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Memorando N° AMC-UDCMCL-ZAY-2018-188

PARA: Abg. Raúl Alcívar
DIRECTOR DE INSTRUCCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: Respuesta Memorando AMC-SMJLA-2018-122

FECHA: 24 de Julio de 2018.

Por medio del presente y en atención al Memorando No. AMC-SMJLA-2018-122 me permito poner en su conocimiento que la Unidad Desconcentrada en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, inicio Expediente Administrativo Sancionador No. 212-2015 a nombre del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con predio No. 5785946, mismo que fue remitido a la Dirección de Resolución con Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-010-2018 de fecha 06 de enero del 2018.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Johana Morales S.
SECRETARIA ABOGADA ZONA AEROPUERTO(E)
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Agencia Metropolitana de Control
Dirección de Instrucción
SECRETARIA
Recibido por: ... Trámite N°. 1F
Fecha: 24 JUL 2018 Hora: 11:45

Elaborado	J. Morales	UDCMCLZAY	24-07-2018	
Revisado	J. Morales	UDCMCLZAY	24-07-2018	
Aprobado	J. Morales	UDCMCLZAY	24-07-2018	

Ab. Johana Morales favor atender 24-07-2018

521

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AM

MEMORANDO NO. AMC-SM-JLA-2018-122

PARA: Ab. Alejandra Molina
DIRECTOR DE INSPECCIÓN

Ab. Raúl Alcívar
DIRECTORA DE INSTRUCCIÓN

Ab. Estefanía de Mora
DIRECTORA DE RESOLUCIÓN

Ab. Jaime Villacreses
DIRECTOR DE EJECUCIÓN

DE: Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO

ASUNTO: PUAE "Holiday Inn Quito Airport"

FECHA: D.M., Quito 23 de julio de 2018.

En atención y cumplimento a lo dispuesto por el Concejo Metropolitano, en el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport", solicito se remita información respecto de los Expedientes Administrativos Sancionadores que se hayan iniciado sobre el predio Nro. 5785946.

Me permito indicar que con el fin de dar una respuesta adecuada y oportuna, se dispone que en el término máximo de 48 horas, se remita contestación a lo solicitado.

Atentamente,

Dr. José Luis Aguilar Hernández.
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD-MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Elaborado por:	C.Valencia	SM	23-07-2018	
Revisado por:	C.Valencia	SM	23-07-2018	
Aprobado por:	J.AGUILAR	SM	23-07-2018	

Agencia Metropolitana de Control
Dirección de Instrucción
SECRETARIA
Recibido por: Gobyn Trámite N°: 1F
24 JUL 2018 Hora: 8:12

059917-2015-L-UDCA

quito

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Reaper

EXPEDIENTE No: 912

AÑO 2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL/COMISARIA METROPOLITANA Aeropuerto

DENUNCIANTE AMC

DOMICILIO

PATROCINADOR

CONTACTO

TIPO DE INFRACCIÓN Construcción s/p

DENUNCIADO FIDEICOMISO MERCANTIL H.A.Q

DOMICILIO Sector Santa Rosa

PATROCINADOR

CONTACTO

RESOLUCIÓN

TABARELA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
ACTA DE VERIFICACIÓN Nº 0001622

ORDENANZAS METROPOLITANAS N°0282; 0458-0432-172;540

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

APARTADO PRIMERO.- DATOS DE INSPECCIÓN:

Nombres y Apellidos del Inspector: José Luis Rodriguez | Fecha Inspección: Año 2015 | Mes 06 | Día 25 | Hora: 11.21

APARTADO SEGUNDO.- TIPO DE ACTA:

Conformidad: | Obstrucción: | Advertencia | Infracción X

APARTADO TERCERO.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ESTABLECIMIENTO O PROYECTO CONSTRUCTIVO:

Nombre del Establecimiento/Proyecto: Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito

Dirección del Establecimiento/Proyecto: Calle Cotopaxi, Lote 1/N, Santa Rosa de Tababela

CLAVE CATASTRAL: 1153105001 4 | Nº PREDIO: 5758946 | ZONA: Aeropuerto.

APARTADO CUARTO.- DATOS DEL ADMINISTRADO PRESUNTO INFRACTOR:

Nombres y Apellidos: Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito | Nº Cédula 0992785136001

Dirección Notificación / Casillero Judicial: Calle Cotopaxi lote S/N, Santa Rosa de Tababela | Nº Teléfono: 0997984651

En calidad de: Propietario. | Correo Electrónico:

APARTADO QUINTO.- PROCEDIMIENTO EN CONTRA DEL ADMINISTRADO:

1.- La presente Acta se levanta en contra del Administrado identificado en el Apartado Cuarto.

2.- Se constató en la presente Inspección, que el Administrado ha incurrido en la conducta determinada en el Apartado Sexto de esta Acta.

APARTADO SEXTO.- TIPIFICACIÓN DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN:

- ☐ 1 No publicitar números de aprobación de planos, de LMU y nombre del profesional responsable de ejecución de obras
  ORD.MET.Nº 0432-172, "OBJETIVOS DEL CONTROL TERRITORIAL"; ART.37, NUM.3; PF.2
- ☐ 2 Publicitar o promocionar de cualquier forma y medio, la venta de lotes sin haberse autorizado la urbanización o subdivisión objeto de la venta
  ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127,LIT d)
- ☐ 3 Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras
  ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127, LIT e)
- ● 4 Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos
  ORD.MET.Nº 0432-172, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; ART.127, LIT f)
- ☐ 5 Fraccionar un terreno sin autorización
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.129, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT a)
- ☐ 6 Obstaculizar el control metropolitano
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT b)
- ☐ 7 Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT c)
- ☐ 8 No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT d)
- ☐ 9 No notificar a la autoridad el inicio y finalización de ejecución de obras
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.131, CAP VIII; SEC 1; "EN HABILITACIÓN DE SUELO"; LIT e)
- ☐ 10 Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo,
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
  ORD.MET.Nº 540, ART.20, NÚM. [Ref. SEC 2 ART.7 "MEDIDAS PREVENTIVAS"]
- ☐ 11 Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☒ 12 Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 13 Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros
  ORD.MET.Nº 0458-0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 14 Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 15 Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo daños a bienes de uso público
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- ● 16 Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- ☐ 17 Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo establecidos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- ☐ 18 Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- ☐ 19 Edificar sin cumplir normas locales y nacionales de accesibilidad universal
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.135, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- ☐ 20 Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- ☐ 21 Edificar sin cumplir con áreas comunales mínimas exigidas por la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☐ 22 Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 23 Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 24 No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 25 Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT f)
- ☐ 26 Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT g)
- ☐ 27 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT h)
- ☐ 28 Adosar sin contar con autorización de terceros
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT i)
- ☐ 29 Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.137, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT j)
- ☐ 30 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT a)
- ☐ 31 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos según normativa
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT b)
- ☐ 32 Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT c)
- ☐ 33 Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT d)
- ☐ 34 Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios
  ORD.MET.Nº 0432-172, ART.139, CAP VIII; SEC 2; "EN EDIFICACIÓN"; LIT e)
- ☐ 35 Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT a)
- ☐ 36 Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT b)
- ☐ 37 Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT e)
- ☐ 38 Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.
  ORD.MET.Nº 0282, CAP II; "DE LAS ACERAS"; ART 6; LIT h)
- ☐ 39 Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.
  ORD.MET.Nº 0282, CAP III; "DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS"; ART 16; LIT d)
- ☐ 40 No obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera
  ORD.MET.Nº 0282, CAP VI; "AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES"; ART 34; NUM 2 [Ref. ART.4; NUM 2 Y 3]

APARTADO SÉPTIMO.- HECHOS CONSTATADOS:

Al momento de la inspección no presenta la LMU-20 en una construcción en subsuelos.

ÁREA TOTAL DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN (m2): 500 m².

APARTADO OCTAVO.- ALEGACIONES/ACLARACIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADO:

REGISTRO FOTOGRÁFICO SI ☐ NO ☒

APARTADO NOVENO.- MEDIDAS CAUTELARES:

Suspensión: | Nº Sello: | Otra:

APARTADO DÉCIMO.- RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

SIENTO POR TAL MOTIVO QUE HA SIDO NOTIFICADO/A EL ADMINISTRADO/A, CON LA PRESENTE ACTA DE VERIFICACIÓN EN LA FECHA PUNTUALIZADA EN EL APARTADO PRIMERO.

Inspector

Nombre: José L. Rodríguez

Cédula: 171969097871

Firma:

Administrado/Representante Legal/Dependiente

Nombre: ORLANDO RIERA

Cédula/Pasaporte: 170720[illegible]4

Firma:

APARTADO UNDÉCIMO.- MOTIVOS DEL ADMINISTRADO PARA NEGARSE A FIRMAR LA PRESENTE ACTA:

CAPÍTULO III
DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
SECCIÓN CUARTA
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo... (37).- Objetivos del control territorial.-
3) El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que la administración metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos.
En toda Habilitación de Suelo y Edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

CAPITULO VIII
INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS
SECCIÓN PRIMERA
EN HABILITACIÓN DE SUELO

Artículo... (127).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

d)Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
e)Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
f)Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

Artículo... (129).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a)Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes;

Artículo... (131).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
a)Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
b)Obstaculizar el control metropolitano;
c)Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
d)No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
e)No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

Artículo... (135).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a)Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
b)Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
c)Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
d)Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
e)Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
f)Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
g)Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
h)Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
i)Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
j)Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Artículo... (137).- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:
a)Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;
b)Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
c)Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
d)Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
e)No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
f)Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
g)Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
h)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
i)Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
j)Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

Artículo... (139).- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
b)Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
c)Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
d)Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
e)Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
f)Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada.

ORDENANZA METROPOLITANA N°0458 REFORMA ORD. MET. N°172 REFORMADA POR ORD. MET. N°0432
Artículo único.- Inciso sexto: En el Artículo 135, literal d) sustitúyase el término "Ocupar" por "Edificar"

ORDENANZA METROPOLITANA N°540 QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CIUDADANA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I
SECCIÓN SEGUNDA
Artículo 7.- Medidas preventivas.- Se entiende al conjunto de medidas de información, mecanismos de prevención, señalización, acciones administrativas, actos administrativos y formas de control preventivo que permita prever posibles riesgos o daños a los ciudadanos antes, durante y después de la ejecución de obras que afecten el espacio público. Se instituye como política de regulación el control como parte prioritaria de acción de los actores del Sistema de Prevención y Protección Ciudadana.
Artículo 20.- Infracciones graves.- Serán sancionados por primera vez con una multa de dos (2) salarios básicos unificados, y con una multa de tres (3) salarios básicos unificados en caso de reincidencia, los sujetos determinados en el artículo 2 de la presente ordenanza que:
1) Incumplan las medidas de protección establecidas en el capítulo segundo de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0282 QUE REGULA EL USO, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ACERAS, MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS Y PRESERVACIÓN DEL ARBOLADO PÚBLICO

CAPÍTULO II
DE LAS ACERAS
Artículo... (6).- Prohibiciones respecto del uso, intervenciones y usufructo de las aceras.- Sin perjuicio de las demás prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, se prohíbe en las aceras, bulevares y áreas verdes de las vías públicas:
a)Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión, salvo los producidos a consecuencia de las intervenciones autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad
b)Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles; y, en general, de habilitaciones y edificaciones.
e)Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas.
h)Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.

CAPÍTULO III
DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS
Artículo... (16).- Prohibiciones de uso en la superficie de fachadas y cerramientos.- Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano, se prohíbe en las superficies de fachadas o cerramientos lo siguiente:
d) Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente, especialmente lo establecido en la ordenanza que regula la publicidad exterior.

CAPÍTULO VI
AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES
Artículo... (34).- De las infracciones graves y su sanción: Cometerán infracción administrativa grave, y serán sancionados con una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados, quienes:
2) No hayan obtenido autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera, de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 4 de la presente ordenanza.
Artículo... (4).- Uso de las aceras.-
2) De manera excepcional el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá aprobar, a través del órgano competente:
a)El diseño de una sección específica de ciclo vía para la circulación de ciudadanos en bicicletas, en aquellas que fuera técnicamente factible y cuando no se afecte a la circulación peatonal.
b)La ocupación temporal de aceras debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
c)La colocación temporal en postes de elementos de publicidad electoral instalados individualmente (no pegados) durante el período de comicios electorales.
d)La colocación de elementos fijos, mobiliario u otros que se determinen para el sistema de movilidad
e)La instalación de mobiliario de saneamiento ambiental.
f)La instalación de mobiliario de vigilancia y seguridad ciudadana, debidamente autorizado por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
g)La ocupación temporal para carga y descarga de bienes debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
3) La ocupación como espacio de mitigación temporal, en caso de accidentes o emergencias de tránsito.
NOTA.-
1.- El Acta de Advertencia.- cuando la presunta infracción suponga la afectación de requisitos no esenciales determinados por el órgano o funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, y siempre que de los mismos no se derive peligro o daño para las personas, los bienes o el medio ambiente, el inspector puede advertir y asesorar para que cumpla la normativa, consignando en el acta de verificación la advertencia, la norma aplicable y el plazo para su cumplimiento que será de treinta días calendario. Ordenanza Metropolitana N°321, Art.14, numeral 2, literal c), párrafo dos.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

ANEXO FOTOGRÁFICO ACTA N° 0001622			
NOMBRE DEL PROYECTO	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito		
FECHA DE INSPECCIÓN	25/06/2015	FECHA DE DESPACHO	26/06/2015
TIPO DE ACTA	INFRACCION	PREDIO	5785946
DIRECCION	Calle Cotopaxi S/N, Sector, Santa Rosa de Tababela, Parroquia de Tababela	CLAVE CATASTRAL	11531-05-004
PRESUNTO INFRACTOR	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito	CEDULA DE CUDADANIA / RUC	0992785136001

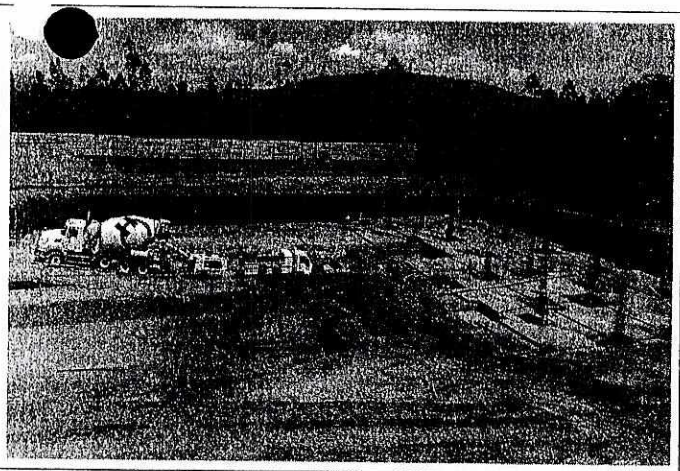


FOTO 1: Vista Ampliada del Proyecto

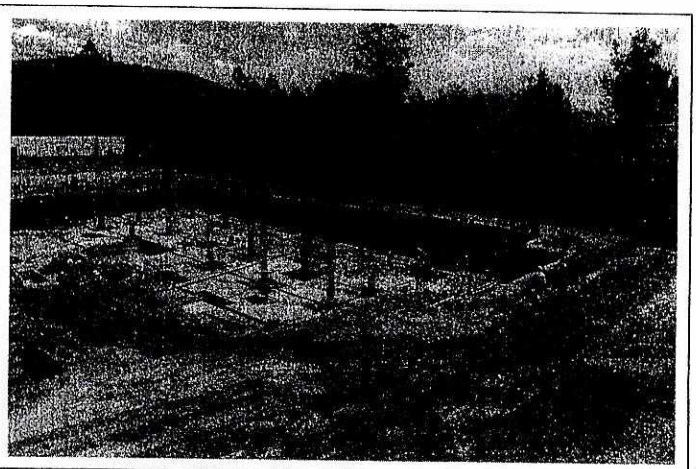


FOTO 2: Construcción de Primer Bloque en Proceso

50 RBMU ORD. 432 REFORMATORIA ORD 458

1-120 m2 Factor = 0,0002
[illegible]-240 m2 Factor = 0,0004
[illegible]-600 m2 Factor = 0,0008
601 para delante = $ 17.700

Calculo de la Multa = (50 RBUM) 17.700 x (área de construcción) 500 m2 x (Factor) 0,0008 **= $ 7.080,00**

RESPONSABLE: Inspector Zona Tumbaco-Aeropuerto
NOMBRE: José Luis Rodríguez

FIRMA:

Adj. Croquis de Ubicación
IRM Preliminar

5172

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

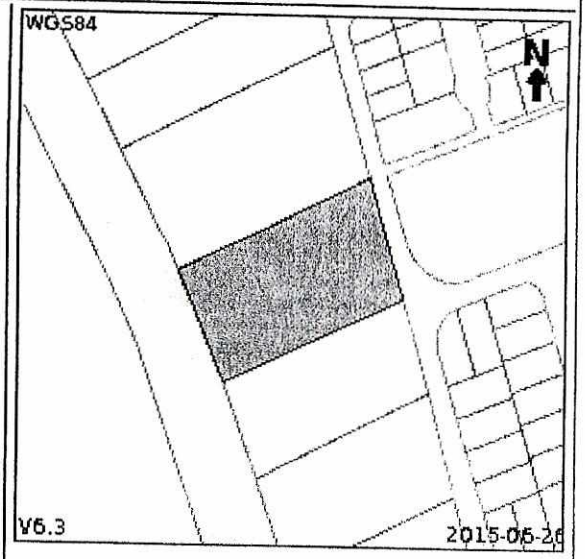
PROPIETARIO

C.C./R.U.C:	0992785136001
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio:	5785946
Clave catastral anterior:	11531 05 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
Área del lote (escritura):	13000,99 m2
Área del lote (levantamiento):	13000,99 m2
ETAM (SRU) - Según Ord.#269:	6,10 % (-+793,03 m2)
Área bruta de construcción total:	298,42 m2
Frente del lote:	167,02 m
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parroquia:	Tababela
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	5 m a 7m del eje		
SIN NOMBRE TABABELA	0			TABA001

4.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: A4 (A5002-5)
Lote mínimo: 5000 m2
Frente mínimo: 40 m
COS total: 10 %
COS en planta baja: 5 %

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 5 m
Posterior: 5 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Servicios básicos: NO

5.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m	
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

6.- OBSERVACIONES

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2015

30

516

D:\WGS84 - DICIEMBRE 2014.dgn 26/06/2015 9:10:41

EXPEDIENTE No. 212-2015-UDCCLZA
AUTO DE INICIO No. 212-UDCCLZA-2015

Señor
Representante Legal de
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa
Predio: No. 5785946
Parroquia: Tababela.

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 08 días del mes de julio del 2015, a las 14h20. **VISTOS.- 1).** Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de Instructora Metropolitana de conformidad con el Art. 264, numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, que establece la competencia para *"...Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"*, en concordancia con los Arts. 395 y 84, literales m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, con el procedimiento establecido en el Art. 401 ibidem y el Art. 19 de la Ordenanza Metropolitana N° 321. **2).** El Acta de verificación No.0001622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control de fecha 25 de junio del 2015, a las 11h21, y recibida en esta Unidad de Control el día viernes 26 de junio de 2015, a las 15h24, que en su parte pertinente señala: *"Al momento de la inspección no presenta LMU-20 en una construcción en subsuelos un área de 500.00m2."* **3).** La Ordenanza Metropolitana No. 0432 Capítulo VIII, Infracciones, Sanciones y Correctivos, Sección Segunda, En Edificación; Articulo...(135).- *"...Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes: c) Edificar sin Licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente..."*.- *en concordancia con el Artículo único de la Ordenanza Metropolitana 0458 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0458, que determina "En las edificaciones que superan 240m² hasta los 600m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de la edificación", y el artículo 136 ibídem establece: "...Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitanos de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente..."* . **En lo principal esta Autoridad Metropolitana, en uso de sus atribuciones legales DISPONE: PRIMERO.-**

Agréguese al presente expediente administrativo la documentación que antecede señalada en vistos numeral 2. **SEGUNDO.-** Córrase traslado al presunto infractor con el Acta de verificación No.0001622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control de fecha 25 de junio del 2015, a las 11h21, y recibida en esta Unidad de Control el día viernes 26 de junio de 2015, a las 15h24. **TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el Art. 401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en concordancia con los Arts. 19 y 20 de la Ordenanza Municipal N° 321, se le concede el término de cinco días hábiles al señor **Representante Legal de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO,** responsable de la construcción ubicada en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, de la Parroquia Tababela, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados o en su caso el allanamiento de creerlo correspondiente. **CUARTO.-** Se le recuerda al administrado su derecho de designar su abogado patrocinador así como señalar casillero judicial para futuras notificaciones **(Opcional). QUINTO.-** El término correrá a partir de la notificación del presente Auto de Inicio. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Lo que comunico para los fines legales consiguientes.- **CERTIFICO**

Abg. Luis Benavides
SECRETARIO ABOGADO
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
G.D.M.G.

514

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 16 de Julio de 2015 a las 11:00

Nombre de la persona que recepta: Gabriel Perez

Nro. Cédula: 0803166 25-5 FIRMA:

En calidad de:

Correo electrónico: Teléfono:

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: José Ríos CC: 17983743-7 Firma:

5 13
-7
5e

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 17 de Julio de 2015 a las 09:45

Nombre de la persona que recepta X Gabriel Perez

Nro. Cédula X 080 31 66 25-5 FIRMA X [signature]

En calidad de Guardia

Correo Electrónico ..... Teléfono .....

Observaciones: 212 - 2015

Notificado

Por: José Arias CC: 1719 85743-3 Firma: [signature]

512

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 29 de Julio del 2015 a las 12:00

Nombre de la persona que recepta X Gabriel Perez

Nro. Cédula X 080316625-5 FIRMA X

calidad de Empleado

Correo electrónico Teléfono

Observaciones: 212-2015

Notificado Por: Jose Arias CC 171985743-3 Firma:

INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe de fin de Instrucción No.208-2015
Expediente No.212-2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO
ZONA AEROPUERTO

Quito, 05 de Octubre del 2015

Vistos, mediante el presente Informe de fin de instrucción, se pone en conocimiento de la Resolutora, en base a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ordenanza Metropolitana 321, las conclusiones sobre los hechos constitutivos de la infracción y la sanción que a mi opinión debe ser aplicada, junto con el expediente íntegro de la instrucción, los mismos que a continuación se detallan:

CONCLUSIONES SOBRE LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA INFRACCIÓN

1. **Identificación de la persona o personas presuntamente responsables o modo de identificación:**
   Nombre, o Razón Social: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.
   Calidad de: Propietario de la Construcción
   Cédula, Pasaporte, RUC: 0992785136001

2. **Lugar de infracción Administrativa.**
   Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela.
   Predio No: 5785946

3. **Hechos,** Los hechos, sucintamente expuestos, que motivaron el inicio del procedimiento sancionador son: Se inicia el proceso administrativo mediante el Acta de Verificación No. 0001622, suscrita por el señor José Luis Rodríguez, en su calidad de Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual se pone en conocimiento el proceso constructivo que se realiza en el predio No. 5785946.

   Elementos de Convicción. Del Acta de Verificación No. 0001622, suscrita por el señor José Luis Rodríguez, en su calidad de Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, se desprende que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, se encuentra realizando una construcción en un área de 500.00m² en el predio ubicado en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela, en

base al cual se inicia el presente expediente administrativo No.212-2015, mediante Auto de Inicio de Instrucción No.212-2015, por falta de Licencia Metropolitana Urbanística, foja 1-8.

Providencia No.492-2015, de fecha 12 de agosto del 2015, a las 09h10, mediante la cual se abre el término probatorio por diez días para que el administrado presente los elementos de descargo, fojas 9-10.

Providencia No.606-2015, de fecha 17 de septiembre del 2015, a las 09h00, mediante la cual se da por concluida la etapa de instrucción, fojas 11-12.

En virtud de que se ha llevado a cabo el debido proceso y el administrado no ha presentado los permisos municipales respectivos, estableciéndose el responsable y la infracción administrativa materia en la presente causa.

A. SANCIÓN QUE DEBE SER APLICADA.

1. Norma a ser aplicada:
   La Tipificada en la Ordenanza Metropolitana 432, art. 135, literal c) que establece: "Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente...", en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformado por la Ordenanza Metropolitana No.458, que determina:"En las edificaciones que superan 240m2 hasta los 600m2 totales de construcción el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación...". Además el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días; si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

2. **Sanción Aplicable:**
   Se sancionará de la siguiente forma:
   a) Multar al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO,** portador del RUC No.0992785136001, con un valor de **$7080.00 (SIETE MIL OCHENTA DÓLARES**), por la construcción de 500.00m², realizada sobre el predio No.5785946, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela.
   b) Conceder 30 días término para la presentación del Acta de Registro de Planos y la Licencia Metropolitana Urbanística.

510

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

EXPEDIENTE: 212-2015
Fojas No: 12

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinente.-

Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
ZONA AEROPUERTO

Lo CERTIFICO

Abg. Luis Benavides
SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO

Recibido
13/10/2015
14h20

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Expediente No. 212-2015
Skelta No. 005917-2015-E-UDCMCL-ZY
Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015

ADMINISTRADO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.
DIRECCIÓN: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
PARROQUIA DE TABABELA

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO-AEROPUERTO, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D. M. Quito, a los 14 días del mes de octubre de 2015: las 12H12.- **VISTOS:** AVOCO CONOCIMIENTO DE LA PRESENTE CAUSA EN MI CALIDAD DE FUNCIONARIA RESOLUTORA Y EJECUTORA DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL- ZONA TUMBACO, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010 y a lo dispuesto en la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control.- **1).- Fojas 1-4 consta** el Acta de Verificación No. 1622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control el 25 de junio de 2015, a las 11h21 y recibido en esta Unidad el 26 de junio de 2015, a las 15h24 . **2) Fojas 5-8 consta** el Auto de Inicio de Instrucción No.212-UDCCLZA-2015, de fecha 08 de julio de 2015, a las 14h20 suscrito por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana y razones de notificación de fechas 16 de julio de 2015, a las 11h20, 17 de julio de 2015, a las 09h45 y 24 de julio de 2015, a las 12h00.- **3). Fojas 9-10 consta** la Providencia No.492-UDCMCLZA-2015 de fecha 12 de agosto de 2015, a las 09h10 suscrita por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana y razón de notificación de fecha 14 de agosto de 2015, a las 14h00. **4) Fojas 11-12 consta** la Providencia No.606-2015 de fecha 17 de septiembre de 2015, a las 09h00 suscrita por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, razón de notificación de fecha 21 de septiembre de 2015,a las 12h15.- **5) Fojas 13-14 consta** el informe de Fin de Instrucción No.208-2015 de fecha 05 de octubre de 2015.- Concluida la sustanciación y encontrándose la causa por resolver se **CONSIDERA.- Primero.-** Que, esta Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Tumbaco, tiene competencia para conocer y resolver la presente causa de acuerdo a lo manifestado en la Ordenanza No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010 y la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control; en

concordancia con los Arts. 54 lit. m), o) y Art. 84 lit. m), n) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normas legales vigentes.- **Segundo.-** Que, de autos se desprende que el proceso es válido, no habiendo por lo tanto lugar a nulidad, por lo que se declara la validez procesal.- **Tercero.- 3.1.-** Que, la Constitución de la República del Ecuador, en los numerales 1 y 2, del Artículo 264, establece las competencias que tienen los Gobiernos Municipales en la Planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo urbano y rural.- **3.2.-** Que, el proceso administrativo ha seguido el trámite previsto en el Capítulo VII, sección cuarta, sobre el trámite Administrativo Sancionador del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).- **3.3.-** Que, el Art. 404 del COOTAD prescribe que: *" Procedimiento.- el procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho. El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable concediéndole el término de 5 días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura al término probatorio por el plazo de 10 días, vencido el cual se dictará resolución debidamente motivada.".-* **3.4.-** Que, el Art. 76, literal l) de la Constitución de la República, señala: *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, no habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos".-* **3.5.-** Que, de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), *"Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente…"*, en concordancia con el artículo único de la Ordenanza Metropolitana 458, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Uso de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 458, que determina: *"En las edificaciones que superan los 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación…".-* **Cuarto.- 4.1)** Que, mediante Acta de Verificación No. 1622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, recibido en esta Unidad el 26 de junio de 2015, a las 15h24, se conoce que en el predio No. 5785946, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito se encuentra realizando una construcción en un área de 500 m2, sin haber obtenido la Licencia Metropolitana Urbanística respectiva dentro del predio ubicado en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa de la parroquia de Tababela .- **4.2)** Que, mediante Auto de Inicio No. 212-UDCCLZA-2015 de fecha 08 de julio de 2015, a las 14h20, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana avoca conocimiento de la presunta infracción realizada por el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito y dispone se agregue al expediente el Acta de Verificación No. 1622, se corre traslado con el contenido de la misma al representante legal y se

DENUNCIAS
1800 500 900

Espejo S2-58 e Interoceánica PBX: 3540338

le concede el término de cinco (5) días para que conteste por escrito de manera fundamentada el hecho imputado, para que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, o en su caso, su allanamiento a los hechos imputados.- **4.3)** Que, con fecha 12 de agosto de 2015, a las 09h10, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, emite la Providencia No. 492-UDCMCLZA-2015 mediante la cual en virtud de lo establecido en el inciso 2 del Art.401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art.20 de la Ordenanza Metropolitana No.321 abre el término probatorio de diez días. **4.4)** Que, con fecha 17 de septiembre de 2015, a las 09h00, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, emite la Providencia No. 606-2015, mediante la cual por cuanto se ha abierto el término probatorio y hasta la fecha el administrado no ha adecuado su conducta a la norma infringida presentando la respectiva Licencia de Construcción, da por concluido el término probatorio, finaliza la etapa de instrucción y remite el expediente a resolución. **4.5)** Que, mediante Informe de Fin de Instrucción No.208-2015, de fecha 05 de octubre de 2015 y recibido por esta Autoridad el 13 de octubre de 2015, a las 14h20, la Instructora Abg. Sara García Carrera, incluye los elementos de convicción, la norma jurídica infringida así como la sanción aplicable.-.- **4.6).-**Que, del análisis del presente expediente se desprende que el administrado ha edificado sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística en 500 m2 transgrediendo así lo indicado en Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c).- Con estos antecedentes, considerándolos y analizándolos en lo principal esta **AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.-** En uso de sus atribuciones legales de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ordenanza Metropolitana No. 432, 321, la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control y demás leyes y normas vigentes.- **RESUELVE.- PRIMERO.-** Declarar la existencia de la infracción metropolitana y responsabilizar de la misma al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, con RUC. 0992785136001, acogiendo el Informe de Fin de Instrucción del Procedimiento Sancionador No. 208-2015, recibido con fecha 13 de octubre de 2015, toda vez que en el mismo se establece que el administrado ha edificado sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente.- **SEGUNDO**.- Multar al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** portador del RUC. 0992785136001, con un valor de SIETE MIL OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 12/100 (USD $7080.00), por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No.5785946 sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente , fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), *"Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente…"*, en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458, que determina: *"En las*

edificaciones que superan los 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación…" **(50 RMU=$17700x0.0008(factor de cálculo establecido por la Ordenanza) = 14.16 x 500.00 m2= $7080,** lo subrayado me corresponde.- **TERCERO.**- Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa, concediéndole al administrado el término de **TRES DÍAS** para su cancelación, cuyo comprobante de pago deberá entregarlo a esta unidad para su registro, bajo las prevenciones que de no hacerlo, el cobro se realizará por la VÍA COACTIVA, con los recargos correspondientes.- **CUARTO.**- Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.- **QUINTO.**- Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana *"Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"* , sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321: *"El funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos…a)En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no hubiese acatado la resolución…(ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales"* .-.- El término correrá a partir de la notificación de la presente Resolución.-**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Abg. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

Proveyó y firmó la Resolución que antecede la Abg. Diana Arboleda Monge Resolutora y Ejecutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto Quito D.M, a los 14 días del mes de octubre de 2015.- **LO CERTIFICO.**

Abg. Luis Benavides Domínguez
SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO

DENUNCIAS
1800 500 900

Espejo S2-58 e Interoceánica PBX: 3540338

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO No. 296-2015

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

MATERIA CONSTRUCCION

COMISARÍA METROPOLITANA AEROPUERTO

CÓDIGO / ORDENANZA 432

Fecha: 14 DE OCTUBRE DE 2015 Expediente: 212-2015 Resolución: **373-UDCMCLZTA-2015** Ejecución _____ Valor Consignado SI ( )
NO (X)

Señor Tesorero/a Metropolitano: _____

Sírvase ordenar la emisión del Título de Crédito por el valor de: $ 7.080,00 USD (SIETE MIL OCHENTA DOLARES CON 00/100), a nombre del Administrado/a - Persona Jurídica y/o
NÚMEROS LETRAS

Deudores Solidarios de existir **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** con C.C/ RUC 0992785136001 domiciliado en **TABABELA, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa**, lugar de trabajo, _____ Nro. Teléfono / celular.

Por contravenir la Ordenanza Metropolitana **432** artículos **135**

Observaciones: _____

_____

.....

NOMBRE: ABG. DIANA ARBOLEDA
CARGO: RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

*Nota: Este pago se realizará en el plazo de 72 horas en Tesorería de la Administración Zonal

*Original: Comisario *Copia 1: Administrado *Copia2: Tesorería de la Administración. Zonal

506

DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día.....a las.....

Nombre de la persona que recepta.....

Nro. Cédula.....FIRMA.....

En calidad de.....

Correo electrónico.....Teléfono.....

Observaciones:.....

.....

Notificado

Por:.....CC:.....Firma:.....

DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día.....a las.....

Nombre de la persona que recepta.....

Nro. Cédula.....FIRMA:.....

En calidad de:.....

Correo electrónico.....Teléfono.....

Observaciones:.....

.....

Notificado

Por:.....CC:.....Firma:.....

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día.....a las.....

Nombre de la persona que recepta.....

Nro. Cédula.....FIRMA.....

En calidad de.....

Correo electrónico.....Teléfono.....

Observaciones:.....

.....

Notificado

Por:.....CC:.....Firma:.....

503

EXTERNALIZACION DE SERVICIOS S.A. EXSERSA
Factura No.083-011-000025405
MATRIZ : PASAJE LOS ANGELES E3-19
Y ELOY ALFARO
AGENCIA :Juan Montalvo 100 y Av. Interoce
Autorización No:1117508708
FECHA AUT. SRI:01/09/2015
Válido Hasta:01/09/2016
RUC :1791398246001
Contribuyente Especial Resol.00155

COMISION POR SERVICIOS
CLIENTE : CONSUMIDOR FINAL

OFICINA : TUMBACO [16370][208]
CAJERO : SANTAMARIA I. VICKY
FECHA : 2015/11/26 13:12:16 [N]

Comisión: USD.0.54
Sub Total: USD.0.54
IVA 12%: USD.0.06
Comision Total: USD.0.60

LA FACTURA SERA EL UNICO
COMPROBANTE VALIDO PARA EFECTUAR
CUALQUIER RECLAMO
*** GRACIAS POR PREFERIRNOS ***
ORIGINAL - CLIENTE

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 0000025175 Fecha Emisión: 23/11/2015
Año Tributación: 2015 Fecha Pago: 26/11/2015
Identificación: 0000000000000
Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUE

Ubicación:
Clave Catastral: 0000000000000 Predio/Patente 0000019517
Calle: Lot. Casa 0000
Barrio: Parroquia:
Placa:

INFORMACIÓN: CONCEPTO:

MULTAS A INFRACTORES 7080.00

Descuento:
Subtotal: 7080.00
Total $: 7080.00

Gracias, con el pago de sus impuestos ayuda a construir un Quito de todos los colores

Transacción: 1052982
Forma Pago: Efectivo
Institución: Sanpagos
Cajero: SANTAMARIA I. VICKY

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN
MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO
AEROPUERTO

Por: Fecha:
Firma: Fojas:

16

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Expediente 212-2015
Skelta 005917-2015-UDCMCL-ZY
Providencia No. 414-2016-UDCMCLZTA

ADMINISTRADO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa,
Predio No. 5785946
PARROQUIA DE TABABELA

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONTRUCCIONES LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO-AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 29 días del mes de junio de 2016; a las 11h25.- **VISTOS.- 1).** La resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12. **2)** La razón de notificación de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15. **2)** La razón de notificación de fecha 20 de noviembre de 2015, a las 13h05. **3)** La razón de notificación de fecha 23 de noviembre de 2015, a las 09h30. **4)** El comprobante de pago de Multas a Infractores No. 000008495175, recibido en esta Unidad el 26 de noviembre de 2015, a las 13h19. **ESTA AUTORIDAD EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES DISPONE.- PRIMERO.-** Agréguese al presente expediente administrativo Sancionador los documentos antes referidos.- **SEGUNDO.-** Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: *"Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente."*, señálese para el día 07 de julio de 2016, a las 11h00, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **CUARTO.-** Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.-**CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.**

Ab. Diana Arboleda
RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

Lo que comunico, para los fines pertinentes.- **CERTIFICO**

Ab. Darío Quillupangui
SECRETARIO METROPOLITANO
ZONA AEROPUERTO

Espejo S2-58 e Interoceánica PBX: 3540338 www.agenciadecontrol.quito.gob.ec DENUNCIAS 1800 500 900

501

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198

PARA: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN
DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO

ASUNTO: Inspección Conjunta

FECHA: Quito D.M., a los 29 días de junio de 2016

De mi consideración:

Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, a la vez poner en su conocimiento que esta Autoridad, emitió la Providencia No. **414-2016-UDCMCLZTA**, el 29 de junio de 2016, a las 11h25, mediante la cual ha dispuesto lo siguiente: *"...**SEGUNDO.**- Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: "Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente.", señálese para el día **07 de julio de 2016, a las 11h00**, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **TERCERO.**- Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.- ...".*

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Ab. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA Y EJECUTORA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite:
Fecha de Ingreso: 30 JUN 2016
Número de Fojas: 01 CD:
Responsable: Sumilla:

500

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 21 días, del mes de _____ del año 2016, siendo las _____ horas, al/a la Señor/a/ita _____ con C.C./RUC/Pasaporte N°_____ en calidad de _____ en la dirección_____.

Correo/Electrónico: _____

Número telefónico: _____

Notificado por: _____

(Nombres y Apellidos del Notificador)

_____ _____

FIRMA DEL NOTIFICADO **FIRMA DEL NOTIFICADOR**

C.C.: _____

Observaciones:

_____

_____

_____

01-07-2016
15'20

Skelta 00
Providencia No.

ADO
TANTE LEGAL
SO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
lle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa,
85946
DE TABABELA

DESCONCENTRADA DE CONTROL EN
IONES LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
TANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 29 días del me
OS.- 1). La resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de
12. 2) La razón de notificación de fecha 19 de noviembre
notificación de fecha 20 de noviembre de 2015, a las
fecha 23 de noviembre de 2015, a las 09h30. 4) El compr
No. 000008495175, recibido en esta Unidad el 26 de noviem
ORIDAD EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LE
Agréguese al presente expediente administrativo Sancionado
GUNDO.- Dando cumplimiento con la Resolución No.
octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUART
el término de (30) treinta días para que el administrado justifique
respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la unidad
de julio de 2016, a las 11h00, a fin de que se realice la
mplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA
2015, a las 11h15.- CUARTO.- Envíese atento memo
la Agencia Metropolitana de Control, a fin de dar
designe a quien corresponda para que asista a la diligencia
se remitirá el respectivo informe.- CUMPLASE Y NOTIF

Ab. Diana Arboleda
RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

PBX: 3540338 www.agenciadecontrol.quito

497

MEMORANDO No. AMC-DMI-AT-2016-2707

PARA: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO – AEROPUERTO

DE: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Atención a trámite

FECHA: 08 de julio de 2016

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: "...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."; al respecto remito a usted el siguiente informe técnico donde constan las observaciones del caso.

TRÁMITE No.	INFORME No.	FECHA DE INFORME	PREDIO
3085	ITDI 16-1643-C	08/07/2016	5785946

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO
AEROPUERTO
Por: Fecha:
Hora: Fojas:

Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR DE INSPECCIÓN
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Adjunto: Copia de Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198 y expediente 212-2015 íntegro.

VALIDACIÓN	FECHA	NOMBRE	CARGO	SUMILLA
ELABORADO POR	08/07/2016	ARQ. ANDREA SIERRA	INSPECTOR METROPOLITANO	
REVISADO POR		TGLA.PATRICIA ESCOBAR	SECRETARIA TECNICA DE INSP	
REVISADO POR		ARQ. CARLOS JÁTIVA	RESPONSABLE ÁREA TÉCNICA	

10

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: --------

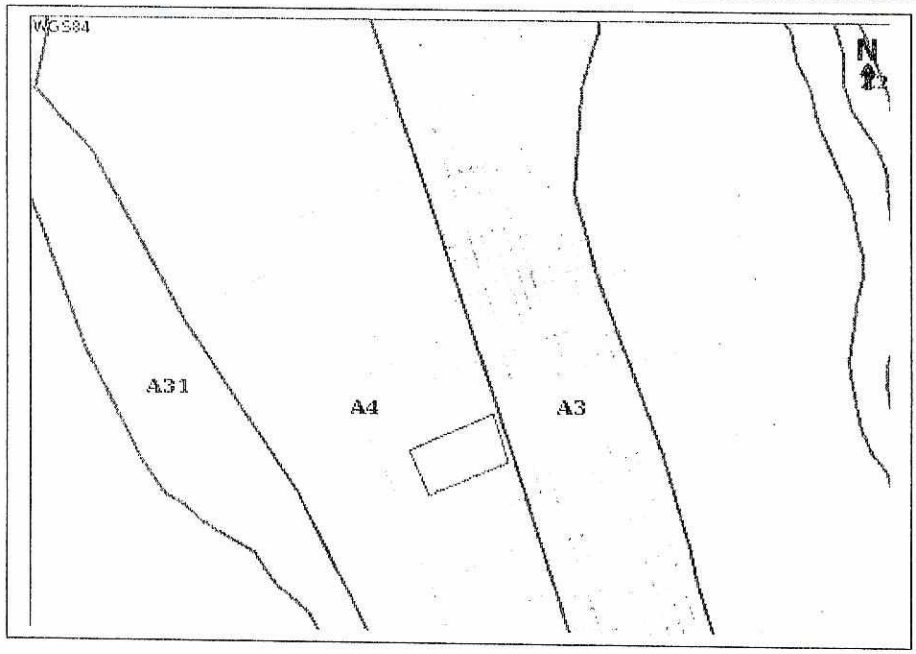
CÉDULA: --------

DENUNCIANTE: --------

CÉDULA: --------

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	11531 05 004
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Aeropuerto
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Calle Cotopaxi
NUMERACIÓN:	s/n
INTERSECCIÓN:	s/n
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ÁREA del TERRENO	13000,99 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	----

CROQUIS



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
29/06/2016	Memo No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198	Solicitud de inspección conjunta	

INFORMACIÓN EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

SGCT-SRCI

Impresión Actas Historicas

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO | FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO | SEVILLA QUINTANA ESTEBAN GONZALO | 0 | No | EC | 500

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C **PREDIO:** 5785946
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

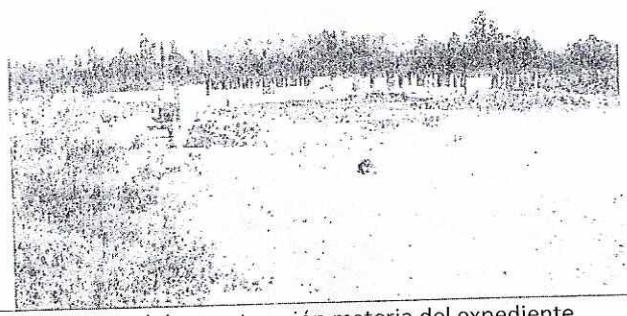
OBSERVACIONES

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: *"...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."* ; al respecto me permito informar lo siguiente:

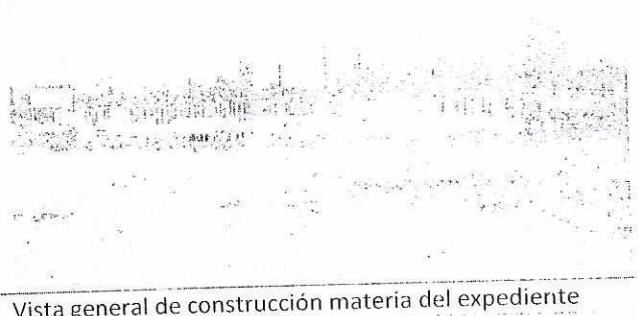
Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción.

Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas, incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada.

SOPORTE FOTOGRÁFICO:

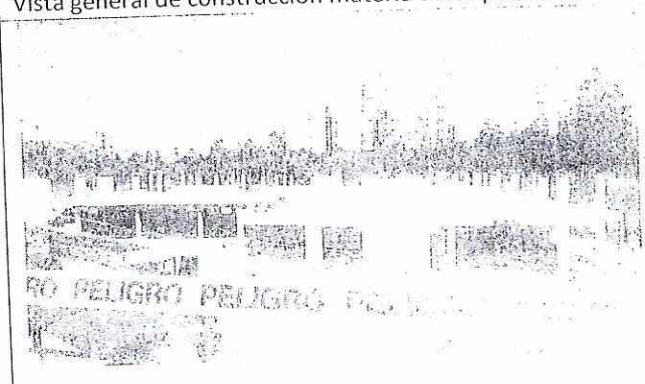


Vista general de construcción materia del expediente



Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente



Vista general de construcción materia del expediente

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN: **Estructura y losas**

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

CONCLUSIONES de CONTROL:					
DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad correspondiente	0432-172	VIII – Sección 2	135	Lit c)	500 m2

Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN (Comisaría) SI

Sumilla Técnica

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC

Gráfico, plano o elevación de supuesta infracción

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

4947

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198

Andrea Lievano 04-07-16

PARA: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN
DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO

ASUNTO: Inspección Conjunta

FECHA: Quito D.M., a los 29 días de junio de 2016

Recibido 3085
30 JUN 2016 15h30

De mi consideración:

Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, a la vez poner en su conocimiento que esta Autoridad, emitió la Providencia No. **414-2016-UDCMCLZTA**, el 29 de junio de 2016, a las 11h25, mediante la cual ha dispuesto lo siguiente: *"...**SEGUNDO.**- Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: "Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente.", señálese para el día **07 de julio de 2016, a las 11h00**, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **TERCERO.**- Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.- ...".*

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Ab. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA Y EJECUTORA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 9656
Fecha de Ingreso: 30 JUN 2016 14:20
Número de Fojas: 01 CD:
Responsable: D. F Sumilla:

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: ---------

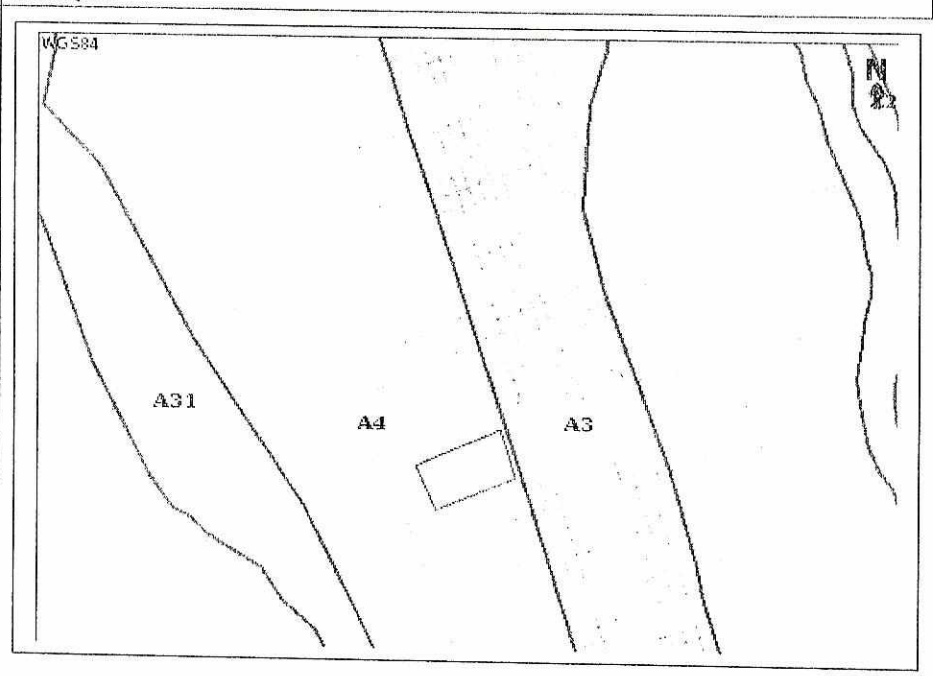
CÉDULA: ---------

DENUNCIANTE: ---------

CÉDULA: ---------

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	11531 05 004
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Aeropuerto
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Calle Cotopaxi
NUMERACIÓN:	s/n
INTERSECCIÓN:	s/n
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ÁREA del TERRENO	13000,99 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	----

CROQUIS



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia			
FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
29/06/2016	Memo No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198	Solicitud de inspección conjunta	

INFORMACIÓN EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

QUITO

SGCT-SRCI

Impresión Actas Historicas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: **ITDI 16-1643-C** **PREDIO: 5785946**

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**CONTROL:**	**COMISARÍA**
Nombre completo del PROPIETARIO:	**FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**	**ETAPA:**	**ÚNICA**
Cédula de Identidad / RUC:	**0992785136001**	**SOLICITUD o Expediente:**	**No. 3085 EXP. 212-2015**

OBSERVACIONES

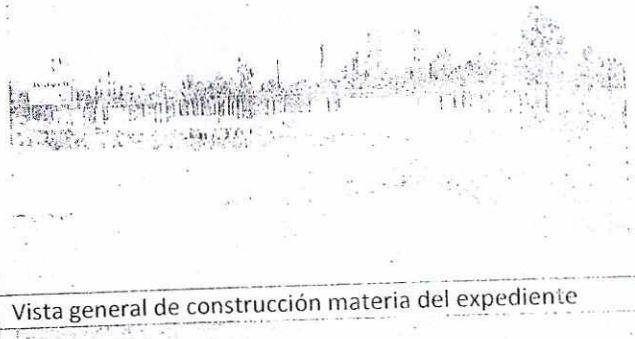
En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: *"...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."* ; al respecto me permito informar lo siguiente:

Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción.

Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas, incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada.

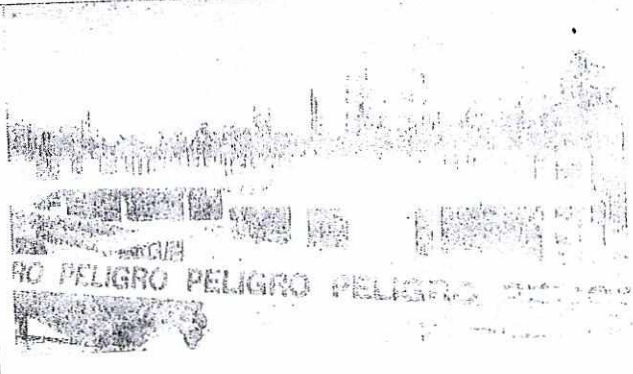
SOPORTE FOTOGRÁFICO:

Vista general de construcción materia del expediente



Vista general de construcción materia del expediente

Vista general de construcción materia del expediente



Vista general de construcción materia del expediente

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN: **Estructura y losas**

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

CONCLUSIONES de CONTROL:

DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA | incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad correspondiente	0432-172	VIII – Sección 2	135	Lit c)	500 m2

Enviado a Proceso de **INSTRUCCIÓN** (Comisaría) SI

Sumilla Técnica

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC

Gráfico, plano o elevación de supuesta infracción

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

491

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MEMORANDO N° AMC-DRYE-SC-2018-0037

PARA: Dra. Nelly Sánchez
RESPONSABLE DE EJECUCIÓN – DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Ab. Sebastian Cornejo
DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015

FECHA: Quito, 10 de enero de 2018

Con un atento y cordial saludo me dirijo a usted, con la finalidad de remitirle el Expediente Administrativo Sancionador No. 212 – 2015, que corresponde al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO de La Parroquia Tababela, mismo que se encuentra es estado de ejecución, por lo que de forma [redacted]arecida solicito a usted, proveer lo que en derecho corresponda.

Seguro de contar con su colaboración de antemano quedo muy agradecido.

Atentamente,

Ab. Sebastian Cornejo.
DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

VALIDACIÓN	FECHA	NOMBRE	CARGO	SUMILLA
ELABORADO POR	10/01/2018	Ab. Pamela Narváez	FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL	
[redacted]DO POR	10/01/2018	Ab. Sebastian Cornejo	DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN	

Aj
- Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015 (original) (32 fojas)

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-010

PARA: Abg. Patricia Narvaez
RESOLUTORA METROPOLITANA
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION A.M.C.

DE: Abg. Darío Quillupangui
SECRETARIO-ABOGADO
ZONA-AEROPUERTO

ASUNTO: Envío de Expediente Administrativo

FECHA: 08 de Enero de 2018

Por medio del presente remito a Usted los Expedientes Administrativos originales de la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, que a continuación detallo:

N° DE EXPEDIENTE	ADMINISTRADO/A	ORDENANZA	PARROQUIA	FOJAS
212-2015	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	432	TABABELA	32

Particular que comunico a usted para los fines de ley pertinentes.

Atentamente,

Abg. Darío Quillupangui.
SECRETARIO-ABOGADO
ZONA-AEROPUERTO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
Fecha de Ingreso: 11 [illegible]
Número de Expediente: [illegible]
Número de Trámite: [illegible]
Responsable: [illegible]

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

EXPEDIENTE No. 212-2015
PROVIDENCIA DE EJECUCION No. DRYE-AMC-NS-2018-0240
Causa: **CONSTRUCCIÓN**

Señores:
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela.
Predio No. 5785946

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL. GAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M de Quito a 22 de enero de 2018, a las 11H40.- **VISTOS: 1).-** *El art. 82 de la Constitución de la República estipula: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de las normas jurídicas claras, públicas y aplicadas por Autoridades competentes.* **2.-** *Que en el COOTAD Art. 382..- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima".* **3.-** El memorando No. AMC-DMI-AT-2016-2707 de fecha 08 de julio de 2016 que contiene el Informe Técnico de Inspección No. ITDI-16-1643-C que en lo principal manifiesta: "...Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción. Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto dela resolución mencionada...".- **En lo principal, esta Autoridad Metropolitana, en ejercicio de las facultades legales. DISPONE: PRIMERO.-** Agregar al expediente los documentos que anteceden.- **SEGUNDO.-** Se ratifica en todo su contenido la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de fecha 14 de octubre de 2015. **TERCERO.-** Notifíquese a FIDEICOMISO MERCANTIOL HOTEL AEROPUERTO en su representante Legal con copia del Informe Técnico No. ITDI-16-1643-C. **CUARTO**.- En razón que la parte administrada hasta la presente fecha no justifica el cumplimiento a lo ordenado por Autoridad competente mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 la misma que se encuentra en firme, esto es con la obtención y presentación de la respectiva Licencia de Construcción LMU20, múltese a señores **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO con CC/CI/RUC No. 0992785136001 con el valor de USD $ 1,416.00 (UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, es decir (4) cuatro remuneraciones básicas unificadas correspondientes al año 2015, de acuerdo a lo que determina la Ordenanza Metropolitana No. 321 Art... (25) literal (i).- Apremio Patrimonial.- Multas compulsorias o coercitivas, por incumplir con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **CUARTO**.- Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa impuesta, concediéndole el término de **CINCO DÍAS** para su cancelación contados a partir de la notificación de esta Providencia, posterior a lo cual deberá presentar el respectivo comprobante de pago, bajo prevenciones en caso de no pago se lo realizará por la **VIA COACTIVA**, con los recargos correspondientes. **QUINTO**.- Emítase atento memorando a la **DIRECCIÓN DE**

INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **SEXTO**.- Se le recuerda y/o se le previene a señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO que la imposición de las multas compulsivas – coercitivas es hasta conseguir el cumplimiento del acto administrativo sin perjuicio del derrocamiento respectivo a cargo del infractor o por el Municipio del distrito metropolitano de Quito.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE**

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
GAD MDMQ - AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Elaborado: M.Sanabria

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 25 días del mes de [illegible] del año 2018, siendo las ____ horas. Notifiqué con la Providencia que antecede a la señora Orlando [illegible], con Cédula de Ciudadanía No. [illegible], en calidad de Administrador en la dirección

Correo Electrónico _____

Número Telefónico 2355600

Notificado por: Wellington Hidalgo

(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DE LA NOTIFICADA

FIRMA DEL NOTIFICADOR

Cédula No [illegible]

OBSERVACIONES:

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

MEMORANDO N° AMC-DRYE-NS-2018-0096

PARA: Dr. Cristian Coronel
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION

ASUNTO: solicitud de inspección

FECHA: 22 de enero de 2018

Por medio del presente me dirijo a usted, con la finalidad de darle a conocer que el Expediente No. 212-2015 se encuentra en fase de ejecución, por lo que se emite la Providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-240 la cual dispone: ***"...Emítase atento memorando a la DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015..." posterior al realizar esta diligencia remítase el informe correspondiente con archivo fotográfico.***

Por la atención al presente, me suscribo:

Atentamente,

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
Ad. Copia de la providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-0240
Ad. Copia de Resolución 373UDCMCLZTA-2015.

Elaboración	MSanabria	DRYE	22/01/2018	
Aprobación	NSánchez	DRYE	22/01/2018	

487

QUITO
ALCALDÍA

CIRCULAR No. SGC-2018- 089

Para: Alcaldía Metropolitana; Concejalas y Concejales Metropolitanos.
De: Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano
Asunto: Solicitud de inclusión de punto en el orden del día, sesión ordinaria de 23 de agosto de 2018
Fecha: 21 de agosto de 2018

De mi consideración:

Mediante oficio No. 00162-2018-RS-MDMQ, de 21 de agosto de 2018, suscrito por la Concejala Renata Salvador, señala que solicitará la inclusión en el orden del día de la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito prevista para el día jueves 23 de agosto de 2018, la aprobación en segundo debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

En tal virtud, sírvase encontrar en la herramienta digital de esta Secretaría, adjunto a la presente circular, la documentación relacionada con el punto a plantearse por parte de la Concejala Salvador.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Elaboración:	M.Caleño	GC	2018.08.21	
Revisión:	R.Delgado	PGC	2018.08.21	

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

Venezuela y Chile - Palacio Municipal | PBX: 3952300 - Ext.: 12231 - 12244 - 12247 | www.quito.gob.ec

QUITO

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 21 AGO 2018 Hora 9:05
Nº. HOJAS 37h
Recibido por:

Ref. Expediente No. 2018-1233
DMQUITO
GDOC: 2018-004080

17 AGO. 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC -2018-2536 de 08 de agosto de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, nos solicitó informe legal relacionado con el proyecto de ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: "*[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno*

autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]".

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

"1. *Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*
a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.
b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su

aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."

III. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. En la exposición de motivos, en el párrafo diecisiete, respecto al destino de los recursos producto de la concesión onerosa, sugerimos que el texto se reformule, observando lo dispuesto por la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0183 que establece que: *"Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria."*

2. Añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el numeral 3 de la base legal del presente informe.

3. En el tercer considerando se podría suprimir el literal w) del artículo 57; y, el literal u) del artículo 87, en razón de que no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.

4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, incluir el artículo 87, literales a) y v) del COOTAD.

5. En el artículo 22 del proyecto, tanto en su texto, cuanto en su cuadro (columna de valores no imputables), podría incluirse el literal a) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que establece que no serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos las obras de implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.

Esto permitiría establecer una adecuada concordancia y complementariedad entre el artículo 17 y 22 del proyecto, en razón de que el artículo 17 menciona que los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las medidas de mitigación a la circulación del tráfico, establecidas en los informes citados en dicho artículo.

En el mismo artículo 22, en el cuadro, al final de la columna de *"valores imputables"*, se debería citar el informe técnico que sustenta el análisis expuesto en dicha columna para justificar la imputación

6. Se sustituirá el texto de la Disposición Final por el siguiente: *"Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad"*.

7. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto, los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos y en el articulado del proyecto.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de cuadros, cálculos y fórmulas matemáticas, ni a los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo (35 F.)

C.C. Concejal Sergio Garnica Ortiz

EY

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

Dr. Cristian López:
Por favor proyecto de informe.
Cf. 09/08/2018

481

QUITO
ALCALDÍA

1233-18.

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2018- 2536

Quito D. M., 08 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080
(2014-127437)

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", a fin de que, de manera inmediata, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano, su informe legal sobre el proyecto normativo en referencia.

Adjunto proyecto normativo constante en 33 hojas.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:
- Proyecto normativo (33 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-07	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-07	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

08 AGO 2018
HORA: 10H15
RECIBIDO POR:

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

34

Informe No. IC-O-2018-224

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES: DEVOLVER A LA COMISIÓN 23/08/2018		

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. En sesión extraordinaria del 5 de julio del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en primer debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE "Holiday Inn Quito Airport".

1.2. Mediante oficio No. SG-2055 de 05 de julio de 2018, a fojas 405-407 del expediente, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, remite a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones del primer debate en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", sistematizando aquellas que consideró pertinente.

2. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-03927, de 7 de agosto de 2018, a fojas 477 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto de ordenanza actualizado con su respectiva exposición de motivos y anexos así como los siguientes informes actualizados:

- Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 del 26 de julio de 2018 mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control remite los expedientes administrativos sancionadores en relación al predio No. 5785946, donde se desarrolla el PUAE Holiday Inn;

- Oficio No. SA-POL-2018-3053 de 23 de julio de 2018, por el cual la Secretaría de Ambiente se ratifica en su informe emitido mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de 18 de diciembre de 2014;

- Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-4465 de 27 de octubre de 2017 de la Secretaría de Ambiente, el cual contiene la emisión de la licencia ambiental categoría III del proyecto "Construcción y Operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport";

- Análisis Macroeconómico del sector turismo, elaborado por el promotor del PUAE Holiday Inn;

- Corte arquitectónico que determina la altura prevista por el proyecto hacía la vía Cotopaxi y Alpachaca; y,

- Resolución No. C 793 del Concejo Metropolitano, que contiene las condiciones administrativas y usufructo del lote donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, 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, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales Metropolitano, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", condicionado a la recepción del criterio legal que Procuraduría Metropolitana emita al respecto.

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

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-08-13	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-13	

(2014-127437)
(2018-004080)

ALCALDÍA

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	13-08-2018		21-08-2018	
Sr. Jorge Albán	21-08-2018		21-08-2018	
Sr. Marco Ponce	21-08-2018		21-08-2018	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

470

Abg. Renata Salvador Zamora
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 21 AGO 2018 Hora 14:44
Nº. HOJAS DOCE
Recibido por:

Oficio 00162 -2018-RS-MDMQ

Quito,

DESPACHADO 21 AGO 2018

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

Con un atento saludo me dirijo a Usted señor Alcalde, a fin de solicitar que en atención a lo señalado en el artículo 13 y artículo 14 literal a) de la Resolución C074 sancionada el 08 de marzo de 2016, se incluya en el orden del día de la sesión ordinaria de Concejo convocada para el día jueves 23 de agosto de 2018, la aprobación en segundo debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

En razón que dicho proyecto ya fue conocido en primer debate el jueves 28 de junio de 2018, en sesión ordinaria de Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

RENATA SALVADOR ZAMORA
CONCEJALA
QUITO ALCALDÍA

Abg. Renata Salvador
Concejala Metropolitana de Quito

(477)

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 07 AGO 2018 Hora 11:02.
Nº. HOJAS 477
Recibido por:

QUITO ALCALDÍA
7 AGO 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2018-004080 3927

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport"

De mi consideración:

En atención al tratamiento del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport", por medio de la presente se adjunta el proyecto de ordenanza actualizado con su respectiva exposición de motivos y anexos, además con el fin de actualizar el expediente se remiten los siguientes informes:

1. Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 del 26 de julio de 2018, mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control, remite la información respecto a los expedientes administrativos sancionadores en el lote con predio No. 5785946, donde se desarrolla el PUAE Holiday Inn.

2. Informe No. SA-POL-2018-3053 del 23 de julio de 2018 de la Secretaría de Ambiente, en el cual se ratifica en lo expuesto en el oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.

3. Oficio No. SA-GCA-LIC-2017 del 27 de octubre de 2017, de la Secretaría de Ambiente que contiene la emisión de la licencia ambiental categoría III del proyecto "Construcción y Operación dl Hotel Holiday Inn Quito Airport".

4. Análisis macroeconómico del sector turismo, realizado por el promotor del proyecto.

5. Corte arquitectónico que determina la altura prevista por el proyecto, hacia la vía Cotopaxi y Alpachaca.

6. Resolución C 793, del Concejo Metropolitano de Quito que contiene las condiciones de administración y usufructo del lote donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	03.08.2018	
Revisado Por	Ing. P. Cubillo	DMPPS	03.08.2018	

SECRETARÍA DE TERRITORIO

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier PBX: (+593) 39 52 300 sthv.quito.gob.ec

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

La ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo No. 26 establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes con superficie a partir de 10.000 m2 o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2. En la misma ordenanza, en el artículo 22, numeral 4, se establece que el PUOS podrá ser actualizado mediante proyectos especiales aprobados por el Concejo Metropolitano.

Al amparo de esta normativa, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946 y que igualmente modifica las determinaciones del PUOS en materia vial. Este proyecto se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2.

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera, en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera suficiente para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros que actualmente se encuentran en el sector como son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros, razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes.

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.
c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. *Fuente: Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*

Respecto a la demanda hotelera, los datos que arroja el estudio de mercado realizado para el presente proyecto señalan que "la plaza de Quito está dominada por el segmento corporativo en un 50% y en 35% por el segmento de turismo. Estas condiciones son muy favorables para la hotelería ya que le permite a los establecimientos una mejor comercialización de sus servicios y una mejor tarifa promedio.

A raíz de la construcción y apertura del Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre, se generó una demanda importante de servicios complementarios en la zona. En pocos meses se construyó el edificio de oficinas y patio de comidas (centro de negocios del aeropuerto), el cual ha servido para medianamente satisfacer las necesidades de los usuarios del aeropuerto.

Sin embargo, en materia hotelera, la provisión de habitaciones cercanas al Aeropuerto es escasa. En el 2016, el Hotel Wyndham Gran Cóndor con 150 habitaciones abrió sus puertas. Adicionalmente, hace pocos meses abrió parcialmente el Hotel Eurobuilding con 147 habitaciones. Hasta Mayo de 2018, no estaban habilitadas el 100% de sus habitaciones. Ambos hoteles cuentan con salones, bar, restaurante, gimnasio entre otras amenidades.

Cuando los 3 hoteles estén operativos, la oferta de habitaciones será de 423 unidades para un mercado cautivo generado principalmente por el Aeropuerto y por el pujante desarrollo residencial y comercial de la zona de los Valles. Esta oferta de habitaciones, comparando con lo existente en otras ciudades que tienen Aeropuertos alejados de su casco comercial, nos permite colegir que se encuentra por debajo de lo que usualmente se demanda.

De la demanda insatisfecha se han obtenido los siguientes datos:

- Salvo a lo experimentado en el 2015 y 2016, años que evidencian una desaceleración económica, el comportamiento de la actividad turística se ha mantenido en constante crecimiento incluso por encima de la economía en general.
- Los resultados registrados en el 2017 reflejan una recuperación evidente del sector hotelero en Quito.
- El crecimiento de la actividad turística a nivel nacional en los últimos 3 años ha sido de 9% (Alojamiento y Alimentos & Bebidas).
- El promedio anual de crecimiento en arribos ha sido de 8% en los últimos 4 años a nivel nacional.
- El crecimiento de arribos ha sido de 7,68% anual en los últimos 9 años en la ciudad de Quito.

- Las ventas hoteleras contabilizadas en noches, han tenido un crecimiento del 6% en los últimos 9 años.
- La tarifa promedio de hoteles han tenido un crecimiento anual de 5.7% en los últimos 9 años.
- Sin embargo, el crecimiento anual en los últimos 9 años de las habitaciones disponibles ha sido solamente de 0.33%.
- Por lo tanto, se evidencia que la demanda de habitaciones en los últimos 9 años ha crecido a un ritmo de 18 veces más que la oferta de nuevas habitaciones".

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fije las pautas de un desarrollo urbanístico, capaz de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad implicadas en la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable, producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera, en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos (COD) por edificabilidad, un monto de $ 451.590,86 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa dólares y ochenta y seis centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, recursos que serán destinados al diseño y construcción de infraestructura vial de la calle Cotopaxi cuya sección propuesta es de 26 m y su jerarquía vial será de una vía colectora, ubicada al occidente del proyecto.

Este aporte en infraestructura es necesario para consolidar el acceso hacia la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), ubicada en el sector sur del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. Cabe recalcar que el proyecto ZEDE se encuentra contemplado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT 2015 – 2025) del Distrito Metropolitano de Quito, en el Objetivo 5.1 de la política No. 05 del Eje de desarrollo económico, productivo y competitividad: Quito Ciudad de oportunidades, el cual literalmente señala: *"Quito, es una ciudad articulada logísticamente a nivel nacional y regional, y cuenta con una infraestructura adecuada para la producción".*

Además del ingreso hacia la ZEDE, la calle Cotopaxi prevé desarrollar el potencial urbanístico del sector, por lo cual su construcción deberá complementarse con otras inversiones públicas y privadas tendientes a consolidar la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión urbana inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

El Concejo Metropolitano deja en claro que la aprobación de la ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport no conlleva la extinción de los expedientes sancionadores que estuvieren vigentes o pendientes de resolver para el lote donde se desarrolla este proyecto.

A partir de la aprobación de la presente ordenanza el promotor deberá iniciar el proceso conducente a la obtención de la respectiva licencia metropolitana urbanística (LMU-20), en base a lo establecido en este cuerpo normativo y a las regulaciones generales instituidas para el efecto.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE desde el 8 de septiembre de 2014, además cuenta con una Licencia LMU-20 simplificada para intervenciones constructivas menores obtenida el 15 de agosto de 2014, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

474

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establecen entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las siguientes: *"a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son atribuciones del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , establece las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen

BORRADOR

urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición General Tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la Disposición Transitoria Primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la Disposición Transitoria Quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

BORRADOR

Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente contenido en los oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informe No. SA-POL-2018-3053 del 23 de julio de 2018, la Secretaría de Ambiente ratifica lo contenido en el oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y señala que la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental contiene medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, otorgado mediante licencia ambiental No. SA-GCA-LIC-2017-06 de 27 de octubre de 2017 al proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal aérea y está identificado con el código catastral 1153105004, parroquia Tababela".

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-DPPM-013/2018189/2018 contenido en el Oficio No. SM 189-2018 de fecha 2 de febrero de 2018, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio No. SM-975-2018 del 5 de junio de 2018 la Secretaría de Movilidad, se ratifica en la medidas de mitigación al impacto a la movilidad que tiene que generar el proyecto, exceptuando de estas la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial.

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera, en su calidad de Gerente de Proyectos, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Gdoc No. 2017-013875, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, la propuesta de pago en especie por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad, se enmarca en lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No.183.

Considerando amc

Que, en base al literal b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.

Que, es necesaria la ampliación de la vía Cotopaxi a una sección de 26 m, para generar un acceso adecuado a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y para la consolidar la estructura urbana de la meseta suroriental de Tababela, concebida en el PMDOT 2015-2025 como una centralidad atractora y logística de escalas global y metropolitanas respectivamente.

Que, mediante oficio No. STHV- DMPPS-131 de 09 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2018 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

BORRADOR

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
c) Ofrecer salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales /Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

BORRADOR

472

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:
   a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
   b. Laterales: 5,0 metros;
   c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
   d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	**USOS Y COMPATIBILIDADES**	**PISOS**	**AREA DE TERRENO m2**	**COS PB %**	**COS TOTAL %**	**ÁREA ÚTIL TOTAL m2**	**ÁREA ÚTIL PB m2**
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,676	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,676	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrerecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios, de acuerdo a los siguientes cuadros:

Cuadro No. 2

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (máximo)**
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 3

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (máximo)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS
TOTAL ETAPAS 1 + 2	3988,22	13937,35	**Total de parqueos (máximo)= 213***

* Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
   - Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
   - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
   - Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
   - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
   - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

BORRADOR

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel. Esta planta, localizada al interior del predio, es una infraestructura propia del hotel, que se conectará al sistema de alcantarillado público a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS. La aprobación del diseño, supervisión de la construcción y del mantenimiento estará a cargo de la EPMAPS.

BORRADOR

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y Áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible únicamente a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) Por vehículo privado.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según lo determinado en el informe de movilidad, Anexo 3 A de la presente ordenanza. Queda prohibido cualquier tipo de acceso vehicular al proyecto desde el Conector Alpachaca.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.3A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018 (Anexo No.3B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, en base al Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 generado por la Secretaría de Ambiente (Anexo 4 de la presente ordenanza), a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.
b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.

BORRADOR

f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor (Anexo 5 de la presente ordenanza) y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina mediante la siguiente fórmula:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Dond

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de valoración de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 $/$m^2$, en base a la normativa catastral vigente.
  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

		Cálculo del Valor del Terreno de Llegada					
	USO	AREA DE LA CONSTRUCCIÓN LLEGADA en m2	Valor en US$ del m2 de construcción (4 pisos, estructura de hormigón armado, unipropiedad, acabados tipo F (especial))	Factor de uso	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor del terreno de llegada al 12%
Código	A	B	C	D	(C*D)	B*(C*D)	12% B*(C*D)
	Hotel	13937,35	1115	2,07	2308,05	32.168.100,67	**3.860.172,08**

BORRADOR

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.

  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa de valoración catastral vigente.

  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

Cálculo del Valor del Terreno de partida					
Área de construcción vigente en m2	Valor en US$ por m2 de construcción (2 pisos, estructura de hormigón armado, unipropiedad, acabados tipo F (especial))	Factor de uso	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor del terreno de partida al 12%
E	F	D	F*D	E * (F*D)	12% E*(F*D)
1300,099	855	2,07	1.769,85	2.300.980,22	276.117,63

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

Aplicación de la Fórmula				
Valor del terreno de llegada al 12%	Valor del terreno de partida al 12%	Diferencia	Porcentaje de participación por edificabilidad	Factor de ajuste para proyectos hoteleros
12% B*(C*D)	12% E*(F*D)	(Valor del terreno de llegada - Valor del terreno de partida)	18% Diferencia	0,7
3.860.172,08	276.117,63	3.584.054,45	645.129,80	451.590,86

Por tanto, el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

469

Art. 21. - Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:**

1.1. Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexa, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:

a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.
b) Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito.
c) Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
d) Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio de pago que el municipio suscribirá con el promotor, documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU(20) del proyecto.

Los diseños referidos en el presente literal podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado (en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD), de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito. De igual forma, el diseño y sus componentes técnicos permitirán emprender la ejecución de las respectivas obras.

1.2. Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODe. La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).

BORRADOR

- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.
- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODe.
- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODe.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODe.

2. **Pago monetario:** De aplicar, el saldo resultante de la diferencia entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie previsto en el numeral 1.1 del presente artículo, se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

   - Mediante cronograma de pago, en 6 cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes 13 posterior a la obtención de la LMU(20).

En todos los casos, la suscripción del convenio de pago previsto en el presente artículo, a celebrarse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fidiecomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito –, instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU(20).

Art. 22. – Valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa.- Con base en el literal b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece la siguiente matriz que justifica y evalua la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa:

Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos	Valores no imputables	Valores imputables
	• Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE	• Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
Propuesta vial eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles	• La calle Cotopaxi tiene actualmente un ancho de 12 metros con una capacidad de 2 carriles de circulación vehicular. • El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, señala que "los flujos vehiculares (del Hotel) estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir las condiciones serán de fluidez".	• La propuesta vial del eje Av. Cotopaxi – Quito-Los Vergeles, con un ancho vial de 26m, está proyectada para servir a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y es concordante con la estructura de la red vial prevista para el área suroriental de Tababela. • El perfil vial propuesto permitirá movilizar flujos de carga pesada correspondientes a la función logística e industrial de la ZEDE. • De lo expuesto se desprende que el pago de concesión onerosa en este proyecto conlleva a un beneficio en el ámbito de la movilidad mayor

	• De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales Requiere tener bahías de acceso	al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana. • Esta vía plantea una estrategia integral para el desarrollo económico del sector.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El Concejo Metropolitano deja en claro que la aprobación de la ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport no conlleva la extinción de los expedientes sancionadores que estuvieren vigentes o pendientes de resolver para el lote donde se desarrolla este proyecto.

Tercera.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento ordinario para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU20) deberá presentar ante la respectiva Administración Zonal el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Cuarta.- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dichas áreas.

Quinta.- De existir pago monetario, según lo previsto en el artículo 21 de la presente ordenanza, las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de este pago, para la ejecución de las obras de vialidad previstas en el artículo 21 de la presente ordenanza.

Sexta.- A partir de la apertura del Hotel, de requerirse, la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT), en coordinación con la EPMMOP, será la encargada de establecer las medidas de circulación y desvios para garantizar la oportuna accesibilidad al predio hotelero, en el caso no consentido que las obras de construcción de las vías descritas en el numeral 1.1 del Artículo 21 no se hayan culminado o se encuentren en proceso de ejecución.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- La EPMMOP en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la Vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realizará las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano. En función del cumplimiento del pago COD

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la via que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016 las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen.- En el tramo comprendido entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje). Esta sección de 26m de ancho, se desarrolla a partir del lindero norte del lote con predio No. 5146736 hacia el sur.
b) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
c) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
d) Calle de Los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

El perfil vial de estas calles se encuentra graficada en el anexo 7 de la presente Ordenanza.

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
   B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.
6. Propuesta vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.
7. Perfil vial.

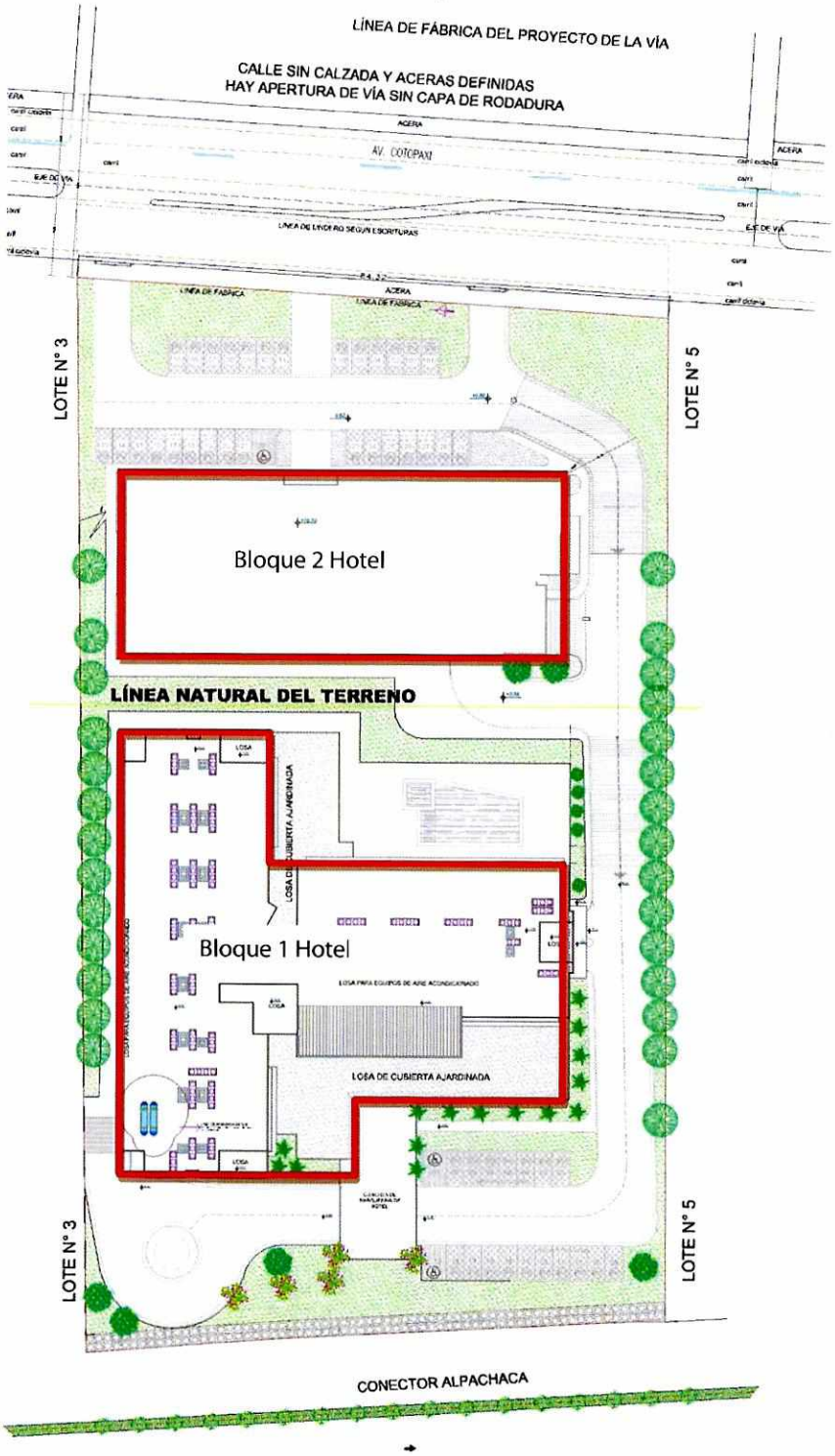
BORRADOR

467

1. Diagrama referencial de implantación.

BORRADOR

Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport



Sin escala (s/e)

2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.

BORRADOR

464

DAC

Dirección General de Aviación Civil

Oficio Nro. DGAC-JX-2013-0792-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2013

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

En relación al "Proyecto Especial: Hotel Holiday Inn 4 - Aeropuerto Tababela, que se planifica construir en la Parroquia: Tababela, Barrio Santa Rosa, comunico que una vez levantada y procesada la información por el personal de Gestión de Información Aeronáutica (AIM) y realizado el estudio de las Superficies Limitadoras de Obstáculos", en base a lo dispuesto en el Anexo 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional y Normativa Ecuatoriana Aeródromos 14, la Direccion General de Aviación Civil comunica lo siguiente:

Sector: Empleados DAC / Predio 5607896
Parroquia: Tababela
Cantón: Quito
Provincia: Pichincha

Referencia: (Sistema WGS-84) N9981873.99 ; E795699.15

Altura Autorizada: 12,00 metros (En referencia a coordenada N9981873.99; E795699.15 - **cota topográfica del terreno 2467,36 msnm)**; se adjunta copia de documento que contiene información de levantamiento y puntos referenciales DGAC.

Es importante señalar que la altura autorizada ***es concedida en base a la infraestructura eléctrica existente en el sector*** – Postes de alumbrado eléctrico en calle pública de 12,00 metros de altura con relación al nivel natural del terreno en coordenadas indicadas.

Restricciones: La altura otorgada incluye tapa gradas, caja de ascensores, antenas, pararrayos, mástiles de comunicaciones, antenas y otros.

Cabe señalar que la Dirección General de Aviación Civil emite la presente CERTIFICACION DE ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA al amparo de lo que dictamina el Código Aeronáutico en el Capítulo III *"Servidumbres Aeronáuticas"*, Artículos 36, 37 y 38. **Al incumplimiento de la máxima altura otorgada se aplicará lo establecido en el Artículo 39,** mismo que manifiesta: *"Por seguridad de la navegación aérea la Dirección General de Aviación Civil podrá disponer* ***la destrucción*** *de las plantaciones,* ***obras y construcciones que constituyan peligro para las operaciones aéreas,*** *previa indemnización justipreciada.* ***Se exceptúan de esta disposición relativa a indemnización, las construcciones, obras y plantaciones realizadas con transgresión de lo dispuesto en este Capítulo y sus reglamentos".***

Atentamente,

Arq. Pablo Fierro Guerrero
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

Referencias:
- DGAC-AB-2013-4086-E

Anexos:
- HOLIDAY INN 4086.pdf

3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015.
   B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.

BORRADOR

462

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquin
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

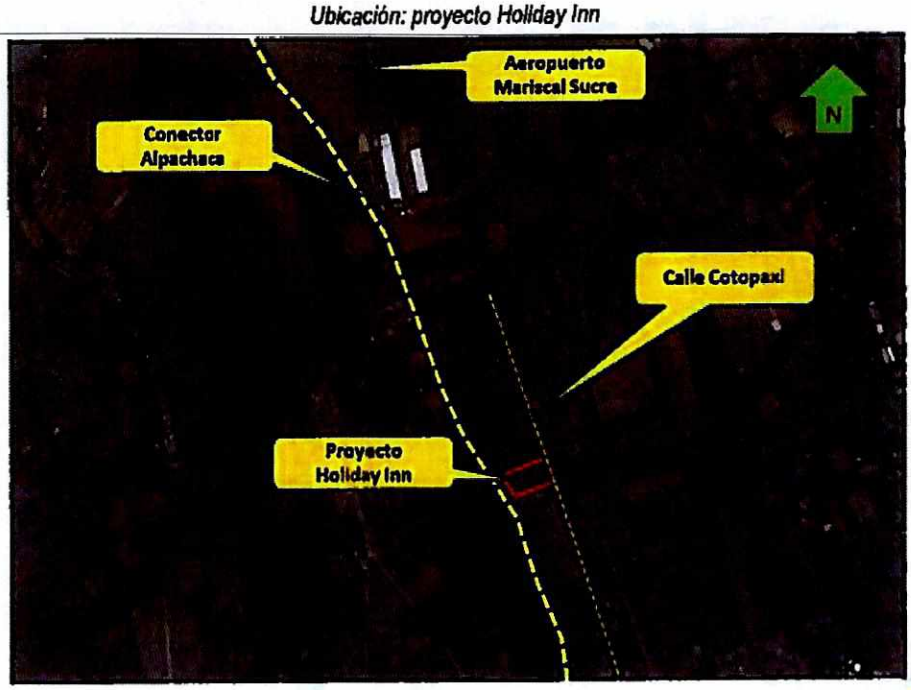
propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro Nº 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	**UBICACIÓN**	**Nº DE ESTAC.**
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	**214**

Ubicación
El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Caracteristicas actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

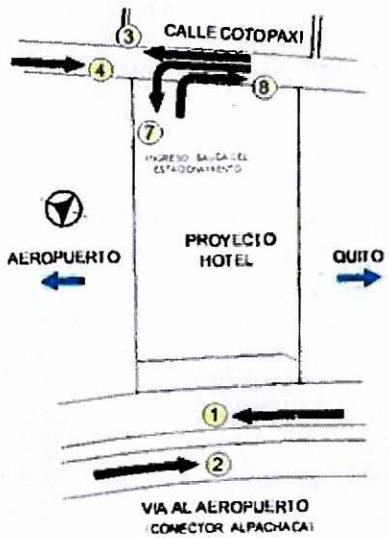
Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

Gráfico No. 2

Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 2

Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

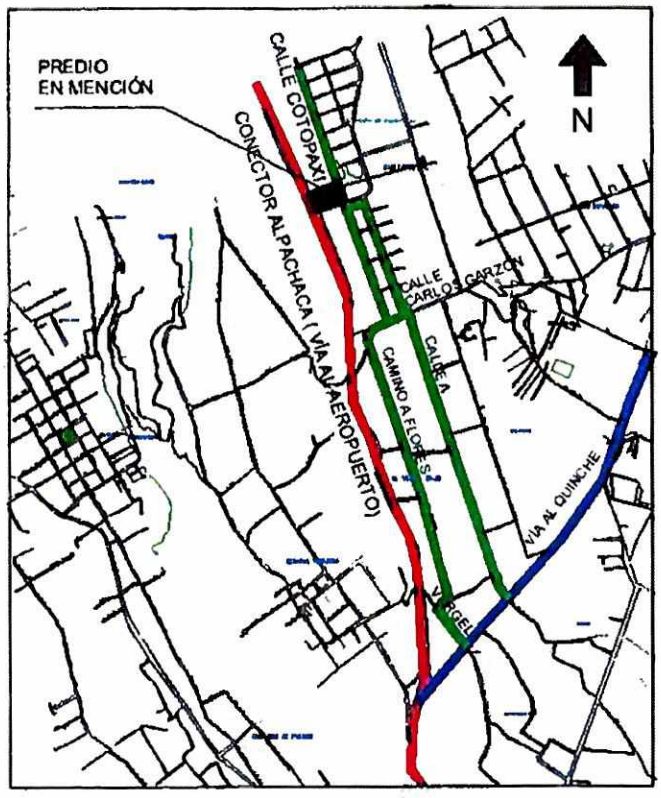
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento asi a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

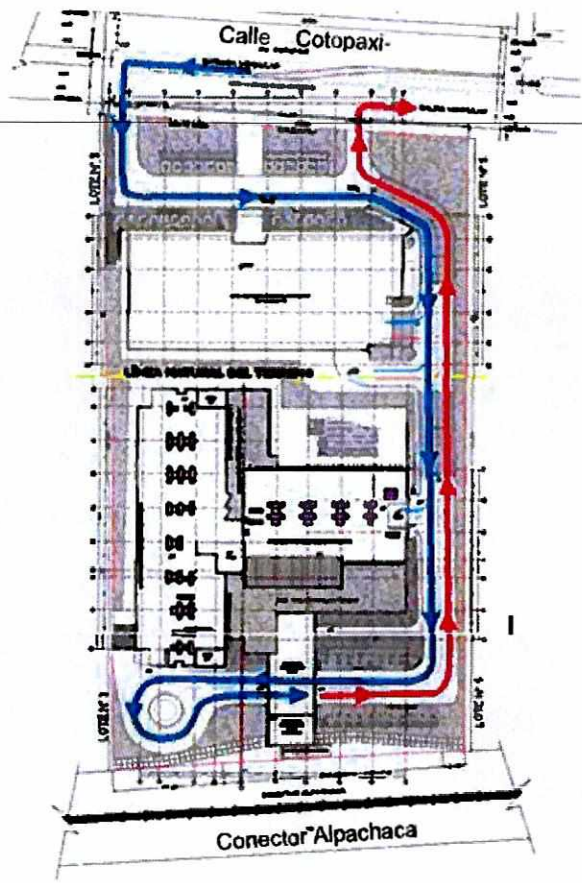


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

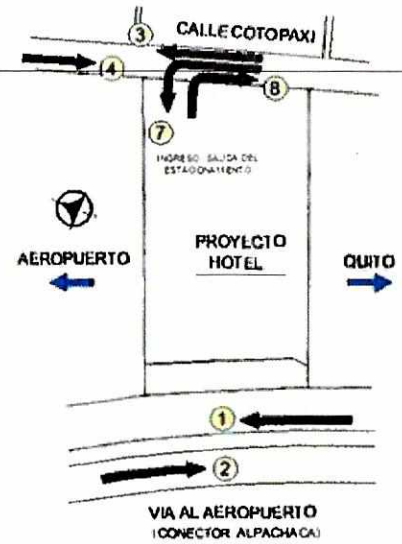
-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5

Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3

Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi

Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA S	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehículos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro Nº 4

Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN AL HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	**2**	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	**125**	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	**171**	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

456

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 02 FEB. 2018
Oficio No. SM- 0189 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE

Asunto: *"Actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"*

De mi consideración:

En atención a los oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, ingresados con Tickets No. 2018-003422 y 2018-015804, mediante los cuales solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, remito el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 que contiene el alcance al Informe de Impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto mencionado.

Atentamente,

QUITO SECRETARIA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

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

Elaboración:	Aocana	DPPM	2018/01/31	
Revisión:	APérez	DPPM	2018/01/31	

Ticket No. 2018-003422
2018-015804

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11:18
HOJA DE CONTROL:
NÚMERO DE HOJAS:
RECIBIDO POR:

García Moreno N 2 57 entre Sucre y Bolivar 3er. Piso PBX 395 2300 EXT. 14002 www.quito.gob.ec

455

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
31/01/2018

1. Antecedentes

Mediante Oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, en razón de que el proyecto ha realizado actualizaciones en cuanto a la tipología de edificabilidad y los acuerdos en cuanto a la forma de pago de la concesión onerosa.

2. Identificación del proyecto

El proyecto Hotel Holiday Inn, estará ubicado en la Parroquia de Tababela. La tipología de edificación del proyecto de servicios de hotelería. El predio tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi, tiene proyectado 5 pisos en altura, una planta baja y 1 subsuelo, el ingreso y salida de vehículos se realizará únicamente por la calle Cotopaxi.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque con frente hacia el conector Alpachaca y la segunda que se desarrollará en un segundo bloque con frente hacia la calle Cotopaxi y en donde se contempla un programa de ampliación del hotel y de servicios complementarios, en base a esta planificación se ha programado la siguiente provisión de plazas de estacionamiento (Ver Tabla No. 1).

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628.14	9402.28	76

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137

Fuente: *Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport - STHV*

García Moreno N 2 57 entre Sucre y Bolívar 3er. Piso PBX: 395 2300 EXT: 14002 www.quito.gob.ec

Como se puede observar en los cuadros anteriores, se prevé la provisión de 213 plazas de estacionamiento de las cuales 9 plazas serán destinadas para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la normativa vigente.

3. Resumen del análisis de Tráfico

Las modificaciones al proyecto original implican el cambio de actividades de un bloque de oficinas planteado originalmente, a un bloque de servicios complementarios al hotel, situación que desde el punto de vista de los impactos de tráfico a las vías aledañas, son más favorables comparadas con la versión inicial, ya que la frecuencia de accesibilidad y de rotación de plazas se disminuirán, por lo que se ha determinado que no se necesario realizar una actualización del estudio de impacto de tráfico.

Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que la implementación de la calle Cotopáxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda.

En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

4. Conclusión y Recomendación

Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance.

La Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.

Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz

Revisado por: Marcelo Ramón Narváez Padilla

Aprobado por: Alex Daniel Pérez Cajilema

454

4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.

BORRADOR

453

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ, 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SISGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mimo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

ANEXOS: Informe Técnico, Ficha de Evaluación y Respaldos de documentación de Holiday Inn Qutio Airport

POL/LL/NN
2014-18-12

452

INFORME TÉCNICO

EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

HOTEL HOLIDAY INN

1. ANTECEDENTES

BPO S.A. tiene como interés la construcción de un Hotel Holiday Inn la Parroquia de Tababela, próximo al Aeropuerto Mariscal Quito, sector de Empleados de DAC. El proyecto tiene como objetivo cubrir la demanda hotelera de 4 estrellas del sector.

El área total del proyecto es de 13.000 m^2 , prevé un área útil de 3.862m^2 , la edificación comprende un planta baja y 3 pisos altos, con un total de habitaciones: 130 complementada con Restaurante – Cafetería, Business Center, 8 Salas de Reuniones y Eventos, Bar, Piscina, Gimnasio – Spa, Convenience Store, Piso Ejecutivo y 200 estacionamientos

Como elemento adicional el proponente plantea que el proyecto no intercepta con bosque protector por lo que el ente regulador sería la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN
   a. **Factibilidad de servicios** Considera la obtención certificaciones provisión de agua potable, alcantarillado, saneamiento, residuos sólidos urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte.
   b. **Impactos Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. Para el caso de proyectos que generen residuos especiales o peligrosos (Hospitales), se deberá especificar como realizarán la disposición final de los residuos que generan.
   c. **Construcción sustentable:** Comprende la utilización de energía eléctrica alternativa (solar, eólica, hidroeléctirca), tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, recuperación de agua lluvia y separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción y papel.
   d. **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** Comprende la obtención de un informe en la Secretaría de Ambiente en el cual se plasme de manera cartográfica la ubicación geográfica del proyecto y su relación con las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo de intersecar con áreas del PANE, deberá obtener el debido informe de la autoridad ambiental nacional (MAE).
   e. **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** considera el grado de afectación a la conectividad entre ecosistemas, el nivel de aislamiento del ecosistema frente al desarrollo urbano y el grado de peligro existente por su endemismo y/o peligro de extinción
   f. **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proponente del proyecto deberá especificar claramente el porcentaje de área verde que está afectando con su intervención y como y donde serán restituidas la afectación, además en conjuntos residenciales más allá del cumplimiento de la

recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.

g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO2) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

3. EVALUACIÓN

✓ Impactos Ambientales: Contempla la implementación de medidas de mitigación ambiental en los siguientes componentes:
Contaminación del aguas residuales: Cumple con las con las medidas de mitigación con la implementación de Proceso de Lodos Activados hacia una Planta de Tratamiento Modular, formulado por la compañía de servicios IMECANIC Cía.
Contaminación de aire: Cumple con las medidas de mitigación con la implementación de sistemas de refrigeración ecológico constante y variable para habitaciones, pasillos y aire fresco; formulado por la empresa Sisclima Cía.
Contaminación de paisaje: El proyecto presenta un diseño paisajístico considerando especies nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres; formulado por la empresa Diseño de Jardines Cía.
Contaminación de suelo. Se formula un plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conforme al manual de seguridad.
Incendios forestales: Contempla un Sistema Contra Incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.

✓ Construcción sustentable:
Lavado: Contempla sistemas de lavadora con eficiencia energética y consumo óptimo de agua, formulada por la compañía Domus Cía.
Sistema eléctrico: Comprende acometidas con la Empresa Eléctrica Quito en media tensión; para la implementación del sistema eléctrico se empleara normas internacionales y locales, se establece además un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
Cubiertas verdes: El edificio plantean alrededor de 700m^2 de cubiertas verdes.

✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE.

- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas con vegetación nativa.

- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto aporta con 2.020 m^2.

- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura. El sector no posee red de alcantarillado público, por lo que el promotor construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.

- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO2), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.

- ✓ Disposición de residuos de construcción (escombros): El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

4. Calificación

Conforme a los criterios de evaluación descritos en el presente y en la ficha adjunta el proyecto califica con 28 puntos a favor y 2 en contra.

5. Conclusiones

El proyecto PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza.

Adjunto a este informe, encontrará el respaldo de documentación entregada por el Promotor BPO S.A.

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

POL/LL/NN
18/12/2014

SECRETARÍA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO AMBIENTAL
ANÁLISIS AMBIENTAL
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial -PUAE

Nombre del PUAE **HOTEL HOLIDAY INN**

A. Impactos ambientales

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suleo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		

B. Construcción sustentable

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led	-	+
7	Tratamiento de agua servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de agua servidas	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de agua lluvias	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	-	+

C. Certificación de intersección PANE, ACUS R

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: O. Auqui Huasi y @. Jijón	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No Forma parte de una AIER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosiste[illegible] alterado

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinados a planos. Colinda con la Quebrada Jijón	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen bosques de eucalipto alrededor y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombrera y/o vertedero de aguas servidas	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su característica de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de reforestación	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embaro es una zona potencial para la recupeación de ecosistemas	+

E. Factibilidad de servicios

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
17	Energía eléctrica	Contempla		+
18	Agua Potable	Contempla		+
19	Saneamiento	Contempla		+
20	Recolección	Contempla		+
21	Transporte	Contempla		+

F. Huella de Carbono

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
22	Cálculo de emisiones CO_2 (ton eq/año)	No aplica		-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO_2	No aplica		-

G. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras)

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
25	Dispisición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+

G. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica		+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde		+

H. Mecanismos de Compensación

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla		NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla		NA

450

5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

BORRADOR

QUITO
ALCALDÍA

ANEXO 1
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial

101	Número Predial	5785446
102	Geo clave	1153105004
103	Parroquia	TARABELA
104	Barrio/ Sector	EMPLEADOS DAC
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	TERMINAL ALPACHACA
106	Administración zonal	AEROPUERTO
107	Superficie regularizada del terreno	13000199

Tipo de COD

108	Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	1
109	Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	✓

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

Datos Vigentes

201	Clasificación de suelo	
202	Uso de suelo	
203	Zonificación	

Datos Propuestos

204	Clasificación de suelo	
205	Uso de suelo	
206	Zonificación	
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	HOTEL	4 PISOS	107.20%	H.A.	UNI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor	Fid. Hotel Aeropuerto Quito
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	0992785136001
Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687297
Celular	(09) 92228210
E-mail	LEORONEL@FIDUNEGOCIOS.COM

Datos del profesional

Nombre del profesional	Juan Carlos Santos O.
Cédula de ciudadanía o pasaporte	0907541114
Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687380
Celular	(09) 97829121
E-mail	JCSANTOS@bpo.com.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE TERRITORIO

6. Propuesta vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.

BORRADOR

447

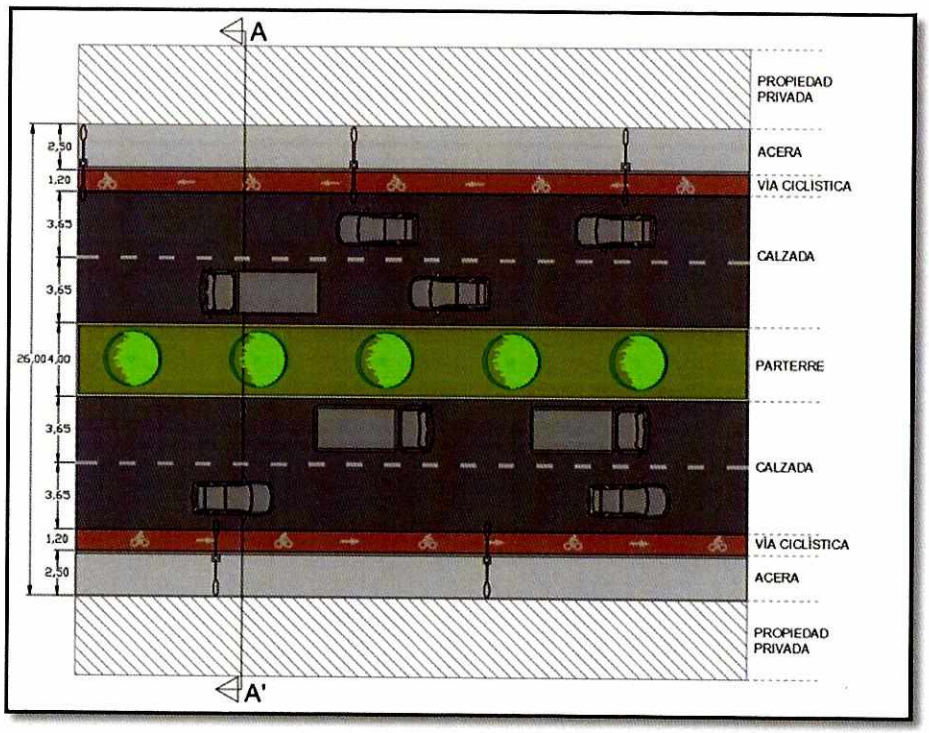
STHV - MDMQ	**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO** PROPUESTA VIAL EJE VIAL AVENIDA COTOPAXI- QUITO - LOS VERGELES	LEYENDA Propuesta Vial Vías Tababela Lotes		
	ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	ESCALA: 0 65 130 260 390 m	FECHA: AGOSTO 2018	OBSERVACIÓN:

446

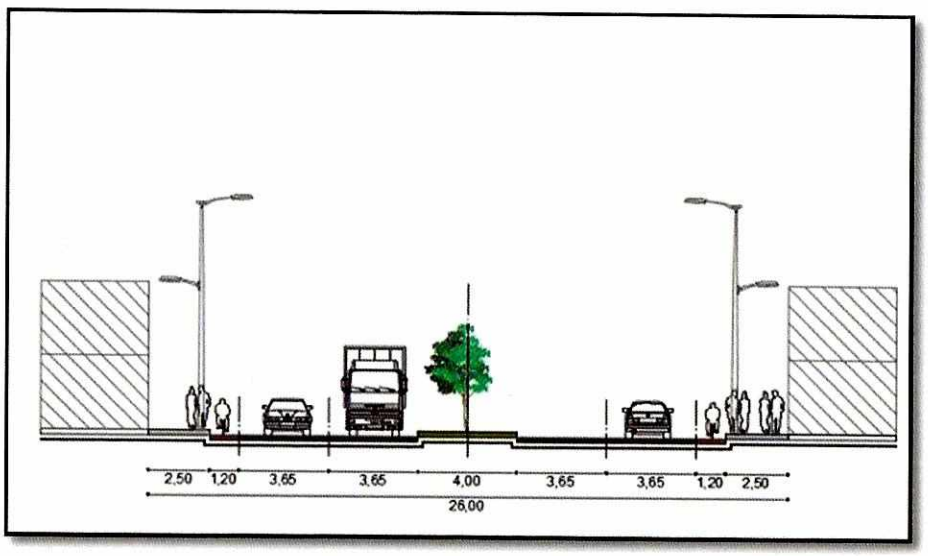
7. Perfil vial.

BORRADOR

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA´ s/e

444

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA-POL-2018- 3053
DMQ, 23 de julio de 2018
Ref: STHV-DMPPS-3550
GDOC: 2018-110187

Asunto: PUAE "Hotel Holiday Inn Airport"

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. STHV-DMPPD-3350 del 19 de julio de 2018, en relación al tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) "Hotel Holiday Inn Quito Airport", esta Secretaría se ratifica en lo expuesto en el informe adjunto al oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 del 18 de diciembre de 2014.

Adicionalmente, mediante Licencia Ambiental No. SA-GCA-LIC-2017-06 de 27 de octubre de 2017, otorgada al proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal aérea y está identificado con el código catastral 1153105004, parroquia Tababela", se ratifica la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, que contiene medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, entre ellos tratamiento de descargas al ambiente, ítem considerado en el informe de pronunciamiento en el componente ambiente de PUAE.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima

Atentamente,

Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Elaboración:	Hernández Diana	S.A.	2018/07/23	
	Sánchez Cynthia	S.A.	2018/07/23	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2018/07/23	
	Ruth Elena Ruíz	S.A.	2018/07/23	
Aprobación:	Sandoval Sebastián	S.A.	2018/07/23	

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

443

Oficio Nro. SA-GCA- LIC-2017- 4465
DMQ, 27 OCT 2017
Ref. Oficio SN / 25-agosto-2017
GDOC: 2017-126466/ 30-agosto-2017

Asunto: Emisión de la Licencia Ambiental Categoría III del proyecto **CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**", ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela.

Economista
María de Lourdes Coronel,
Representante Legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Vía Tababela - Aeropuerto (enlace Alpachaca) y calle Cotopaxi
Teléfono: 2688077

De mi consideración:

Adjunto al presente la Resolución Nº SA-GCA-LIC- 2017-06 , mediante la cual se otorga la Licencia Ambiental Categoría III para la ejecución del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Cantón Quito, Parroquia Tababela

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nº 138, el proponente debe presentar las Auditorías Ambientales, de conformidad con el numeral 6.2 del Instructivo de Aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 138 emitido mediante Resolución No. SA-DGCA-NT-002-2016 de 10 de octubre de 2016.

Adicionalmente, se le informa que debe mantener vigente y renovar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, acorde con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto: Resolución Nº SA-GCA-LIC-2017-06 (10 fojas útiles)

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25 - octubre - 2017	
	Santiago Andrade	S.A	25 - octubre - 2017	
	Richard Baquezea	S.A	25 - octubre - 2017	
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25 - octubre - 2017	

Río Coca E6-85 e Isla Genovesa | 2430538 - 2430572 | www.quito.gob.ec

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

RESOLUCIÓN No. SA-GCA-LIC-2017- 06

LICENCIA AMBIENTAL CATEGORÍA III PARA EL PROYECTO:
"CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT" para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, parroquia Tababela, Distrito Metropolitano de Quito

La Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación Responsable, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Ley de Gestión Ambiental, la Ordenanza Metropolitana No. 138 que establece el Sistema de Manejo Ambiental del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 15 de septiembre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 853 de 03 de octubre de 2016 y la Resolución No. 001 de 03 de enero de 2014 emitida por el Ministerio de Ambiente, confiere la presente Licencia Ambiental al proyecto "**CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**", ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, en la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Estudio de Impacto Ambiental Exante y Plan de Manejo Ambiental aprobados proceda a la ejecución del proyecto, en los períodos establecidos.

En virtud de la presente Licencia Ambiental Categoría III, la Representante Legal de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, se obliga a:

1. Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente.
2. Cumplir estrictamente con las actividades descritas en el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, según los términos aprobados por la Secretaría de Ambiente.
3. Presentar las Auditorías Ambientales, de conformidad con el numeral 6.2 del Instructivo de Aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 138 emitido mediante Resolución No. SA-DGCA-NT-002-2016 de 10 de octubre de 2016.
4. Mantener vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental, para la ejecución del proyecto durante su vida útil.
5. Proporcionar al personal técnico de la Secretaría de Ambiente ó su delegado, todas las facilidades para el seguimiento ambiental y verificación de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental aprobado.
6. Responder por eventuales daños al ambiente o a terceros generados durante el tiempo de vida útil del proyecto.

La Licencia Ambiental está sujeta al tiempo de duración o vida útil del proyecto desde la fecha de su expedición y a las disposiciones legales que rigen la materia, y se la concede a costo y riesgo del interesado, dejando a salvo derechos de terceros.

El incumplimiento de las disposiciones y obligaciones determinadas en la Licencia Ambiental Categoría III causará la suspensión o revocatoria de la misma, acorde a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 138 sancionada el 15 de septiembre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 853 del 3 de octubre de 2016 y será de exclusiva responsabilidad del promotor.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano 27 OCT 2017

SECRETARIA DE AMBIENTE ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25-OCTUBRE-2017	
	Santiago Andrade	S.A	25-OCTUBRE-2017	
	Richard Baquezea	S.A	25-OCTUBRE-2017	
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25-OCTUBRE-2017	

441

mismo que especificó en el objeto/riesgo asegurado *"la garantía de Fiel Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental PMA en Etapa de Construcción y Operación"*, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

En el ejercicio de las atribuciones legales previstas en la Ordenanza Metropolitana No.138, publicada en el Primer Suplemento del RO No. 853 de 03 de octubre de 2016 y con base en la Resolución Administrativa No. SA-DGCA-NT002-2016 de 10 de octubre de 2016.

Resuelve:

Art. 1. Ratificar la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Exante y el Plan de Manejo Ambiental del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, en las coordenadas UTM WGS 84:

Punto	X	Y
1	795526.0	9981880.0
2	795678.0	9981935.0
3	795699.0	9981873.0
4	795550.0	9981831.0
5	795526.0	9981880.0

Art.2. Otorgar la Licencia Ambiental Categoría III, al Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, correspondiente al proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, que regirá por el tiempo de duración o vida útil del proyecto y se la concede bajo responsabilidad del promotor; advirtiéndole que la misma no representa una autorización para generar contaminación, impacto o riesgo ambiental

Art. 3. Sin perjuicio de lo referido en el artículo anterior, el Representante Legal debe cumplir con todo lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 138 y normativa ambiental vigente que aplique, así como mantener vigente y renovar la garantía de Fiel Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental dentro de los plazos y acorde con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Art. 4. Los documentos habilitantes que se presentaren para reforzar la Evaluación Ambiental del Proyecto, pasarán a constituir parte integrante del Estudio de Impacto Ambiental ExAnte y Plan de Manejo Ambiental, los mismos que deberán cumplirse estrictamente; caso contrario se procederá con la suspensión o revocatoria de la Licencia Ambiental conforme lo establece la Normativa Ambiental .

Dado en Quito, Distrito Metropolitano 27 OCT 2017

DESPACHO
SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	PP
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	
	Santiago Andrade	S.A	25 - OCTUBRE - 2017	
	Richard Baquezea	S.A	25 - OCTUBRE - 2017	
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	

1. ANÁLISIS MACROECONÓMICO DEL SECTOR TURISMO

1.1 Panorama Mundial

A pesar de los avances tecnológicos, los cuales han incidido directamente en el rápido desarrollo de ciertas industrias, el turismo sigue experimentando un continuo crecimiento, lo cual ha llegado a convertirlo en uno de los sectores económicos de mayor crecimiento.

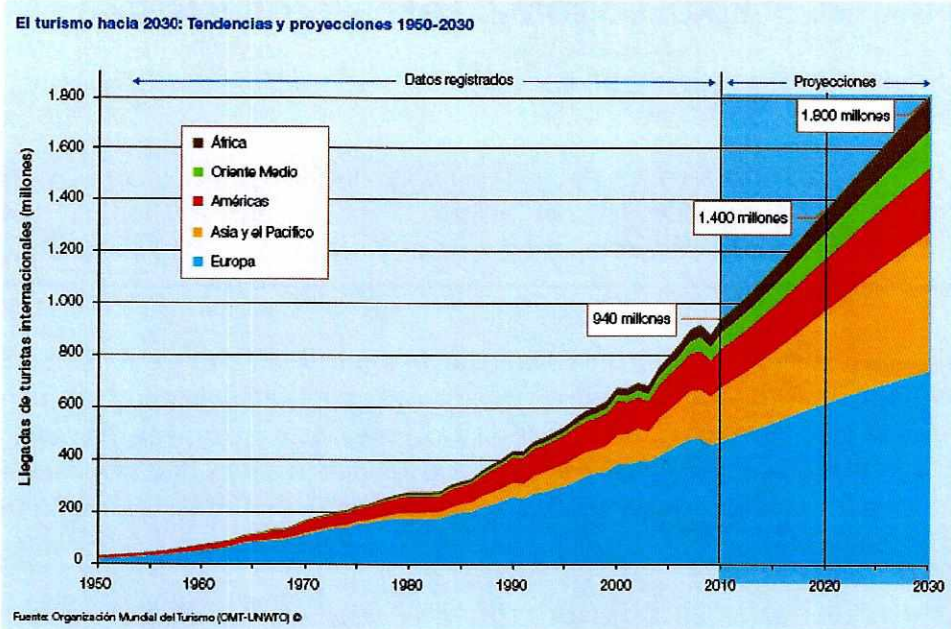
El volumen de negocios de turismo supera al de exportaciones de petróleo, productos alimentarios o automóviles. Y en muchos países representa su principal fuente de ingresos, demostrando una clara tendencia progresiva. Este crecimiento ha venido de la mano con una profunda diversificación, al incorporarse nuevos destinos, mercados y segmentos, los cuales provocan que el esta industria sea un catalizador del progreso socio económico.

El turismo contribuye en cerca del 10% a la actividad económica mundial y su contribución al empleo está en niveles del 7% de la cantidad total de empleos. Esta cifra tiene coherencia con el crecimiento sostenido de los arribos internacionales, el cual se sitúa en 6.2% anual calculado desde 1950.

Basados en información publicada por la Organización Mundial de Turismo, en el 2016, 1.235 millones de personas se movilizaron internacionalmente por motivos turísticos, cuando en 1950 eran solamente 50 millones.

El 2016 reflejó un crecimiento del 3.9% de arribo de turistas. Su crecimiento ha sido continuo y prácticamente ininterrumpido desde 50 millones en 1950, 278 millones en 1980, 674 millones en 2000 y 1.235 millones en 2016. Por el lado de ingresos son igualmente alentadoras, generando 1.260 miles de millones de dólares, cuando hace 15 años dicha cifra llegaba a 495 miles de millones de dólares.

Una de las ventajas del turismo ha sido su descentralización y rápida diversificación. Mientras que en 1950 los 15 destinos principales absorbían el 88% de los arribos internacionales, en 1970 la proporción fue del 75% y el 55% en 2010, como reflejo de la aparición de nuevos destinos, los cuales están ubicados la mayoría en los países en desarrollo y son estos países donde el crecimiento ha sido aún más acelerado.



Fuente: WTO

1.2 Tendencias del Mercado Receptor

Tal como ya hemos indicado, el turismo emisor ha tenido un incremento anual de 52 millones de arribos en el 2016, lo cual evidenció un crecimiento de casi 4%, siendo el sexto año consecutivo que reflejan un crecimiento por encima de lo reflejado en el PIB mundial.

Las cifras de demanda turística han sido robustas con resultados variados a lo largo de los principales destinos mundiales. Existen dos factores que han incidido en los resultados del 2016: la apreciación del dólar frente a otras monedas, la reducción en el precio del petróleo y otros commodities lo cual incrementó los ingresos disponibles para países importadores netos pero debilitó a países exportadores netos.

Según la Organización Mundial de Turismo, el segmento de mercado de las Américas, Asia y el Pacífico registraron un crecimiento cerca del 6% anual en arribos de turistas. Europa tuvo un crecimiento de 5% mientras que el Medio Oriente creció solo el 2%. África continúa reflejando un decrecimiento del 2%.

Por subregiones, los mejores resultados fueron obtenido por el Sudeste Asiático con 8%, Oceanía, el Caribe, Centro América y Europa Nórdica todos con 7%, seguidos por Norte América y Sudamérica ambos con 6%. Se estima que los arribos internacionales continúen creciendo una tasa sostenida de 3.5% a 4.5% a nivel mundial en el 2016.

	International tourist arrivals (million)							Market share (%)	Change (%)			Average a year (%)
	1990	1995	2000	2005	2010	2014	2015*	2015*	13/12	14/13	15*/14	2005-'15*
World	435	527	674	809	950	1,134	1,186	100	4.6	4.2	4.6	3.9
Advanced economies[1]	299	339	424	470	516	622	653	55.0	4.6	5.7	5.0	3.3
Emerging economies[1]	136	188	250	339	434	512	533	45.0	4.6	2.4	4.1	4.6
By UNWTO regions:												
Europe	261.5	304.5	386.6	453.2	489.4	580.2	607.7	51.2	4.8	2.3	4.7	3.0
Northern Europe	28.7	36.4	44.8	59.9	62.8	70.8	75.9	6.4	2.4	5.3	7.3	2.4
Western Europe	108.6	112.2	139.7	141.7	154.4	174.4	180.0	15.2	2.8	2.1	3.2	2.4
Central/Eastern Europe	33.9	57.9	69.6	95.3	98.9	120.2	126.6	10.7	7.7	-6.2	5.3	2.9
Southern/Medit. Europe	90.3	98.0	132.6	156.4	173.3	214.8	225.2	19.0	5.6	6.9	4.8	3.7
-of which EU-28	230.1	268.0	330.5	367.9	384.3	454.1	478.4	40.3	3.9	4.8	5.4	2.7
Asia and the Pacific	55.9	82.1	110.4	154.0	205.5	264.3	279.2	23.5	6.9	5.7	5.6	6.1
North-East Asia	26.4	41.3	58.3	85.9	111.5	136.3	142.1	12.0	3.4	7.3	4.3	5.2
South-East Asia	21.2	28.5	36.3	49.0	70.5	97.3	104.6	8.8	11.3	3.0	7.6	7.9
Oceania	5.2	8.1	9.6	10.9	11.4	13.3	14.2	1.2	4.6	6.1	7.4	2.7
South Asia	3.2	4.2	6.1	8.2	12.1	17.5	18.3	1.5	12.1	9.6	4.4	8.4
Americas	92.8	108.9	128.2	133.3	150.2	181.9	192.6	16.2	3.0	8.5	5.9	3.7
North America	71.8	80.5	91.5	89.9	99.5	120.9	127.6	10.8	3.6	9.7	5.5	3.6
Caribbean	11.4	14.0	17.1	18.8	19.5	22.3	23.9	2.0	2.7	5.5	7.4	2.4
Central America	1.9	2.6	4.3	6.3	7.9	9.6	10.3	0.9	2.6	5.6	7.1	5.0
South America	7.7	11.7	15.3	18.3	23.2	29.1	30.8	2.6	1.4	7.1	5.8	5.3
Africa	14.8	18.7	26.2	34.8	50.4	55.3	53.5	4.5	4.4	1.1	-3.3	4.4
North Africa	8.4	7.3	10.2	13.9	19.7	20.4	18.0	1.5	5.8	-1.4	-11.7	2.6
Subsaharan Africa	6.4	11.5	16.0	20.9	30.7	34.9	35.4	3.0	3.6	2.7	1.6	5.4
Middle East	9.6	12.7	22.4	33.7	54.7	52.4	53.3	4.5	-2.9	6.7	1.7	4.7

Source: World Tourism Organization (UNWTO) ©. Please see page 9 for symbols and abbreviations. (Data as collected by UNWTO, July 2016)

1 Classification based on the International Monetary Fund (IMF); see the Statistical Annex of the IMF *World Economic Outlook* of April 2016, page 146, at www.imf.org/external/ns/cs.aspx?id=29.

El 2016 registro dos cambios importantes en el Top 10 de los destinos turísticos a nivel mundial, en términos monetarios. Tailandia pasó del 9no al 3er lugar, mientras que Hong Kong (China) subió una posición de 10mo a 9no. EEUU lidera ampliamente este ranking a pesar de no haber crecido notablemente en el 2016. Los únicos mercados top que decrecieron en el 2016 en términos monetarios fueron Francia y Reino Unido, como consecuencia de los atentados terroristas. Por Asia, China y Hong Kong también decrecieron en términos monetarios.

Ingresos por turismo internacional		$ EE.UU.				Monedas locales	
		(miles de millones)		Variación (%)		Variación (%)	
Rango		2015	2016*	15/14	16*/15	15/14	16*/15
1	Estados Unidos	205,4	206,9	7,0	0,3	7,0	0,3
2	España	56,5	60,3	-13,3	6,9	3,8	7,1
3	Tailandia	44,9	49,9	16,9	11,0	23,0	14,7
4	China	45,0	44,4	2,1	-1,2	3,6	5,3
5	Francia	44,9	42,5	-22,9	-5,3	-7,6	-5,1
6	Italia	39,4	40,2	-13,3	2,0	3,8	2,3
7	Reino Unido	45,5	39,6	-2,3	-12,9	5,2	-1,4
8	Alemania	36,9	37,4	-14,8	1,4	2,0	1,7
9	Hong Kong (China)	36,2	32,9	-5,8	-9,1	-5,8	-9,0
10	Australia	28,9	32,4	-8,2	12,3	10,2	13,5

Fuente: WTO

En lo concerniente a arribos de turistas, Tailandia subió del 10mo al 9no puesto con una variación del 8.9%. Otro movimiento importante ha sido el incremento en España de 5.5% en el 2016 comparado con 2015 empatando a EEUU en el 2do puesto con 75.6 millones de llegadas de turistas internacionales. Sin embargo, la generación de ingresos del turista internacional que arriba a EEUU es mucho mayor. Es por este motivo que el Top 10 de Destinos debe medirse no solo en arribos de turistas sino también incorporando el impacto monetario.

Llegadas de turistas internacionales			(millones)		Variación (%)	
Rango		Serie	2015	2016*	15/14	16*/15
1	Francia	TF	84,5	82,6	0,9	-2,2
2	Estados Unidos	TF	77,5	75,6	3,3	-2,4
3	España	TF	68,5	75,6	5,5	10,3
4	China	TF	56,9	59,3	2,3	4,2
5	Italia	TF	50,7	52,4	4,4	3,2
6	Reino Unido	TF	34,4	35,8	5,6	4,0
7	Alemania	TCE	35,0	35,6	6,0	1,7
8	México	TF	32,1	35,0	9,4	8,9
9	Tailandia	TF	29,9	32,6	20,6	8,9
10	Turquía	TF	39,5	..	-0,8	..

Fuente: WTO

Resulta interesante observar que los siete destinos turísticos más importantes aparecen en el Top 10 de ambos rankings (arribos de turistas y generación de ingresos), a pesar de las marcadas diferencias que tienen de acuerdo al tipo de turista que atraen, promedio de estadía y gastos por noche. En el caso de la generación de ingresos, esta cifra refleja varios cambios debido a su performance y evolución de su tipo de cambio hacia el dólar.

Por ejemplo, Estados Unidos continúa siendo el país con mayores ingresos por turismo con $205 miles de millones en 2016 pero es el número dos en visitas de turistas con 75,6 millones. China en cambio es el cuarto en ingresos con $44 miles de millones y cuarto en arribos de turistas con 57 millones. En cambio España es el segundo tanto en ingresos por turismo como en arribos con $60 miles de millones y 75.6 millones de turistas.

Francia es el quinto país en ingresos turísticos pero continúa siendo el destino turístico con el mayor número de arribos con 82 millones de turistas. De Latinoamérica solo aparece México siendo el número 9 en arribos de turistas pero siendo el número 16 en ingresos, lo cual refleja el perfil del turista que visita México.

1.3 Tendencia del Mercado Emisor

China, Estados Unidos y Alemania mantienen su posición de líderes en sus respectivos mercados como los mayores emisores de turismo en 2016, propiciado principalmente por su economía y moneda fuerte. Es importante destacar que el gasto per ccápita de estos 3 países es muy diferente. Mientras Alemania tiene $964, EEUU tiene $382 y China solo $189.

China ha crecido sostenidamente su capacidad como emisor con tasas anuales de crecimiento de doble dígito desde el año 2004. Los principales beneficiados son los destinos asiáticos más importantes como Japón y Tailandia, así como Estados Unidos y algunos destinos europeos. El mercado emisor Chino ha aumentado su gasto en 11% en 2016, alcanzando una cifra de $261 miles de millones y un incremento del 10% en turistas visitantes con 135 millones.

Estados Unidos también registró un incremento en el Mercado emisor llegando a $123 miles de millones de gasto y 74 millones de visitantes que pernoctan. Otro país con un notable crecimiento fue el Reino Unido, influenciado principalmente por una apreciación de la libra esterlina sobre el Euro.

Finalmente, uno de los países con el mayor crecimiento fue Corea escalando seis posiciones para ubicarse en el puesto sexto con gastos turísticos por $25 miles de millones. Otros mercados emisores con notable crecimiento han sido: España, Suecia, Taiwán (China), Kuwait, Filipinas, Tailandia, Argentina, República Checa, Israel, Egipto y Sudáfrica.

		Gastos por turismo internacional* (miles de millones $ EE.UU.)		Monedas locales variación (%)		Cuota de mercado (%)	Población (millones)	Gastos per cápita ($ EE.UU.)	Salidas internacionales (millones)			
									Total incluidos excursionistas		de los cuales pernoctan	
Rango		2015	2016*	15/14	16*/15	2016*	2016	2016*	2015	2016*	2015	2016*
1	China	249,8	261,1	11,4	11,7	21,4	1.383	189	127,9	135,1	..	..
2	Estados Unidos	114,7	123,6	8,6	7,8	10,1	323	382	130,4	..	74,0	..
3	Alemania	77,5	79,8	-0,6	3,2	6,5	83	964	..	..	83,7	..
4	Reino Unido	63,3	63,6	8,8	13,8	5,2	66	970	65,7	70,8	64,2	69,4
5	Francia	39,3	40,5	-3,5	3,3	3,3	65	627	30,6	..	26,6	..
6	Canadá	30,1	29,1	1,3	0,0	2,4	36	802	56,0	53,0	32,3	31,3
7	Corea, Rep. de	25,3	26,6	9,0	5,4	2,2	51	520	19,3	22,4	..	..
8	Italia	24,4	25,0	1,4	2,4	2,0	61	411	61,2	62,6	27,9	28,7
9	Australia	23,8	24,9	6,1	6,0	2,0	24	1.026	9,5	9,9	9,5	9,9
10	Hong Kong (China)	23,1	24,2	4,7	5,1	2,0	7	3.284	89,1	91,8	..	..

Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT-UNWTO) ©. Ver página 9 para símbolos y abreviaciones. (Cifras procedentes de la OMT-UNWTO, julio 2017)

1.4 Tendencias en la Región.

Manteniendo la tendencia positiva desde el 2010, el arribo de turistas en las Américas creció en 49 millones hasta alcanzar 199 millones, lo que representó un crecimiento del anual promedio de 5.44% y contribuyó al 16% de arribos a nivel mundial. Los ingresos generados por el turismo también se incrementaron anualmente en 7.6% en el mismo periodo, llegando a $313 miles de millones lo que equivale al 24% de los ingresos globales.

La apreciación del dólar Norte Americano aumento la demanda de turismo, beneficiando a mercados como el Caribe y Centro América los cuales crecieron 4.7%, y Canadá y México con el 10% en el 2016. Por otro lado, esta apreciación del dólar también provocó que EEUU decrezca con el 2.4% en arribos, por convertirse en un destino más caro en comparación con otros mercados.

La región del Caribe tuvo un desempeño positivo con un crecimiento general del 4.7%, afianzado principalmente por la mejora de países como Cuba (+13.7%), Barbados (+6.3%), Bermudas (+11%), Haití (+11%), República Dominicana (6.4%) y Puerto Rico (5.5%). Bahamas y Jamaica en cambio tuvieron un desempeño menor con -0.2% y +2.8%

respectivamente. Este mercado es liderado ampliamente por República Dominicana tanto en visitantes como en generación de ingresos, seguido por Cuba y Puerto Rico, Curazao, Jamaica y Bahamas. Se espera que las cifras del 2017 reflejen el impacto negativo provocado por los fenómenos climáticos que afectaron al Caribe.

Centro América también tuvo un desarrollo favorable con un 5% de incremento en arribos de turistas. Este crecimiento ha sido promovido principalmente por Guatemala y Costa Rica con 9% promedio. Los otros países crecieron a un ritmo mucho más lento como es el caso de Honduras 3.1% y El Salvador 2.3%. Un caso especial de análisis merece Panamá, quien venía creciendo de manera sostenida en 11% anual en los últimos 5 años hasta el 2015. Sin embargo, en el 2016 tuvo una caída del 4.9%.

Sudamérica también generó un crecimiento en arribos con el 6.6%. Chile lidera notablemente el crecimiento con 26% en el 2016 y en el 2015 también creció en el 21.9%. Chile en el 2016 superó a Argentina en llegadas de turistas internacionales, con lo que se ubica en el segundo puesto solamente superada por Brasil. A pesar del crecimiento de Chile en arribos, en ingresos por turismo se encuentra en el 4to puesto, superada por Brasil, Colombia y Argentina.

El desempeño de Colombia ha sido también muy satisfactorio ya que en el 2016 superó a Argentina en ingresos por turismo internacional. Lleva 3 años seguidos creciendo a un ritmo anual de 13.2% en arribos de turistas y 23.5% en ingresos monetarios. En cambio Argentina tiene dos años seguidos decreciendo en la llegada de turistas. Otro país con un desempeño positivo en estos últimos 6 años es Perú. En llegadas de turistas internacionales ha crecido a un ritmo anual de 10.48% a un total de 3.7 millones de personas. En ingresos monetarios el crecimiento anual ha sido de 12.4% en el mismo periodo. Esto habla muy bien de las políticas desarrolladas por Perú para convertirlo en un destino turístico de clase mundial.

Brasil y Argentina son los grandes líderes del mercado sudamericano pero su desempeño ha sido regular en los últimos 6 años. Argentina ha crecido anualmente solo un 0.7% y con una tendencia negativa en los últimos 3 años. Brasil, el líder del mercado con 6.5 millones de arribos de turistas internacionales, ha crecido a un ritmo de 4.6% anual en el periodo antes mencionado; mientras que en ingresos monetarios solo creció 2,4% aun con el impacto de eventos deportivos de tal importancia como una Copa del Mundo y Olimpiadas.

El desempeño de Ecuador, comparado con el de los países de la región fue positivo y coherente con lo sucedido en la región hasta el 2014. Del 2010 al 2014, el crecimiento de llegadas de turistas fue de 8.1% anual, cifra muy por encima del promedio de la región en ese periodo (4.2%). No obstante, 2015 fue un año con un decrecimiento de -0.8% y 2016 fue aun peor con -8.2%. En lo concerniente a generación de ingresos, del 2010 al 2014 se registró un crecimiento significativo de 22.4% promedio anual, mientras la región creció 6.4% en el mismo periodo. Sin embargo, la caída en llegadas de turistas provocó que en el 2016 se reduzca en un 0.6% comparado con lo registrado en el 2014. Sin perjuicio de lo indicado, de acuerdo a cifras oficiales del 2017, Ecuador ya da señales

de una importante mejoría regresando a las cifras de crecimiento que tuvo hasta el 2014.

Para satisfacer las demandas del mercado turístico, el principal obstáculo para el desarrollo del turismo en América Latina, es la ausencia de suficientes infraestructuras de servicios públicos. Por esta razón, el sector demanda una mejora en general, sobre todo en lo que respecta al transporte aéreo, por carretera y marítimo, comunicaciones, sanidad, formación de recursos humanos, saneamiento, educación y seguridad. Es fundamental lograr la coordinación de esfuerzos entre la empresa privada y el sector público, para atender estos requerimientos y mejorar la calidad del servicio turístico.

2. MERCADEO Y COMERCIALIZACIÓN

2.1 El turismo como actividad económica

Hasta el año 2014, el desempeño económico de Ecuador mantenía un ritmo ascendente, con un crecimiento del 3.67%. Esta tasa de crecimiento ubicaba la economía ecuatoriana entre las más dinámicas América del Sur, solo superada por Colombia y Argentina que reflejaron una tasa de 5,1% y 5,6% respectivamente. Sin embargo, en el 2015 se empezó a generar una desaceleración económica como consecuencia de la reducción drástica de los precios de petróleo, lo cual conllevó a que el PIB solo crezca 0.29% en términos reales. El 2016 finalmente se profundizó esta recesión económica con un decrecimiento del PIB con -1.47%. Cabe indicar que, la economía en los últimos 16 años a raíz de la implementación de la dolarización, ha crecido en un promedio anual de 3.91%.

Durante el mismo periodo, la actividad económica de Alojamiento y Comida ha tenido un crecimiento por encima del crecimiento de la economía con un 4.11% de promedio. Sin embargo, hasta el 2014 el crecimiento anual era aún mejor con 5.5% aproximadamente. Definitivamente, el 2016 se juntaron la recesión económica del país y el terremoto de Abril que afectó considerablemente el turismo como actividad económica.

En términos monetarios a precios reales, esto significa un crecimiento de $481 millones. Adicionalmente, es importante señalar que su contribución al PIB nacional se ha incrementado de manera sostenida en 14,72% acumulada. Cabe destacar que el crecimiento del sector de alojamiento casi siempre ha sido mayor que el de la economía. Incluso en el año 2009 cuando el crecimiento del PIB fue muy bajo (0.57%) debido a la crisis financiera mundial, el sector de alojamiento y comidas igualmente creció en 8.77%. Sin embargo, en el 2016 por primera vez se contrajo a niveles inferiores que el crecimiento del PIB, llegando a una contracción de -5.95%.

PRODUCTO INTERNO BRUTO			ALOJAMIENTO Y A&B		
AÑO	MILES DE $ BASE 2007	% DE VAR. ANUAL	MILES DE $ BASE 2007	% DE VAR. ANUAL	% DE PIB ANUAL
2001	39.241.363	4,02%	633.584	7,19%	1,61%
2002	40.848.994	4,10%	684.811	8,09%	1,68%
2003	41.961.262	2,72%	707.455	3,31%	1,69%
2004	45.406.710	8,21%	742.094	4,90%	1,63%
2005	47.809.319	5,29%	786.313	5,96%	1,64%
2006	49.914.615	4,40%	847.438	7,77%	1,70%
2007	51.007.777	2,19%	864.979	2,07%	1,70%
2008	54.250.408	6,36%	910.396	5,25%	1,68%
2009	54.557.732	0,57%	990.214	8,77%	1,81%
2010	56.481.055	3,53%	1.031.311	4,15%	1,83%
2011	60.925.064	7,87%	1.092.760	5,96%	1,79%
2012	64.362.433	5,64%	1.136.120	3,97%	1,77%
2013	67.546.128	4,95%	1.190.938	4,83%	1,76%
2014	70.243.048	3,99%	1.200.423	0,80%	1,71%
2015	70.353.852	0,16%	1.185.399	-1,25%	1,68%
2016	69.321.410	-1,47%	1.114.967	-5,94%	1,61%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Desde el punto de vista de inflación en el 2015, el sector de Restaurantes y Hoteles tuvo una inflación anual de 4.78%, cuando la inflación general fue de 3.38%. Esto podría interpretarse que las tarifas hoteleras normalmente se incrementan por encima de la inflación registrada en cada periodo. En el 2016, la tendencia ha sido similar ya que la inflación acumulada hasta Julio del sector fue 2,21% y la general 1,58%. Las últimas cifras obtenidas hasta Noviembre del 2017 indican que el decrecimiento de la inflación fue de -0.20%, que guarda coherencia con el comportamiento de la inflación en el año pasado.

El crecimiento de la inflación en alojamiento y bebidas refleja el dinámico crecimiento de la demanda de dichos servicios. A una mayor demanda, en condiciones normales de mercado, los precios de dichos servicios se incrementan. Esto está claramente evidenciado con el comportamiento de la inflación del sector con la de la economía en general.

Los ingresos de divisas generados por turismo en el 2015 representaron $1.555 millones, aumentando en un 4.5% comparado con el 2014. De acuerdo a la Balanza de Pagos, en los años 2011, 2012 y 2013 el Turismo representó el quinto sector más importante en generación de divisas, solo superado por: petróleo, banano, camarón, y otros productos del mar. A partir del año 2014, el turismo se posicionó como la 3era fuente de ingresos no petroleros, solo superada por el banano y camarón. Esta cifra decreció en el 2016 producto de la recesión económica; sin embargo a Septiembre de 2017 ya se había registrado un incremento de 12% versus el año anterior, llegando a $1.204,5 millones. Se estima que para el cierre del 2017, la cifra supere lo reflejado en el 2015.

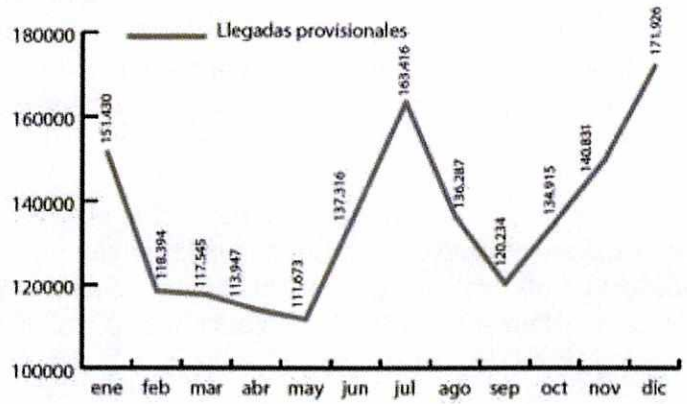
También es importante destacar que los servicios de alojamiento han crecido en un 7% anual en los últimos 5 años como exportación de servicios, en términos reales o deflactados. Las últimas cifras disponibles son de 2016. Se estima que el crecimiento del 2017 es aún mayor.

El sector de alojamiento y comidas ocupa el 6.90% y 6.80% de la Población Económicamente Activa (PEA) en el área urbana en los años 2012 y 2013 respectivamente. En el sector rural su participación es de 1.90% y 2.40%. Finalmente, a nivel nacional sector de alojamiento y comidas ocupó el 5.2% y 5.3% de la PEA en los años 2012 y 2013. Al 3er trimestre del 2017 esta cifra se ha incrementado a 6.4%, lo cual refleja el crecimiento del sector en la contribución a la generación de empleo tanto en el área urbana como rural. En generación de empleos creció un 2.4% comparado hasta esa fecha del año anterior. Este aporte ubica a la actividad de alojamiento y servicios de comida entre las 5 industrias económicas de mayor contribución al empleo nacional.

2.2 Estadísticas del Turismo en Ecuador

En el 2015, ingresaron 1.544.463 extranjeros, lo cual refleja una ligera disminución comparado con la cifra de 2014 de1.556.991. En el 2016 se volvió a experimentar una leve contracción con 1.418.159 visitantes pero el 2017 se reversó completamente esta tendencia con 1.617.913 lo que representó un incremento del 14% con el año anterior.

El siguiente cuadro refleja la estacionalidad de visitantes a Ecuador en el 2017:



El siguiente cuadro refleja la composición del origen de turistas que visitan en Ecuador en los años 2016 y 2017:

RK	País	Registros	% Part	Registros	% Part	% Var. YoY
1	Venezuela (R...	12,221	11.0%	39,544	28.1%	223.6%
2	Colombia	24,281	21.9%	24,116	17.1%	-0.7%
3	Estados Unid...	15,015	13.5%	15,308	10.9%	2.0%
4	Perú	12,357	11.1%	11,669	8.3%	-5.6%
5	España	4,387	3.9%	4,495	3.2%	2.5%
6	Argentina	3,000	2.7%	3,263	2.3%	8.8%
7	Chile	2,904	2.6%	2,788	2.0%	-4.0%
8	Alemania	2,368	2.1%	2,684	1.9%	16.0%
9	México	2,387	2.1%	2,514	1.8%	12.5%
10	Canadá	2,117	1.9%	2,455	1.7%	5.3%
Otros países		30,049	27.1%	32,015	22.7%	6.5%
Total general		111,086	100.0%	140,831	100.0%	26.8%

Respecto a la Balanza Turística, la relación entre ingresos y egresos sugiere que hasta el tercer trimestre del 2017, reflejaba un saldo positivo por $374 millones, creciendo 28.2% versus el mismo periodo del año pasado. Por cada dólar que salió del país por concepto de Turismo ingresaron $1,52 del extranjero.

En materia de empleo el sector turístico aportó con 397.190 empleados registrando un incremento del 11.6% comparado con el mismo periodo en el 2014. Esta cifra representa el 5,6% del total de empleados en la economía y corresponde al tercer incremento más importante registrado en el país durante el primer semestre del 2015.

El Índice Coyuntural de Turismo que agrupa información de tarifa promedio y ocupación hotelera refleja ya un crecimiento importante de 5.1% a Septiembre de 2017 comparado con el mismo periodo del año anterior.

2.3 Mercado de Oferta en Ecuador

De acuerdo a la última publicación realizada por el INEC, en el 2013 había 157.606 personas laborando en el sector de alojamiento, comida y servicios, en 1.164 establecimientos oficialmente registrados. El promedio de tasa de crecimiento anual desde el año 2000 asciende 8.75%; no obstante, en el caso del número de establecimientos la tasa de crecimiento anual asciende a 3.37%.

Otra fuente de información relevante es el catastro que anualmente actualiza el Ministerio de Turismo. En dicho documento se expone que existen 5.177 establecimientos de alojamiento debidamente registrados, que representan 96.717 habitaciones.

De la totalidad de establecimientos, solo 726 son Hoteles, lo cual representa el 14.02%. Esta composición demuestra un crecimiento en Hoteles ya que al 2013 la cifra contribuida con el 9% de la oferta de alojamiento. Sin embargo, son los hoteles los que más demandan mano de obra y los que más contribuyen con la oferta de habitaciones y camas. Cabe indicar que 8 años atrás el número de habitaciones totalizaba 68.805, lo que indica un crecimiento anual de oferta de habitaciones de solo 5%.

De la oferta de hoteles a nivel nacional, solo 53 son calificados como "5 estrellas o Lujo" de acuerdo al Ministerio de Turismo, lo cual representa solo el 1.02% de la oferta de hoteles. Los hoteles de lujo ofertan 5.350 habitaciones a nivel nacional. Por ende, si se mide esta cifra en nnúmero de habitaciones, equivale a al 5.53%.

3. ANÁLISIS DE MERCADO EN PICHINCHA

3.1 Análisis Demográfico de Pichincha

De acuerdo al último censo realizado por el INEC en el 2010, la provincia de Pichincha tiene 2.576.287 habitantes, contribuyendo con el 17,79% de la población general Ecuatoriana, siendo la provincia con mayor población, seguida por Guayas y Manabí. Esta contribución ha disminuido en los últimos 10 años ya que en el 2001 representaba el 19,65%.

Su crecimiento demográfico anual ha sido de 0.78% en la última década. Por ende, si proyectamos dicha tasa, la población de Pichincha podría estar en ya en 2.66 millones de personas a finales de 2014.

La población en edad de trabajar asciende a 2.094.550 personas de las cuales 844.600 se encuentran activas, que representa el 40.32%. De esta población económicamente activa, el 19.2% trabaja por cuenta propia, 48.2% bajo relación de dependencia con empresas del sector privado, 12.5% bajo relación de dependencia con empresas del sector público y 5.1% como jornalero o peón.

Los cantones más representativos de la provincia de Pichincha son Quito con 2.239.191 habitantes, Rumiñahui con 85.852, Cayambe con 85.795 y Pedro Moncayo con 33.172.

3.2 Estadísticas de macroeconómicas Pichincha

Las últimas cifras macroeconómicas publicadas por el Banco Central del Ecuador a nivel provincial y cantonal datan de 2010. Lamentablemente, no se ha actualizado esta información; por lo tanto, refleja la composición económica y desempeño de dicha industria a esa época, con lo que al menos se puede inferir sobre su situación actual.

El producto interno bruto de la provincia de Pichincha en el 2007 se situó en 23.78 miles de millones, aportando con el 26.59% de la economía. Es superada solo por la provincia del Guayas (27.93%). Tres años más tarde, al 2010 el producto interno bruto de Pichincha fue de 29.71 miles de millones, aportando con el 25.25% de la economía, siendo superada nuevamente por la provincia del Guayas con el 26.46%.

Los sectores económicos que más aportan a la economía de Pichincha son: actividades profesionales, técnicas y administrativas (con una participación del 10.14% de a la producción provincial), construcción con el 7.94%, comercio con el 7.47%.

Sin embargo si se analizan los segmentos de forma individual, la provincia Pichincha tiene un rol preponderante en las siguientes industrias: Cultivo de Flores con 71.41% de la participación nacional, cría de animales con 17.62%, procesamiento de carne con 14.98%, elaboración de aceites y grasas origen vegetal y animal con 33.16% (segundo lugar después de Manabí), elaboración de lácteos con 51.17%, elaboración de productos de la molinería, panadería y fideos (segundo lugar después de Guayas), elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería con 88.85%, elaboración de otros productos

alimenticios con 30.79% (segundo lugar después de Guayas), fabricación de textiles con 55.88%, producción de productos de madera con 58%, fabricación de sustancias y productos químicos con 43.34% (segundo lugar después de Guayas), fabricación de metales con 44,15%, fabricación de equipos de transporte con 94.51%, fabricación de muebles con 34.44%, industrias manufactureras con 52.93%, construcción con 21.62% (segundo lugar después de Guayas), comercio con 19.99% (segundo lugar después de Guayas), alojamiento con 25.36% (segundo lugar después de Guayas), transporte y almacenamiento con 22.84% (segundo lugar después de Guayas), comunicaciones con 42.54%, servicios financieros con 44.21%, financiación de seguros con 48.93%, actividades inmobiliarias 37.14%, actividades profesionales, técnicas y administrativas con 52,42%, administración pública con 28.03%, y entretenimiento con 45.32%

3.3 Desempeño del Sector Turístico en Pichincha

Desde la perspectiva económica y de acuerdo a las cifras provinciales desde 2007 hasta 2010, Pichincha generó anualmente en promedio $535.53 millones de dólares en la actividad de alojamiento y servicios de comida, siendo la segunda provincia en importancia. La provincias de Guaya ($722 millones) lidera esta industria a nivel nacional. En un tercero y cuarto puesto se encuentran las provincias de Manabí y Azuay.

En la provincia de Pichincha, el crecimiento de estas industrias en dicho periodo fue de 12.72% anual, el cual se encuentra ligeramente por debajo del crecimiento nacional del sector, el cual se situó en 14.74%. La provincia de Pichincha contribuye con el 26% de la producción nacional de la industria de alojamiento y comidas, superada por el Guayas que aporta el 35%.

Si lo analizamos desde el punto de vista cantonal, en la provincia de Pichincha, el cantón Quito registra un valor agregado bruto de $244.54 millones en promedio anual durante el periodo 2007-2010. Quito lidera largamente estas industrias a nivel Cantonal dentro de la provincia de Pichincha. A nivel nacional es solamente superado por el cantón Guayaquil. Quito ha aportado en promedio durante el periodo analizado el 11.72% en la industria de alojamiento y alimentos & bebidas.

Quito es el mayor puerto de entrada de turistas extranjeros en Ecuador. Tal como se refleja en el siguiente cuadro, el crecimiento de arribos ha sido de 7,1% anual en los últimos 8 años. Incluso el año 2015, con la desaceleración económica existente, se registró un crecimiento del 0.5%. Quito recibió 706.848 turistas no residentes en el 2015 del cual 65 mil eran Ecuatorianos no residentes y 641 eran extranjeros.

El motivo principal de arribo de turistas no residentes es turismo con 68.9%, mientras que negocios representa el motivo de viaje del 6,7%. Los grupos demográficos más representativos de los turistas no residentes son de 31 a 40 años y de 51 a 65 años. Entre ambos grupos representan el 42.46% de todos los visitantes. Tradicionalmente, el país de procedencia más importante es Estados Unidos con el 22.9% a Diciembre 2015. En segundo lugar se ubica Colombia con 8,11%. Los países que más han crecido en arribos son Ecuador con 20,94% (no residentes), Argentina con 14,42%, Cuba con 75,31% y EEUU con 10,01%.

	AEROPUERTO UIO					
Año	Nacional UIO	Internacional UIO	TOTAL UIO	TCA TOTAL	TCA NACIONAL	TCA INTL
2017	2.633.125	2.242.041	4.875.166	0,47%	-1,85%	3,32%
2016	2.682.629	2.169.901	4.852.530	-9,75%	-11,15%	-7,95%
2015	3.019.137	2.357.407	5.376.544	-3,54%	-8,44%	3,55%
2014	3.297.326	2.276.693	5.574.019	2,82%	-1,98%	10,67%
2013	3.363.999	2.057.107	5.421.106	2,36%	-2,60%	11,65%
2012	3.453.790	1.842.490	5.296.280	-1,37%	-6,13%	8,98%
2011	3.679.241	1.690.670	5.369.911	6,40%	9,67%	-0,09%
2010	3.354.688	1.692.223	5.046.911	7,25%	7,86%	6,05%
2009	3.110.199	1.595.677	4.705.876	3,70%	5,00%	1,26%
2008	2.962.103	1.575.885	4.537.988	6,79%	9,10%	2,71%
2007	2.715.030	1.534.368	4.249.398	10,96%	10,13%	12,46%
2006	2.465.210	1.364.320	3.829.530			

Fuente: Quito Turismo

Finalmente, considerando que el proyecto también atiende a turistas que usan Quito como puerto de salida, es importante detallar estas cifras. En efecto, Quito registró un crecimiento en los últimos 11 años de 1.05 millones de usuarios del Aeropuerto, que significa un crecimiento anual de 2.5%. Lo importante de este crecimiento es que 877 mil pasajeros fueron internacionales, lo que genera expectativas favorables al sector hotelero. Al 2017, el Aeropuerto Internacional de Quito manejó 4.87 millones de pasajeros de los cuales 2.24 millones fueron pasajeros internacionales.

3.4 Sector Turístico en la Provincia de Pichincha

De acuerdo al último Censo del Ministerio de Turismo en el 2013, existen 5.210 negocios relacionados al sector, inscritos en la Provincia de Pichincha. Existen 667 agencias de viaje, 776 establecimientos de alojamiento, 3.493 establecimientos de alimentos y bebidas, 168 de Recreación y Diversión y 106 de Transporte Turístico. Están registrados 33.772 empleados de los cuales 15.537 son mujeres y 18.235 son hombres.

La oferta de establecimientos de se ha desarrollado como resultado de la amplia gama de atractivos turísticos de la provincia de Pichincha. Es la primera ciudad declarada, junto a Cracovia en Polonia, como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco, el 18 de septiembre de 1978. Quito posee el centro histórico más grande, menos alterado y el mejor preservado de América.

Toda la ciudad y el distrito metropolitano se encuentran entre los estilos Contemporáneo y Colonial. La estructura moderna se mezcla con la colonial donde los residentes nacionales y los visitantes extranjeros encuentran siempre un lugar para trabajar, gozar y recordar. Además, la ciudad está rodeada por los volcanes Pichincha, Antisana, Cotopaxi, y Cayambe que conforman el contorno andino.

3.5 Mercado de Oferta de Alojamiento en la Provincia de Pichincha

De acuerdo al Catastro realizado por el Ministerio de Turismo existen 776 establecimientos de alojamiento registrados en la Provincia de Pichincha. Es importante destacar que de la revisión de este catastro se desprende que existe un gran volumen

de establecimientos que no se encuentran registrados en este documento, por algún motivo que desconocemos.

Conforme a la clasificación de tipo de alojamiento, existen 20 cabañas, 125 hostales, 209 hostales residencias, 78 hosterías, 53 hoteles, 3 hoteles apartamentos, 31 hoteles residencias, 48 moteles, 195 pensiones, 2 campamentos turísticos, 7 apartamentos turísticos y 5 albergues.

De la totalidad, 3 son de cuarta categoría, 379 son de tercera categoría, 252 de segunda categoría, 133 de primera categoría y 9 de lujo. Existen 14.719 habitaciones distribuidas en las distintas opciones de alojamiento. En categoría de Lujo hay 1.837 habitaciones, en primera categoría 3.118 habitaciones, en segunda categoría 4.150 y en tercera categoría 5.516. Como se puede apreciar, la mayor oferta se concentra en tercera y segunda categoría de alojamiento.

Desde la perspectiva del tipo de establecimiento, las cabañas tienen una oferta total de 142 habitaciones, hostales 2.134 habitaciones, hostales residencias 3.413 habitaciones, hosterías 1.061 habitaciones, hoteles 3.868 habitaciones, hoteles residencias 1.170 habitaciones, moteles 1.055 habitaciones y pensiones con 1.601 habitaciones.

En el segmento de hoteles, 9 son de lujo, 18 son de primera, 18 son de segunda y 8 son de tercera. La oferta en habitaciones de lujo es de 1.837, en primera 1.025, en segunda 721 y en tercera 285 habitaciones. En total de acuerdo a información oficial a Diciembre de 2015 se encuentran registradas 5.316 habitaciones que representan 10.840 plazas.

Si se analizan todas las clases de alojamiento, el segmento más importante es el Corporativo, contribuyendo con el 48%, seguido por el segmento de Turismo con 33.9% de la demanda, del total de la oferta hotelera. Sin embargo, cabe destacar que en el segmento de Hoteles de Lujo el mercador corporativo se mantiene con una contribución del 48.6% pero Turismo incrementa su participación en 38.2%.

Sin embargo es muy destacable la participación del segmento de Turismo para dichos establecimientos, ya que otras ciudades como Guayaquil tienen un cambio una demanda de entre el 70 a 80% del segmento corporativo. La dependencia del segmento corporativo ocasiona que la ocupación hotelera esté concentrada de Lunes a Jueves, siendo los fines de semana días de baja producción.

Las llegadas de huéspedes a los establecimientos de alojamiento evidencia la segmentación de su mercado. De los 827.560, el 46.97% son residentes y el 53.02% son no residentes. En el segmento de hoteles de lujo esta relación varía un poco ya que los residentes representan el 23.43% y los no residentes el 76.57%. La estancia media de los huéspedes es de 1.50 días de acuerdo a cifras acumuladas a Diciembre 2015.

Siendo el hotel Holiday Inn Quito Airport cercano al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, es importante conocer las estadísticas y tendencias de dicho aeropuerto ya que su movimiento genera afluencia a los hoteles cercanos.

A Diciembre de 2017, el Aeropuerto de Quito registro 2.427.688 salidas y 2.447.478 llegadas lo que suma más de 4.87 millones de pasajeros entre nacionales y extranjeros. Es importante señalar que en el 2014 el Aeropuerto de Quito manejo 4.86 millones de pasajero, por lo que el 2017 representa un crecimiento del 0.5%. El 46% de los pasajeros son extranjeros y el 54% son nacionales.

3.6 Mercado de Oferta Hotelera en Quito

Para medir los segmentos del mercado de Pichincha hicimos un muestreo con los hoteles más representativos de la plaza, tomando como referencia su tarifa publicada en canales electrónicos en línea (Booking, Expedia y Despegar) como una referencia. Solo se utilizó en este análisis a los Hoteles clasificados como de Lujo y de primera.

	TARIFA PUBLICADA	
HOTEL	DESDE	HASTA
HOTEL PLAZA GRANDE	450,00	450,00
CASA GANGOTENA	395,00	395,00
COLON INTERNACIONAL	229,00	439,00
SWISSOTEL QUITO	224,00	300,00
SHERATON	220,00	350,00
LE PARC	220,00	275,00
J.W. MARRIOT	214,00	351,68
GRAND HOTEL MERCURE ALAMEDA QUITO	174,72	240,80
RADISSON	159,00	204,00
MANSION DEL ANGEL	150,00	150,00
BEST WESTER PREMIER PLAZA	149,00	199,00
HOLIDAY INN EXPRESS QUITO	149,00	184,00
DANN CARLTON QUITO	140,00	216,00
QUITO	130,00	150,00
AKROS	130,00	160,00
PATIO ANDALUZ EL	129,00	153,00
HOWARD JOHNSON PLAZA LA CAROLINA	126,00	146,00
NUHOUSE	109,65	160,65
REPUBLICA	95,00	95,00
LA CIRCASIANA	95,00	95,00
REINA ISABEL	90,00	150,00
SEBASTIAN	90,00	140,00
RIO AMAZONAS INTERNACIONAL	85,00	85,00
BARNARD	80,00	130,00
FINLANDIA	75,00	99,00
MELROSE PLAZA SUITES	75,00	116,25
TAMBO REAL	67,50	85,50
EMBASSY	65,00	110,00

De este muestreo hemos clasificado el mercado en 4 segmentos. El primer segmento corresponde a los hoteles con tarifas publicadas desde $300 la habitación. En este segmento los principales jugadores son el Hotel Plaza Grande y Casa Gangotena, ambos ubicados en el Centro Histórico. Estos hoteles, recientemente renovados, son parte de una oferta exclusiva de hoteles boutique de lujo. Este segmento de mercado es relativamente nuevo ya que su oferta es reciente.

El siguiente segmento está conformado por los Hoteles de Lujo, de acuerdo a la clasificación del Catastro Turístico, que se ubican con tarifas publicadas por encima de $200. En este segmento podemos encontrar a los Hoteles más representativos de la ciudad tales como Swissotel Quito, JW Marriot Quito, Hilton Colón Internacional, Sheraton y Le Parc. Estos hoteles están orientados principalmente al segmento ejecutivo y de viajeros con un nivel socioeconómico alto. En general son hoteles con servicio completo, restaurante, cafetería, salones para eventos, centros de negocios, gimnasio, spa, piscina y room service 24 horas. Salvo en el caso de Le Parc, este segmento está dominado por cadenas hoteleras de presencia internacional.

En un tercer segmento se ubican hoteles con tarifas desde $100 hasta $199. En este segmento podemos encontrar también hoteles miembros de cadenas internacionales tales como Holiday Inn Express, Best Western, Dann Carlton, entre otros; sin embargo, su oferta de servicios es más limitada.

Y en un cuarto segmento se ubican hoteles con tarifas publicadas entre $65 y $100 máximo. En este segmento hay una mucho más amplia variedad de opciones y todos son hoteles que no forman parte de cadenas internacionales. Su oferta se limita generalmente a alojamiento y desayunos.

3.7 Comportamiento de Segmento de Mercado

La información oficial publicada por Asociación de Hoteles del Ecuador (AHOTEC) indica que de los hoteles que comparten dicha información, la ocupación promedio del 2015 fue de asciende a 64,91% con una tarifa promedio de $102.47, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

Año 2015

ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA				
HOTEL	HAB.	% OCUP.	TARIFA PROMEDIO	REVPAR
SHERATON	136	71,16%	148,26	105,50
LE PARC	30	68,97%	133,67	92,19
JW MARRIOTT	257			
SWISSOTEL	275	59,57%	115,02	68,52
NH COLLECTION - EX RADISSON	107	59,17%	112,44	66,52
HILTON COLON	255	71,62%	105,85	75,81
DANN CARLTON	210	64,99%	96,33	62,61
HOWARD JOHNSON	90	68,79%	89,27	61,41
QUITO	215	59,54%	83,51	49,72
MERCURE	147	67,43%	75,90	51,18
AKROS	128	64,24%	77,28	49,65
TOTAL	1.966	64,91%	102,47	66,87

Se observa en el anterior cuadro que el Hotel con mejor REVPAR (Ingreso por Habitación Disponible) es el Sheraton Quito con $105.50, el cual tiene una tarifa promedio de $148 y una ocupación de 71%.

En el 2016 la tarifa promedio se incrementó a $117 debido al registro de nuevos hoteles con tarifas altas tales como Casa Gangotena y el Wyndham Gran Airport. No obstante, la ocupación hotelera se redujo, afectando finalmente el REVPAR con un resultado de $61, mostrando una reducción de $5 versus el año anterior.

Año 2016

ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA				
HOTEL	HAB.	% OCUP.	TARIFA PROMEDIO	REVPAR
SHERATON	136	68,77%	140,59	96,68
LE PARC	30	55,94%	104,90	58,68
JW MARRIOTT	257			-
BEST WESTERN PREMIER CPLAZA	109	48,73%	80,28	39,12
CASA GANGOTENA	33	55,78%	355,25	198,16
PATIO ANDALUZ	32	75,11%	103,70	77,89
SWISSOTEL	275	50,36%	115,90	58,37
NH COLLECTION - EX RADISSON	107	51,93%	105,41	54,74
HILTON COLON	255	63,60%	104,90	66,72
DANN CARLTON	210	56,99%	93,87	53,50
HOWARD JOHNSON	90	59,48%	87,25	51,90
QUITO	215	37,24%	87,09	32,43
MERCURE	147	48,91%	77,45	37,88
AKROS	128	44,36%	84,65	37,55
WYNDHAM GRAN AIRPORT	150	57,52%	105,75	60,83
TOTAL	2.174	55,34%	117,64	61,63

Como se puede apreciar, en el 2017 la mayoría de los hoteles en la muestra han mejorado su ocupación promedio; sin embargo, la tarifa promedio en algunos hoteles ha decrecido. A pesar de esta reducción de tarifa promedio, el aumento importante de la ocupación ha permitido que el REVPAR se incremente a $66.52, lo que indica que la industria se está empezando a recuperar en el 2017. Nuevamente, el hotel con el mejor REVPAR dentro del set competitivo es el Sheraton con $96,33. Cabe indicar que Casa Gangotena tiene en efecto el mayor REVPAR pero al tratarse de un hotel boutique con 33 habitaciones, no es parte del set competitivo directo del Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Uno de los más importantes detalles por destacar es el desempeño del Hotel Wyndham Gran Condor ubicado dentro del área concesionada para el Aeropuerto Mariscal Sucre de Quito. Arrancó sus operaciones a mediados del 2016 y ya para el 2017 tiene niveles de ocupación promedio de 79.72% y tarifas promedio de $102.68. Esto es una clara indicación del alta demanda por servicios hoteleros cercanos al aeropuerto de Tababela.

La generación de ingresos de un hotel es la suma de lo obtenido por el uso de habitaciones, más lo realizado en el departamento de alimentos y bebidas (que incluye el uso de salones). Tomando en consideración este rubro, los hoteles que más han obtenido ingresos totales en el 2015 fueron: Swissotel con $19.3 millones, JW Marriott

con $16.9 millones y Hilton Colón Quito con $16.4 millones. En este grupo con seguridad debe de incluirse a Sheraton Quito; sin embargo, no hemos podido obtener acceso a dicha información de manera oficial por tratarse de un Fideicomiso.

Año 2017

HOTEL	HAB.	% OCC	ADR	REVPAR
		Acum Dic 2017	Acum Dic 2017	Acum Dic 2017
SHERATON	136	71,19%	132,00	93,97
LE PARC	30	71,93%	121,12	87,12
BEST WESTERN PREMIER CPLAZA	110	52,39%	72,50	37,98
CASA GANGOTENA	33	54,23%	301,81	163,67
PATIO ANDALUZ	32	73,96%	109,35	80,88
SWISSOTEL	275	50,26%	104,48	52,51
NH COLLECTION - EX RADISSON	119	51,25%	87,82	45,01
HILTON COLON	255	60,11%	100,88	60,64
DANN CARLTON	210	60,32%	85,00	51,27
WYNDHAM GARDEN QUITO - EX HOJO	90	66,41%	77,49	51,46
QUITO	215	36,29%	77,01	27,95
MERCURE ALAMEDA	146	50,92%	76,74	39,08
AKROS	128	46,72%	67,89	31,72
WYNDHAM GRAN AIRPORT	150	79,72%	102,63	81,82
TOTAL	**1.929**	**58,98%**	**108,34**	**64,65**

3.8 Mercado de Demanda

Tal como se menciona en el numeral 4.5, la plaza de Quito está dominada por el segmento corporativo en un 50% y en 35% por el segmento de turismo. Estas condiciones son muy favorables para la hotelería ya que le permite a los establecimientos una mejor comercialización de sus servicios y una mejor tarifa promedio.

En otras plazas como Guayaquil, el segmento corporativo representa entre el 70 y 80% de las ventas. Esto incide en una menor tarifa promedio ya que por lo general este segmento negocia las tarifas más bajas por consecuencia del volumen de noches negociados. Por esta razón, la tarifa promedio de Quito es relativamente superior la de Guayaquil en hoteles de similares características.

3.9 Competencia Directa en Zona de Tababela

A raíz de la construcción y apertura del Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre, se generó una demanda importante de servicios complementarios en la zona, la cual estaba desprovista de los mismos. En pocos meses se construyó el edificio de oficinas y patio de comidas, el cual ha servido para medianamente satisfacer las necesidades de los usuarios del aeropuerto.

Sin embargo, en materia hotelera, la provisión de habitaciones cercanas al Aeropuerto es escasa. En el 2016, el Hotel Wyndham Gran Cóndor con 150 habitaciones abrió sus puertas. Adicionalmente, hace pocos meses abrió parcialmente el Hotel Eurobuilding con 147 habitaciones. Hasta Mayo de 2018, no estaban habilitadas el 100% de sus habitaciones. Ambos hoteles cuentan con salones, bar, restaurante, gimnasio entre otras amenidades.

Cuando los 3 hoteles estén operativos, la oferta de habitaciones será de 423 unidades para un mercado cautivo generado principalmente por el Aeropuerto y por el pujante desarrollo residencial y comercial de la zona de los Valles. Esta oferta de habitaciones, comparando con lo existente en otras ciudades que tienen Aeropuertos alejados de su casco comercial, nos permite colegir que se encuentra por debajo de lo que usualmente se demanda.

Por ejemplo, el Marriott Playa Grande de Caracas (Maiquetía) tiene una ocupación de 72% en el 2014 y una tarifa promedio de $170. El Hotel Eurobuilding Express, por otro lado, tiene una ocupación del 80% con una tarifa promedio de $120. Ambos hoteles se encuentran cerca al Aeropuerto Internacional de Maiquetía (Caracas).

El Hotel Holiday Inn de Santiago de Chile, está junto al Aeropuerto y tiene una ocupación del 80% y una tarifa promedio de $170 en el 2014. Cabe indicar que recién hace menos de dos años, este hotel aumento en casi el 100% su oferta de habitaciones.

De igual manera, en las cercanías al Aeropuerto de Santiago de Chile también se encuentran el Hilton Garden Inn con una tarifa promedio de $139 y una ocupación de 70%. El Holiday Inn Ezeiza Airport tiene una tarifa promedio de $132 y una ocupación promedio de 60%, ubicado a 8 kilómetros del Aeropuerto de Buenos Aires.

Finalmente, para el caso de Bogotá hemos tenido acceso a una información más integral. Existen aproximadamente 1.000 habitaciones de hoteles de cadena y 2.000 habitaciones en total en la Zona Cajica cercana al Aeropuerto de Bogotá. Entre los más destacados podemos nombrar al Hotel Holiday Inn Bogotá Airport que tuvo una ocupación de 72.40% con un tarifa promedio de $121.72, en el 2014.

El Sheraton Bogotá Airport en el mismo periodo tuvo una ocupación de 71.63% con una tarifa promedio de $129.28. El Hotel Marriott ubicado en la misma zona tuvo una ocupación del 81.15% y una tarifa promedio de $153.40. El Radisson AR Bogotá Airport tuvo una ocupación más baja con el 62.48% y una tarifa promedio de $122.08.

Si bien es cierto que en el caso de Bogotá la oferta hotelera es significativa, también se debe destacar que dicho aeropuerto recibió 13.7 millones de pasajeros en el 2014. Se estima que Tababela reciba en el 2016 más de 6 millones de pasajeros.

3.10 Demanda Insatisfecha

- Salvo a lo experimentado en el 2015 y 2016, años que evidencian una desaceleración económica, el comportamiento de la actividad turística se ha mantenido en constante crecimiento incluso por encima de la economía en general.

- Los resultados registrados en el 2017 reflejan una recuperación evidente del sector hotelero en Quito.

- El crecimiento de la actividad turística a nivel nacional en los últimos 3 años ha sido de 9% (Alojamiento y Alimentos & Bebidas).

- El crecimiento de estas industrias en el periodo de 2007 hasta 2010 fue de 12.72% anual en la Provincia de Pichincha. No contamos con cifras más actuales a nivel provincial

- El promedio anual de crecimiento en arribos ha sido de 8% en los últimos 4 años a nivel nacional.

- El crecimiento de arribos ha sido de 7,68% anual en los últimos 9 años en la ciudad de Quito.

- Las ventas hoteleras contabilizadas en noches, han tenido un crecimiento del 6% en los últimos 9 años.

- La tarifa promedio de hoteles han tenido un crecimiento anual de 5.7% en los últimos 9 años.

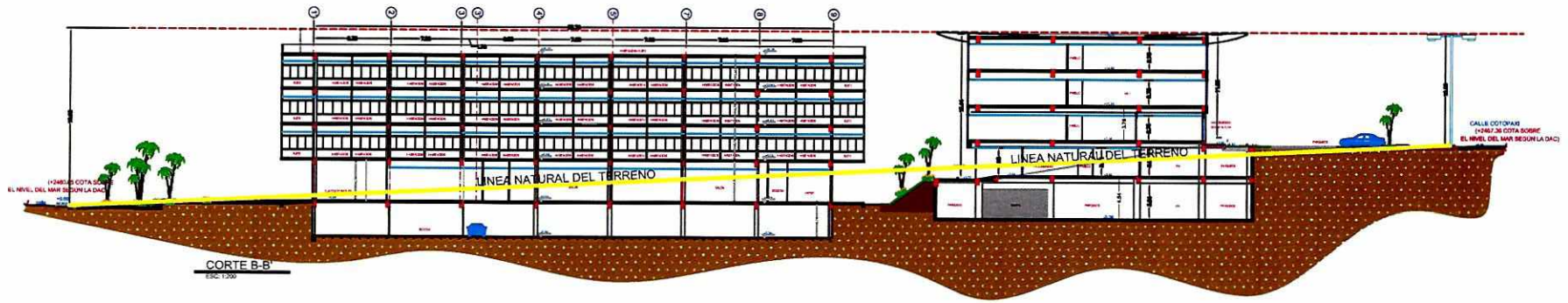
- Sin embargo, el crecimiento anual en los últimos 9 años de las habitaciones disponibles ha sido solamente de 0.33%.

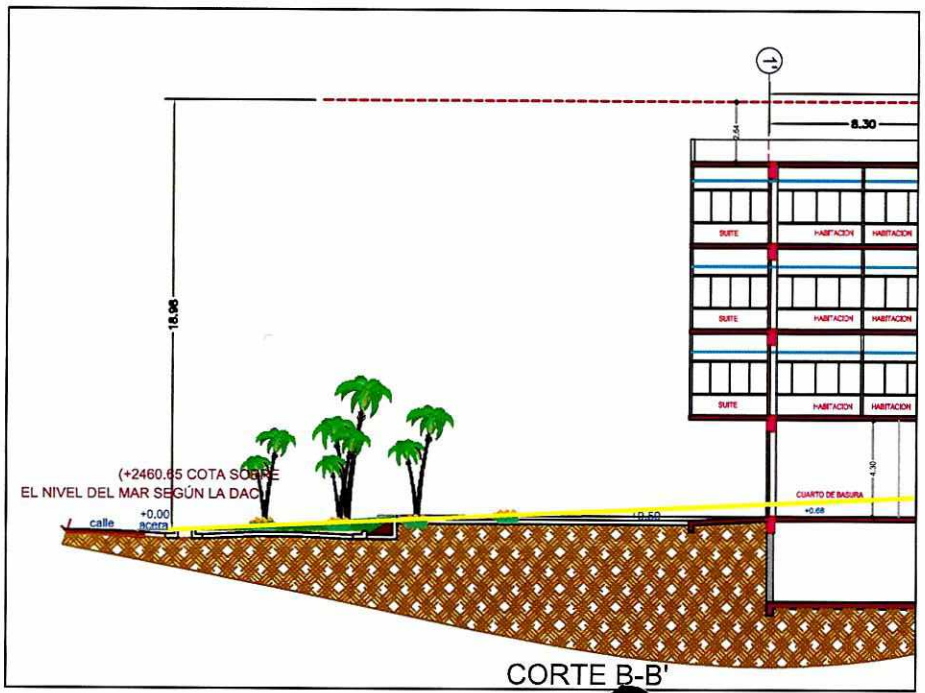
- Por lo tanto, se evidencia que la demanda de habitaciones en los últimos 9 años ha crecido a un ritmo de 18 veces más que la oferta de nuevas habitaciones.

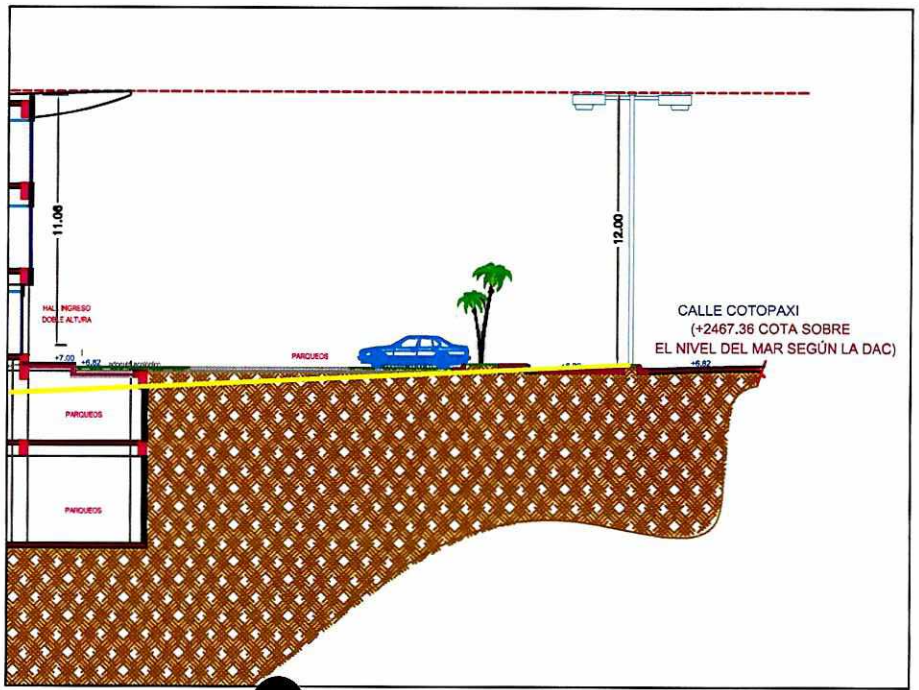
PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

ANEXO # 1

CORTE LONGITUDINAL ENTRE CALLE COTOPAXI Y AV. ALPACHACA





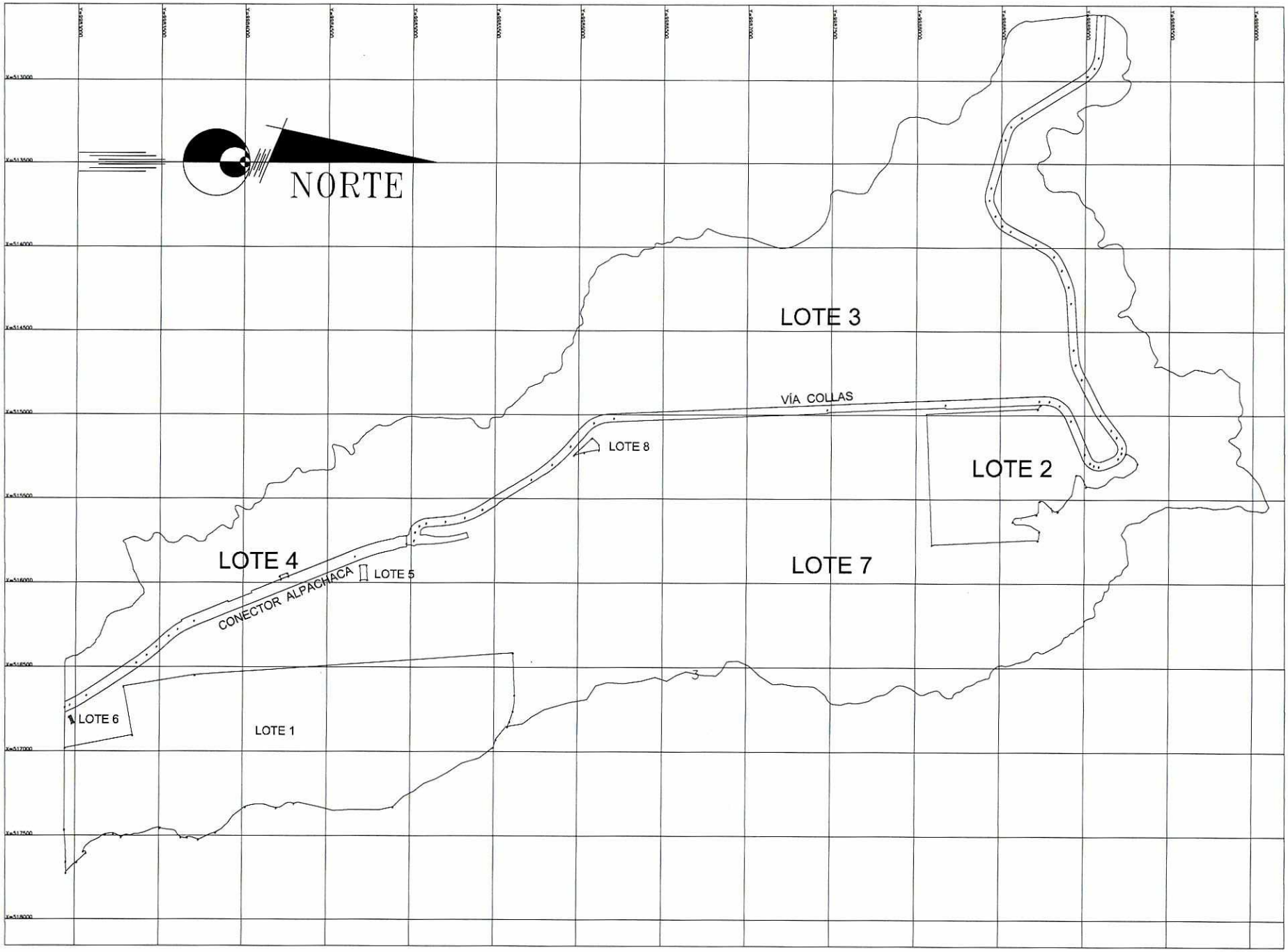


PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

FRACCIONAMIENTO PREDIO AEROPORTUARIO GEORREFERENCIADO



428

427

0003079

SG 5025

15 DIC 2011

Secretaría General del Concejo

Señores
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y REGÍMENES ESPECIALES
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la Resolución No. C 793, adoptada por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión realizada el 8 de diciembre de 2011, mediante la cual se resolvió entre otras cosas, disponer la integración o unificación de los 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.

JURÍDICO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y REGÍMENES ESPECIALES
GERENCIA GENERAL
RECIBIDO
FECHA: 19-DIC-2011 HORA: 15:00

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y REGÍMENES ESPECIALES
FECHA 19 DIC 2011 16h36 HORA
PROCURADURÍA JURÍDICA
RECIBIDO POR:

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y REGÍMENES ESPECIALES
19 DIC 2011 13:13 HORA
RECEPCIÓN
RECIBIDO POR:

RESOLUCIÓN No. C 793

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 885 del 23 de octubre de 2000, publicado en el Registro Oficial No. 198 de 7 de noviembre de 2000, el Gobierno Nacional autorizó y delegó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la construcción, administración y mantenimiento del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, incluyendo las vías de acceso y obras complementarias relacionadas;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 545 de 27 de septiembre de 2005, publicado en el Registro Oficial No. 121 de 10 de octubre de 2005, el Gobierno Nacional otorgó a la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito CORPAQ (hoy Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales) la autorización de concesión para la operación, establecimiento y administración de la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito;

Que, el literal a) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe como una atribución del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";

Que, el literal d) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, prescribe como atribución del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de expedir resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 483 de la norma ibídem prescribe que: "el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL

RESOLUCIÓN No. C 793

cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos";

Que, el artículo 7 del mismo cuerpo normativo otorga al Concejo Metropolitano la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias, mediante resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, la Disposición General Séptima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "El presente Código no afecta la vigencia de las normas de Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345 de 27 de diciembre de 1993. A todo efecto, la Ley Orgánica del Distrito Metropolitano de Quito cumple la función de declaración de creación del Distrito Metropolitano y de su delimitación territorial (...)";

Que, el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito es el único y exclusivo propietario de los inmuebles que conforman el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, los mismos que fueron adquiridos mediante Contratos de Donación suscritos con la Dirección General de Aviación Civil en los años 2002 (110 lotes); 2005 (27 lotes); y, 2011 (3 lotes); mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 4 lotes declarados como bienes mostrencos en el año 2005; y la donación de un lote en el año 2006, por parte de la CORPAQ;

Que, el 30 de enero de 2006, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito, CORPAQ, ante el Notario Trigésimo Tercero del Cantón Quito, suscribieron la escritura pública de Contrato de Usufructo de los bienes muebles e inmuebles que conforman el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, escritura que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 7 de marzo de 2006;

Que, mediante escritura pública celebrada el 15 de marzo de 2006, ante la Notaría Vigésimo Sexta del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de marzo de 2006, la CORPAQ y QUIPORT S.A. suscribieron el Contrato de Usufructo en el que se cedió a QUIPORT S.A. los derechos de usufructo y todos los derechos a

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
FIEL COPIA No. 2

recibir frutos y beneficios sobre los bienes inmuebles y muebles obtenidos por CORPAQ, en virtud del Contrato de Usufructo suscrito con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante Oficios Nos. STHV-4040 de 3 de octubre de 2011 y STHV-4161 de 10 de octubre de 2011, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe técnico que sustenta la integración de los lotes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, destinados para la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito; así como el fraccionamiento y trazado vial sobre el lote unificado resultante, de conformidad con los Mapas Nos. 1, 2 y 3; y,

Que, mediante oficios Nos. 0007966 de 4 de octubre de 2011 y 8735 de 24 de octubre del mismo año, la Dirección Metropolitana de Catastro emitió el informe técnico correspondiente que sustenta la expedición de la presente Resolución.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 7, 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la integración o unificación de los 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito, de conformidad con los informes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de la Dirección Metropolitana de Catastros, y los Mapas 1/3 y 2/3, documentos que se adjuntan como Anexos 1, 2, 3 y 4 a esta Resolución.

Artículo 2.- Autorizar, sobre el lote integrado o unificado, especificado en el Mapa 2/3 (Anexo 4 de esta Resolución), el fraccionamiento y el trazado vial constante en el Mapa No. 3/3, documento que se adjunta como Anexo 5 a esta Resolución.

Artículo 3.- Autorizar, una vez ejecutada la integración y fraccionamiento previstos en los artículos anteriores, la constitución sobre los lotes resultantes, detallados en el Mapa No. 3/3, el derecho real de usufructo a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 3

RESOLUCIÓN No. C 793

Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales; y, facultar al Alcalde Metropolitano de Quito para que suscriba los instrumentos necesarios para tal efecto.

Artículo 4.- Autorizar a la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, que ceda los derechos de usufructo que se constituyen en base al artículo tres de esta resolución, de acuerdo al siguiente detalle:

a) Los del lote 1 del Mapa 3/3, para el Administrador de la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito). Área total: 207,95 ha.

b) Los del lote 2 del Mapa 3/3, al Ministerio de Defensa Nacional, para el Terminal Aéreo Militar y servicios complementarios (uso conjunto de las tres ramas de las Fuerzas Armadas para servicios logísticos aéreos, base para el avión y los helicópteros presidenciales). Área total: 65,00 ha.

c) Los de los lotes 3 y 7 del Mapa 3/3, al Concesionario en cumplimiento de las obligaciones contractuales. Área total: 1272,24 ha.

d) Los del lote 4 del Mapa 3/3, a la Empresa Eléctrica Quito S.A., para la sub estación que dotará de energía eléctrica a las instalaciones del NAIQ y ZEDE. Área total: 0,10 ha.

e) Los del lote 5 del Mapa 3/3, a la Dirección General de Aviación Civil, para el Hangar DIVE, para la aeronave y equipos complementarios para verificación y certificación de los sistemas de aeronavegación. Área total: 0,35 ha.

f) Los del lote 6 del Mapa 3/3, a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones, para el nodo de comunicaciones para servir al NAIQ y ZEDE. Área total: 0,06 ha.

g) Los del lote 8 del Mapa 3/3, a la Policía Nacional, a través del Ministerio del Interior, para el cuartel de dotación de tropa y oficiales que deben permanecer en el NAIQ, para cumplir las funciones en los servicios aeroportuarios de control de migración, estupefacientes y otros. Área total: 0,61 ha.

Todos estos lotes se destinarán a los propósitos antes indicados, ajustándose a los convenios, acuerdos o contratos suscritos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con cada una de dichas entidades, para la ejecución del Proyecto Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito NAIQ.

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
FIEL COPIA

RESOLUCIÓN No. C 793

Artículo 5.- Autorizar al Alcalde Metropolitano de Quito y/o a la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, según corresponda, la suscripción de las reformas que sean necesarias a los contratos de usufructo vigentes y cualquier otro contrato que tenga relación con el lote integrado y fraccionado, para que se ajuste a esta resolución. Estos contratos se pondrán en conocimiento del Concejo Metropolitano.

Artículo 6.- Disponer que los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito instrumentalicen, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional, lo que es objeto de esta Resolución.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil once.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 13 DIC 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Resolución fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito el 8 de diciembre de 2011; y sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 DIC.-2011

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 14 DIC 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA GENERAL
FIEL COPIA No. 5

424

RESOLUCIÓN No. C 793

Anexo 1

Informes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

SECRETARÍA GENERAL

ANEXO 1

C 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

10 OCT 2011

Quito,

Oficio STHV- 004161

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA DESPACHO DEL PROCURADOR
Fecha: 11 OCT 2011
Hora: 11h00
Firma de recepción:

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

En reconsideración de los oficios No. 4040 de 3 de octubre del 2011 y 2272 de 8 de junio del 2011 mediante los cuales la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda atendiendo el requerimiento de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales constante en el oficio No. EPM-GG-0091-0396-11, emitió informe técnico favorable para consolidar en un solo predio los predios que la Municipalidad recibió de parte de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción del nuevo aeropuerto internacional de Quito (NAIQ), y para desmembrar de este en los lotes necesarios para cumplir con las obligaciones de perfeccionar la concesión del aeropuerto y transferir lo correspondiente a las diversas entidades del Estado que tendrán funciones dentro del complejo aeroportuario; y, a fin de que se sirva dar el trámite correspondiente me permito informarle lo siguiente:

Antecedentes

El predio de aproximadamente 1.601Ha destinado a la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), se encuentra conformado como cuerpo cierto por 149 lotes; 144 donados por la Dirección de Aviación Civil, 4 bienes mostrencos declarados por la Municipalidad y un lote donado por la CORPAQ, cuya representación gráfica sustentada en la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro y que consta en el **Mapa No. 1 de Situación Actual.**

Propuesta

A fin de regularizar la situación actual de división predial y facilitar la posterior subdivisión del predio en el que se desarrolla el NAIQ, es necesario:

a. Consolidar la propiedad en un solo lote de 1.601 Has de acuerdo a los linderos establecidos en Proyección TM QUITO - WGS84 que constan en el **Mapa No. 2 Integración del lote** y que obedecen a la siguiente descripción:

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA GENERAL
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURIA METROPOLITANA
Fecha: 10 OCT 2011
Hora: 9h25
Firma de recepción:

Norte: Desde el punto 1 en la unión entre el Río Guayllabamba y el Río Uravia, por este aguas arriba siguiendo su curso hasta unirse con la Quebrada Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.397, este: 515539.671)
Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.333, este: 515652.545) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.108, este: 516536.754) hasta llegar al punto 5 (norte: 9982947.15, este: 517720.748) sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa.
Sur: desde el punto 5, con dirección oeste, el límite pasa sobre los puntos 6 (norte: 9982937.095, este: 517463.712) y 7 (norte: 9982937.019, este: 516797.266) hasta llegar al punto 8 en la quebrada Alpachaca.
Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en la ubicación del punto 8 (norte: 9982942.859, este: 516453.448); siguiendo de la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.788, este: 515755.206); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.009, este: 514099.430); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.994, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba hasta intersectar el Río Uravia en el punto 1 (norte: 9989262.211, este: 512875.107)

b. Fraccionar el predio unificado de 1601 Has constante en el Mapa No.2 en ocho lotes y un área de vías, de acuerdo a la información constante en el **Mapa No. 3** en el que se reconoce el requerimiento de subdivisión planteado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales y que ha sido abalizada por la empresa concesionaria Quiport.

La denominación y superficie de lotes se describen en el siguiente cuadro de áreas:

CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
FOLIO Nro. 2

Cuadro de Areas

No. de lote	Area (ha)	Uso o propietario
1	207.95	Proyectos complementarios al NAIQ, bajo el régimen Zona Económica de Desarrollo Especial (ZEDE).
2	65.00	Terminal Aéreo Militar: uso conjunto de las tres ramas de las FF.AA. para servicios logísticos aéreos, base para el avión y los helicópteros presidenciales. La terminal tendrá todos los servicios complementarios.
3	530.42	Concesionario en cumplimiento de las obligaciones contractuales
4	0.10	Empresa Eléctrica: sub estación que dotará de energía eléctrica a las instalaciones del NAIQ y Zona Franca.
5	0.35	Dirección General de Aviación Civil: Hangar DIVE, para la aeronave y equipos complementarios para verificación y certificación de los sistemas de aeronavegación.
6	0.06	Corporación Nacional de Telecomunicaciones: nodo de comunicaciones para servir al NAIQ y a Zona Franca.
7	741.82	Concesionario en cumplimiento de las obligaciones contractuales
8	0.61	Policía Nacional: cuartel de dotación de tropa y oficiales que debe permanecer en el NAIQ para cumplir las funciones en los servicios aeroportuarios de control de migración, estupefacientes y otros.
Area de lotes	1.546.31	
Area de vias	54.78	
Area Total	1601.10	

A continuación se describe los límites y linderos de los lotes del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito:

Lote 1: De 207.95 Ha, Desarrollo de la Zona Franca (Zona Especial de Desarrollo Económico. ZEDE)

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.
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.
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).
Oeste: Limita con el Lote 7, Desde el punto 1L5 en dirección nor-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 de este lote No. 1, están determinadas en el Mapa No. 8/3 que se anexa a este informe.

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA GENERAL
FOLIO 9

Lote 2: De 65.00 Ha, Terminal Aéreo Militar

Norte: Limita con el lote número 7, siguiendo la línea del borde superior de las quebradas que desaguan a la de Santa Rosa, desde el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19), siguiendo en dirección noreste pasa por el punto 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99), desde el cual la línea de lindero toma la dirección sur-sureste, de manera general y pasa por los puntos 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58), 2L4 (norte: 9988952.18; Este: 515350.74), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77), 2L6 (norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57) y por el punto 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62); en dirección noreste llega al punto 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07) y finalmente en dirección este llega al punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95).

Este: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L10, con dirección sur hasta llegar al punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28).

Sur: limita con el lote número 7 desde el punto 2L11, con dirección este hasta llegar al punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19).

Oeste: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L12, con dirección norte hasta llegar al punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10), siguiendo desde allí la dirección noroeste hasta el punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87), y desde este punto limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada del Acceso Norte hasta el punto 2L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 2, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 3: De 530.42, Futuro Desarrollo Aeroportuario

Norte: Limita por el Norte en la intersección del Río Guayllabamba con la reserva de suelo para la vía proyectada como acceso norte al NAIQ, representado en el punto V24 (norte: 9989064.38, este: 512600.28); sigue de manera general en dirección sureste; noreste, formando un arco sobre la ladera Sur del Río Uravía limitando siempre con la misma reserva de suelo hasta el punto V23 (norte: 9989064.00, este: 515268.96).

Este: Desde el punto V23 el lindero sigue en dirección suroeste limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada en dirección suroeste hasta el punto V22 (norte: 9988743.93 este: 514884.72); continúa en dirección sur hasta el punto V21 (norte: 9986177.59, este: 514995.67) y desde allí en dirección sureste hasta la intersección de la reserva de suelo de la vía norte, hasta encontrarse con el derecho de vía del conector Alpachaca representado en el punto V20 (norte: 9984974.2, este: 515719.62); a partir de allí, sigue en dirección sureste pasando por los puntos V18 (norte: 9984052.14, este: 516060.63); V19 (norte: 9984048.40, este: 516051.36); V17 (norte: 9983913.08 este: 516116.76); V16 (norte:9983910.22, este: 516109.68); V14 (norte: 9983633.77, este: 516232.08), V15 (norte: 9983630.27, este: 516225.29); y nuevamente en dirección sur este hasta el punto V13 (norte: 9982937.02 , este: 516709.77)

Sur: Desde punto V13 en dirección oeste hasta llegar al punto 8 (norte: 9982942.86, este: 516453.45) en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en el punto 8; siguiendo la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.79, este: 515755.21); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.01, este: 514099.43); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.99, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba aguas abajo hasta el punto V4.

SECRETARÍA GENERAL

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 3, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 4: De 0.10 Ha, Sub Estación Empresa Eléctrica Quito

Norte: limita con el lote número 3 desde el punto 4L1 (norte: 9984264.96; este: 515941.65) y siguiendo la dirección sur-este hasta el punto 4L2 (norte: 9984272.14; este: 515960.31).
Este: limita con el lote número 3 desde el punto 4L2, y siguiendo la vía proyectada en dirección sur al punto 4L3 (norte: 9984225.49; este: 515978.27).
Sur: limita con el lota número 3 desde el punto 4L3 hasta llegar, en dirección oeste al punto 4L4 (norte: 9984218.31; este: 515959.61)
Oeste: Limita con el lote número 3 desde el punto 4L4 hasta llegar, en dirección norte al punto 4L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 4, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 5: De 0.35 Ha, Hangar Dirección General de Aviación Civil

El lote 5 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.
Norte: desde el punto 5L1 (norte: 9984733.51; este: 515893.19) y siguiendo en dirección este hasta llegar al punto 5L2 (norte: 9984737.32; este: 515981.59).
Este: desde el punto 5L2 y en dirección sur hasta llegar al punto 5L3 (norte: 9984697.88; este: 515983.30).
Sur: desde el punto 5L3 y en dirección oeste hasta llegar al punto 5L4 (norte: 9984694.06; este: 515894.90).
Oeste: desde el punto 5L4 y en dirección norte hasta llegar al punto 5L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 5, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 6: De 0.06 Ha, Corporación Nacional de Telecomunicaciones, CNT

El lote 6 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.
Norte: desde el punto 6L1 (norte: 9982973.90; este: 516790.20) y en dirección noreste hasta llegar al punto 6L2 (norte: 9982991.85; este: 516829.26).
Este: desde el punto 6L2 y en dirección sureste hasta llegar al punto 6L3 (norte: 9982978.23; este: 516835.52).
Sur: desde el punto 6L3 y en dirección suroeste hasta llegar 6L4 (norte: 9982960.28; este: 516796.46).
Oeste: desde el punto 6L3 y en dirección norte hasta el punto 6L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 6, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

SECRETARIA GENERAL

Lote 7: De 741.82 Ha, Instalaciones Aeroportuarias Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito

Norte: Desde el punto V1 (norte: 9989114.16, este: 512602.03) en el lecho del Río Guayllabamba, por este aguas abajo hasta la intersección con el Río Uravía en el punto 1 (norte: 9989262.21, este: 512875.11), por este aguas arriba siguiendo el curso del Uravía curso hasta unirse con la Quebrada de Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.40, este: 515539.67)

Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.33, este: 515652.55) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.11, este: 516536.75) hasta llegar al punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) el cual se halla sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa; en este punto el lindero continúa en dirección oeste pasando por el punto 1L3 (norte: 9985609.49, este: 516775.62); el punto 1L2 (norte: 9985622.01, este: 516665.22) hasta el punto 1L1 (norte: 9985612.63, este: 516414.03); a partir de aquí el lindero va en dirección sur pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711.26, este: 516546.33) hasta llegar al 1L7 (norte: 9983284.99, este: 516614.35); gira en dirección este al punto 1L6 (norte: 9983339.52, este: 516903.65) y finalmente en dirección sur al punto 1L5 (norte:9982937.27, este: 516981.65).

Sur: Desde el punto 1L5 en dirección oeste pasando por el punto 7 (norte: 9982937.02, este: 516797.27); hasta el punto V12 (norte: 9982936.87, este: 516772.52).

Oeste: Desde el punto V12, el lindero sigue en dirección norte limitando con el derecho de vía del Conector Alpachaca, vía actual de Ingreso al Nuevo Aeropuerto, hasta llegar al punto V11 (norte: 9984974.54; este: 515785.07) en dirección oeste en el punto V10 (norte: 9984973.59, este: 515775.27), sitio de enlace con la reserva de suelo para la construcción de la nueva vía norte de acceso al aeropuerto; a partir de este punto el lindero sigue en dirección norte, hasta el punto V9 (norte: 9985341.32, este: 515729.88) del derecho de vía del conector Alpachaca, girando al oeste hasta el punto V8 (norte: 9985331.65, este: 515699.60) en el costado occidental del Conector Alpachaca y girando desde punto al sur, hasta el punto V7 (norte: 9985052.99, este: 515715.24) sitio de intersección del derecho de vía del Conector Alpachaca, con la reserva de suelo para la construcción de la vía norte; a partir de este punto el lindero sigue en dirección noroeste, formando un arco hasta el punto V6 (norte: 9986181.62, este: 515045.51); a partir de este punto el lindero sigue en línea recta en dirección norte hasta el punto V5 (norte: 9987476.87, este: 514989.339) en el cual gira al occidente hasta el punto V4 (norte: 9987476.65, este: 514984.34) ; vuelve el lindero a la misma dirección norte hasta el punto V3 (norte: 9988176.00, este: 514954.20) en donde gira al este, hasta el punto V2 (norte: 9988176.21, este: 514959.19), gira nuevamente al norte, llegando al punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87). A Partir de este punto el lote lindera con el lote 2 del Terminal Aéreo Militar con dirección sureste hasta el punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10) con dirección sur hasta el punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19), con dirección este hasta el punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28), desde este punto en dirección norte hasta el punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95) desde este punto en dirección noroeste pasa por los puntos 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07), 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57), 2L6 (Norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77).

2L4 (norte: 9988952.18; este: 515350.74), 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58) y 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99) desde este punto con dirección suroeste hasta el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19) y finalmente en dirección oeste a partir del cual el lindero sigue por la línea de la reserva de suelo para la construcción de la vía de acceso norte hasta llegar al punto V1 (norte: 9989114.16; este: 512602.03).
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 7, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 8: De 0.61 Ha, Policía Nacional

Norte: Con el lote 7 en el punto 8L1 (norte: 9986079.87, este: 515138.66) en dirección noreste al punto 8L2 (norte: 9986118.54, este: 515178.43) en dirección norte al punto 8L3 (norte: 9986119.91, este: 515209.35).

Este: Con el lote 7 en el punto 8L3 sureste pasando por el punto 8L4 (norte: 9986032.63, este: 515224.14) hasta el punto 8L5 (norte: 9985972.05, este: 515240.58)

Oeste: Con el lote 7 desde el punto 8L5 al punto 8L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 8, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Area de vías: De 54.78 Ha, (reserva de suelo para vías): Nuevo Acceso Norte y Conector Alpachaca.

Norte: Lindera con el lote 7, con la misma descripción de hitos hecha en este documento desde el Punto 2L1 y V1.

Este: Lindera con el Lote 2 y el Lote 7 en toda su extensión y con la descripción de hitos correspondiente hecha en este documento entre los puntos 2L1; 2L14 y V12.

Sur: Lindera con la continuación del conector Alpachaca entre los puntos V12 y V13.

Oeste: Lindera en toda su extensión con el Lote 3 y con los puntos descritos en este documento entre V13 y V24
Las coordenadas y la cabida de la reserva de suelo para vías, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
FOLIO No. 13

(420)

C 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,

Oficio STHV-

A partir del análisis y procesamiento de la información expresada en este informe y en los mapas adjuntados al informe No. 4040 de 3 de octubre del 2011 que posibilitan atender técnicamente el requerimiento formulado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para proceder a la consolidación de los 149 lotes de terreno de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en una única propiedad, conforme al **Mapa No. 2** y luego desmembrar ésta, en la forma constante en el **Mapa No. 3** que se adjunta al presente informe.

Atentamente,

Arq. Cristián Córdova C.
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA
RVA.

SECRETARÍA GENERAL

C, 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

004040

- 3 OCT 2011

Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente.-

De mi consideración:

En reconsideración del oficio No. 2722 de 8 de junio del 2011 mediante el cual la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda atendiendo el requerimiento de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales constante en el oficio No. EPM-GG-0091-0396-11, emitió informe técnico favorable para consolidar en un solo predio los predios que la Municipalidad recibió de parte de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción del nuevo aeropuerto internacional de Quito (NAIQ), y para desmembrar de este en los lotes necesarios para cumplir con las obligaciones de perfeccionar la concesión del aeropuerto y transferir lo correspondiente a las diversas entidades del Estado que tendrán funciones dentro del complejo aeroportuario; y, a fin de que se sirva dar el trámite correspondiente me permito informarle lo siguiente:

Antecedentes

El predio de aproximadamente 1.601Ha destinado a la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), se encuentra conformado como cuerpo cierto por 149 lotes; 144 donados por la Dirección de Aviación Civil, 4 bienes mostrencos declarados por la Municipalidad y un lote donado por la CORPAQ, cuya representación gráfica sustentada en la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro y que consta en el **Mapa No. 1 de Situación Actual.**

Propuesta

A fin de regularizar la situación actual de división predial y facilitar la posterior subdivisión del predio en el que se desarrolla el NAIQ, es necesario:

a. Consolidar la propiedad en un solo lote de 1.601 Has de acuerdo a los linderos establecidos en Proyección TM QUITO - WGS84 que constan en el **Mapa No. 2 Integración del lote** y que obedecen a la siguiente descripción:

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
FIEL COPIA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
Fecha: 03 OCT 2011
Hora: 9H41
Firma de recepción:

Norte: Desde el punto 1 en la unión entre el Río Guayllabamba y el Río Uravia, por este aguas arriba siguiendo su curso hasta unirse con la Quebrada Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.397, este: 515539.671)

Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.333, este: 515652.545) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.108, este: 516536.754) hasta llegar al punto 5 (norte: 9982947.15, este: 517720.748) sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa.

Sur: desde el punto 5, con dirección oeste, el límite pasa sobre los puntos 6 (norte: 9982937.095, este: 517463.712) y 7 (norte: 9982937.019, este: 516797.266) hasta llegar al punto 8 en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en la ubicación del punto 8 (norte: 9982942.859, este: 516453.448); siguiendo de la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.788, este: 515755.206); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.009, este: 514099.430); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.994, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba hasta intersectar el Río Uravia en el punto 1 (norte: 9989262.211, este: 512875.107)

b. Fraccionar el predio unificado de 1601 Has constante en el Mapa No.2 en ocho lotes y un área de vías, de acuerdo a la información constante en el **Mapa No. 3** en el que se reconoce el requerimiento de subdivisión planteado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales y que ha sido abalizada por la empresa concesionaria Quiport. La denominación y superficie de lotes producto del fraccionamiento se describen en el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Areas

No. de lote	Area (ha)
1	207.95
2	65.00
3	530.42
4	0.10
5	0.35
6	0.06
7	741.82
8	0.61
Area de lotes	1.546.31
Area de vías	54.78
Area Total	**1601.10**

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO

C 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Los límites y linderos de los lotes producto del fraccionamiento se detallan a continuación:

Lote 1: Desarrollo de la zona Franca

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.
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.
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).
Oeste: Limita con el Lote 7, Desde el punto 1L5 en dirección nor-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 de este lote No. 1, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 2: Terminal Aéreo Militar

Norte: Limita con el lote número 7, siguiendo la línea del borde superior de las quebradas que desaguan a la de Santa Rosa, desde el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19), siguiendo en dirección noreste pasa por el punto 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99), desde el cual la línea de lindero toma la dirección sur-sureste, de manera general y pasa por los puntos 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58), 2L4 (norte: 9988952.18; Este: 515350.74), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77), 2L6 (norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57) y por el punto 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62); en dirección noreste llega al punto 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07) y finalmente en dirección este llega al punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95).
Este: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L10, con dirección sur hasta llegar al punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28).
Sur: limita con el lote número 7 desde el punto 2L11, con dirección este hasta llegar al punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19).
Oeste: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L12, con dirección norte hasta llegar al punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10), siguiendo desde allí la dirección noroeste hasta el punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87), y desde este punto limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada del Acceso Norte hasta el punto 2L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 2, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

SECRETARIA GENERAL
FOLIO 19

Lote 3: Futuro Desarrollo Aeroportuario

Norte: Limita por el Norte en la intersección del Río Guayllabamba con la reserva de suelo para la vía proyectada como acceso norte al NAIQ, representado en el punto V24 (norte: 9989064.38, este: 512600.28); sigue de manera general en dirección sureste; noreste, formando un arco sobre la ladera Sur del Río Uravía limitando siempre con la misma reserva de suelo hasta el punto V23 (norte: 9989064.00, este: 515268.96).

Este: Desde el punto V23 el lindero sigue en dirección suroeste limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada en dirección suroeste hasta el punto V22 (norte: 9988743.93 este: 514884.72); continúa en dirección sur hasta el punto V21 (norte: 9986177.59, este: 514995.67) y desde allí en dirección sureste hasta la intersección de la reserva de suelo de la vía norte, hasta encontrarse con el derecho de vía del conector Alpachaca representado en el punto V20 (norte: 9984974.2, este: 515719.62); a partir de allí, sigue en dirección sureste pasando por los puntos V18 (norte: 9984052.14, este: 516060.63); V19 (norte: 9984048.40, este: 516051.36); V17 (norte: 9983913.08 este: 516116.76); V16 (norte:9983910.22, este: 516109.68); V14 (norte: 9983633.77, este: 516232.08), V15 (norte: 9983630.27, este: 516225.29); y nuevamente en dirección sur este hasta el punto V13 (norte: 9982937.02, este: 516709.77)

Sur: Desde punto V13 en dirección oeste hasta llegar al punto 8 (norte: 9982942.86, este: 516453.45) en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en el punto 8; siguiendo la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.79, este: 515755.21); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.01, este: 514099.43); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.99, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba aguas abajo hasta el punto V4.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 3, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 4: Sub Estación Empresa Eléctrica Quito

Norte: limita con el lote número 3 desde el punto 4L1 (norte: 9984264.96; este: 515941.65) y siguiendo la dirección sur-este hasta el punto 4L2 (norte: 9984272.14; este: 515960.31).

Este: limita con el lote número 3 desde el punto 4L2, y siguiendo la vía proyectada en dirección sur al punto 4L3 (norte: 9984225.49; este: 515978.27).

Sur: limita con el lota número 3 desde el punto 4L3 hasta llegar, en dirección oeste al punto 4L4 (norte: 9984218.31; este: 515959.61)

Oeste: Limita con el lote número 3 desde el punto 4L4 hasta llegar, en dirección norte al punto 4L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 4, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 5: Hangar Dirección General de Aviación Civil

El lote 5 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.

Norte: desde el punto 5L1 (norte: 9984733.51; este: 515893.19) y siguiendo en dirección este hasta llegar al punto 5L2 (norte: 9984737.32; este: 515981.59).

SECRETARÍA GENERAL

Este: desde el punto 5L2 y en dirección sur hasta llegar al punto 5L3 (norte: 9984697.88; este: 515983.30).
Sur: desde el punto 5L3 y en dirección oeste hasta llegar al punto 5L4 (norte: 9984694.06; este: 515894.90).
Oeste: desde el punto 5L4 y en dirección norte hasta llegar al punto 5L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 5, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 6: Corporación Nacional de Telecomunicaciones

El lote 6 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.
Norte: desde el punto 6L1 (norte: 9982973.90; este: 516790.20) y en dirección noreste hasta llegar al punto 6L2 (norte: 9982991.85; este: 516829.26).
Este: desde el punto 6L2 y en dirección sureste hasta llegar al punto 6L3 (norte: 9982978.23; este: 516835.52).
Sur: desde el punto 6L3 y en dirección suroeste hasta llegar 6L4 (norte: 9982960.28; este: 516796.46).
Oeste: desde el punto 6L3 y en dirección norte hasta el punto 6L1.
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 6, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 7: Instalaciones Aeroportuarias Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito

Norte: Desde el punto V1 (norte: 9989114.16, este: 512602.03) en el lecho del Río Guayllabamba, por este aguas abajo hasta la intersección con el Río Uravía en el punto 1 (norte: 9989262.21, este: 512875.11), por este aguas arriba siguiendo el curso del Uravía curso hasta unirse con la Quebrada de Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.40, este: 515539.67)
Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.33, este: 515652.55) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.11, este: 516536.75) hasta llegar al punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) el cual se halla sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa; en este punto el lindero continúa en dirección oeste pasando por el punto 1L3 (norte: 9985609.49, este: 516775.62); el punto 1L2 (norte: 9985622.01, este: 516665.22) hasta el punto 1L1 (norte: 9985612.63, este: 516414.03); a partir de aquí el lindero va en dirección sur pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711.26, este: 516546.33) hasta llegar al 1L7 (norte: 9983284.99, este: 516614.35); gira en dirección este al punto 1L6 (norte: 9983339.52, este: 516903.65) y finalmente en dirección sur al punto 1L5 (norte:9982937.27, este: 516981.65).
Sur: Desde el punto 1L5 en dirección oeste pasando por el punto 7 (norte: 9982937.02, este: 516797.27); hasta el punto V12 (norte: 9982936.87, este: 516772.52).
Oeste: Desde el punto V12, el lindero sigue en dirección norte limitando con el derecho de vía del Conector Alpachaca, vía actual de ingreso al Nuevo Aeropuerto, hasta llegar al punto V11 (norte: 9984974.54; este: 515785.07) en dirección oeste en el punto V10 (norte: 9984973.59, este: 515775.27), sitio de enlace con la reserva de suelo para la construcción de la nueva vía norte de acceso al aeropuerto; a partir de este punto el lindero sigue en dirección norte, hasta el punto V9

SECRETARÍA GENERAL

(norte: 9985341.32, este: 515729.88) del derecho de vía del conector Alpachaca, girando al oeste hasta el punto V8 (norte: 9985331.65, este: 515699.60) en el costado occidental del Conector Alpachaca y girando desde punto al sur, hasta el punto V7 (norte: 9985052.99, este: 515715.24) sitio de intersección del derecho de vía del Conector Alpachaca, con la reserva de suelo para la construcción de la vía norte; a partir de este punto el lindero sigue en dirección noroeste, formando un arco hasta el punto V6 (norte: 9986181.62, este: 515045.51); a partir de este punto el lindero sigue en línea recta en dirección norte hasta el punto V5 (norte: 9987476.87, este: 514989.339) en el cual gira al occidente hasta el punto V4 (norte: 9987476.65, este: 514984.34) ; vuelve el lindero a la misma dirección norte hasta el punto V3 (norte: 9988176.00, este: 514954.20) en donde gira al este, hasta el punto V2 (norte: 9988176.21, este: 514959.19), gira nuevamente al norte, llegando al punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87). A Partir de este punto el lote lindera con el lote 2 del Terminal Aéreo Militar con dirección sureste hasta el punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10) con dirección sur hasta el punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19), con dirección este hasta el punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28), desde este punto en dirección norte hasta el punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95) desde este punto en dirección noroeste pasa por los puntos 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07), 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57), 2L6 (Norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77), 2L4 (norte: 9988952.18; este: 515350.74), 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58) y 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99) desde este punto con dirección suroeste hasta el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19) y finalmente en dirección oeste a partir del cual el lindero sigue por la línea de la reserva de suelo para la construcción de la vía de acceso norte hasta llegar al punto V1 (norte: 9989114.16; este: 512602.03).

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 7, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 8: Policía Nacional

Norte: Con el lote 7 en el punto 8L1 (norte: 9986079.87, este: 515138.66) en dirección noreste al punto 8L2 (norte: 9986118.54, este: 515178.43) en dirección norte al punto 8L3 (norte: 9986119.91, este: 515209.35).

Este: Con el lote 7 en el punto 8L3 sureste pasando por el punto 8L4 (norte: 9986032.63, este: 515224.14) hasta el punto 8L5 (norte: 9985972.05, este: 515240.58)

Oeste: Con el lote 7 desde el punto 8L5 al punto 8L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 8, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Area de vías (reserva de suelo para vías): Nuevo Acceso Norte y Conector Alpachaca.

Norte: Lindera con el lote 7, con la misma descripción de hitos hecha en este documento desde el Punto 2L1 y V1.

Este: Lindera con el Lote 2 y el Lote 7 en toda su extensión y con la descripción de hitos correspondiente hecha en este documento entre los puntos 2L1; 2L14 y V12.

Sur: Lindera con la continuación del conector Alpachaca entre los puntos V12 y V13.

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 20

Oeste: Lindera en toda su extensión con el Lote 3 y con los puntos descritos en este documento entre V13 y V24
Las coordenadas y la cabida de la reserva de suelo para vías, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

A partir del análisis y procesamiento de la información expresada en este informe y en los mapas adjuntos al mismo que posibilitan atender técnicamente el requerimiento formulado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para regularizar la tenencia del suelo recibido en donación de parte de la Dirección General de Aviación Civil; consolidar en una única propiedad los predios que conforman el cuerpo total de los terrenos de NAIQ; y, desmembrar en los ocho lotes necesarios para perfeccionar la consolidación del NAIQ de acuerdo a los mapas anexos.

Atentamente,

Arq. Cristián Córdova C.
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HABITAT Y VIVIENDA

RVA.

Adj. Mapas No.1, 2 y 3

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO No. 29

RESOLUCIÓN No. C 793

Anexo 2

Informes de la Dirección Metropolitana de Catastro

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
Fs. 92

Administración General

Dirección Metropolitana de Catastro

ANEXO 2

C 793 0008735

Oficio N°
Quito, 24 OCT 2011

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

En alcance al oficio N° 07966 de 4 de octubre del 2011, me permito poner en su conocimiento lo siguiente: de los 149 lotes a consolidarse para la construcción y operación del Nuevo Aeropuerto de Quito, 144 fueron donados por la DAC al Municipio, 4 fueron declarados Bienes Mostrencos por el Municipio de Quito y 1 fue donado por la CORPAC al Municipio de Quito; la totalidad de estos predios están inmersos dentro de los linderos generales especificados en la escritura de donación protocolizada el 24 de enero del 2002, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril del 2002

Atentamente

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

EZJ
Oficio N° 029-PCC

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
Fecha: 25 OCT 2011
Hora: 8h40
Firma de recepción:

93

415

Administración General

Dirección Metropolitana de Catastro

C 793 0007966

Oficio N°
Quito,

04 OCT 2011

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

En referencia al Expediente N° 1133-2009 de 3 de octubre del 2011, suscrito por el Dr. Patricio Jaramillo Arciniega, ingresado en esta Dirección con hoja de control N° 8521, me permito informar que una vez revisado el informe emitido por la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, con oficio N° 04040 de 3 de octubre del 2001, en el cual se detallan los linderos generales de la consolidación de los 149 lotes para la construcción y operación del Nuevo Aeropuerto de Quito, graficados en el plano 2/3 que adjunta al informe, estos concuerdan con los linderos especificados en la escritura de donación de la DAC a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura protocolizada el 24 de enero del 2002, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril del 2002

Atentamente

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

EZ/
Oficio N° 022-PCC

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 24

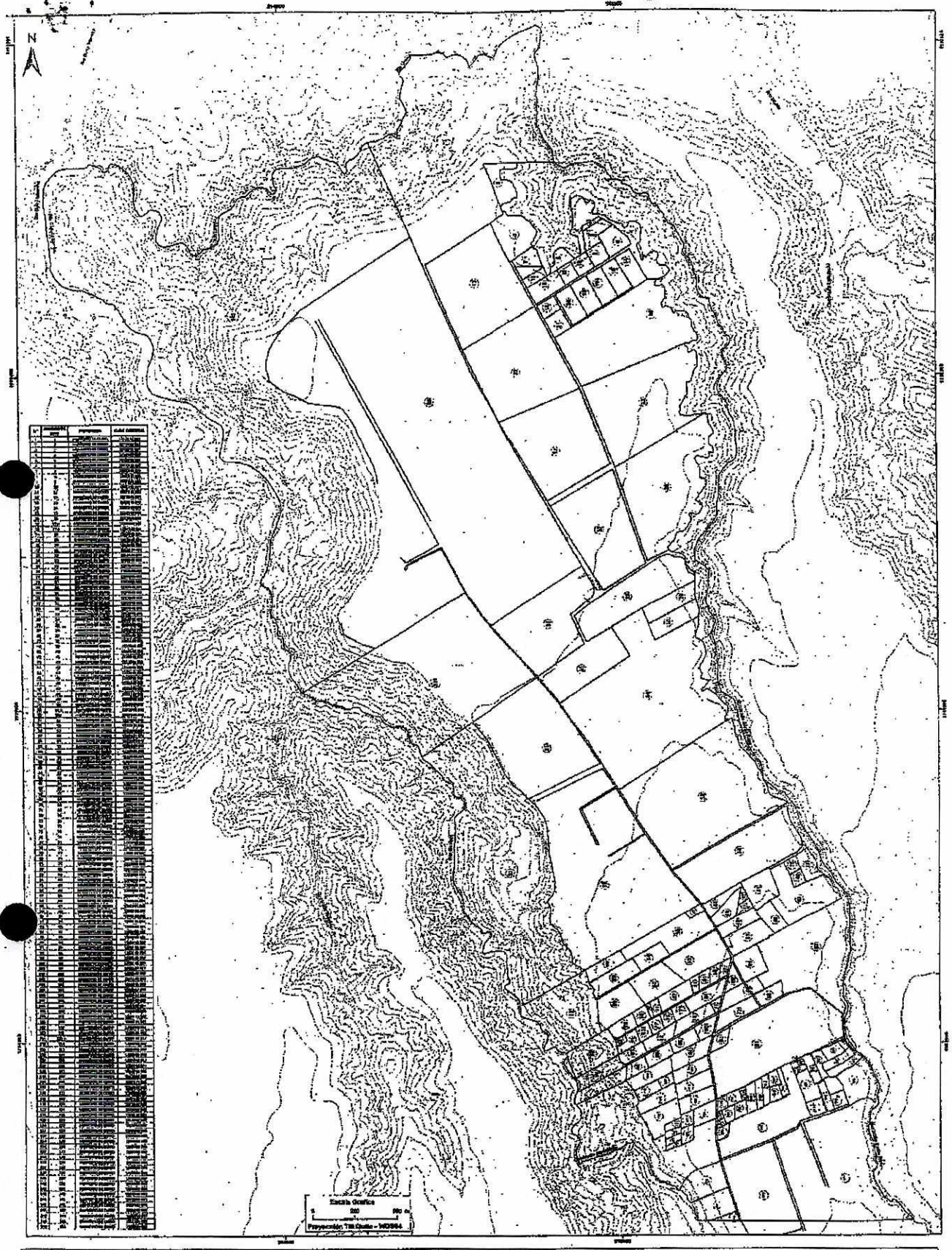
RESOLUCIÓN No. C 793

Anexo 3

Plano 1/3

C 793

414



MAPA 1/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Leyenda			
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	Lotes	Curvas de nivel principal		
	DIVISION DE LOTES ANTES DE LA CONSOLIDACION DEL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE QUITO	Ríos, quebradas	secundaria		
SITUACION ACTUAL	ELABORACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO	FUENTE: DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS	ESCALA: 1:1000	FECHA: Septiembre de 2011	

ARQ. CRISTIAN CORDOVA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

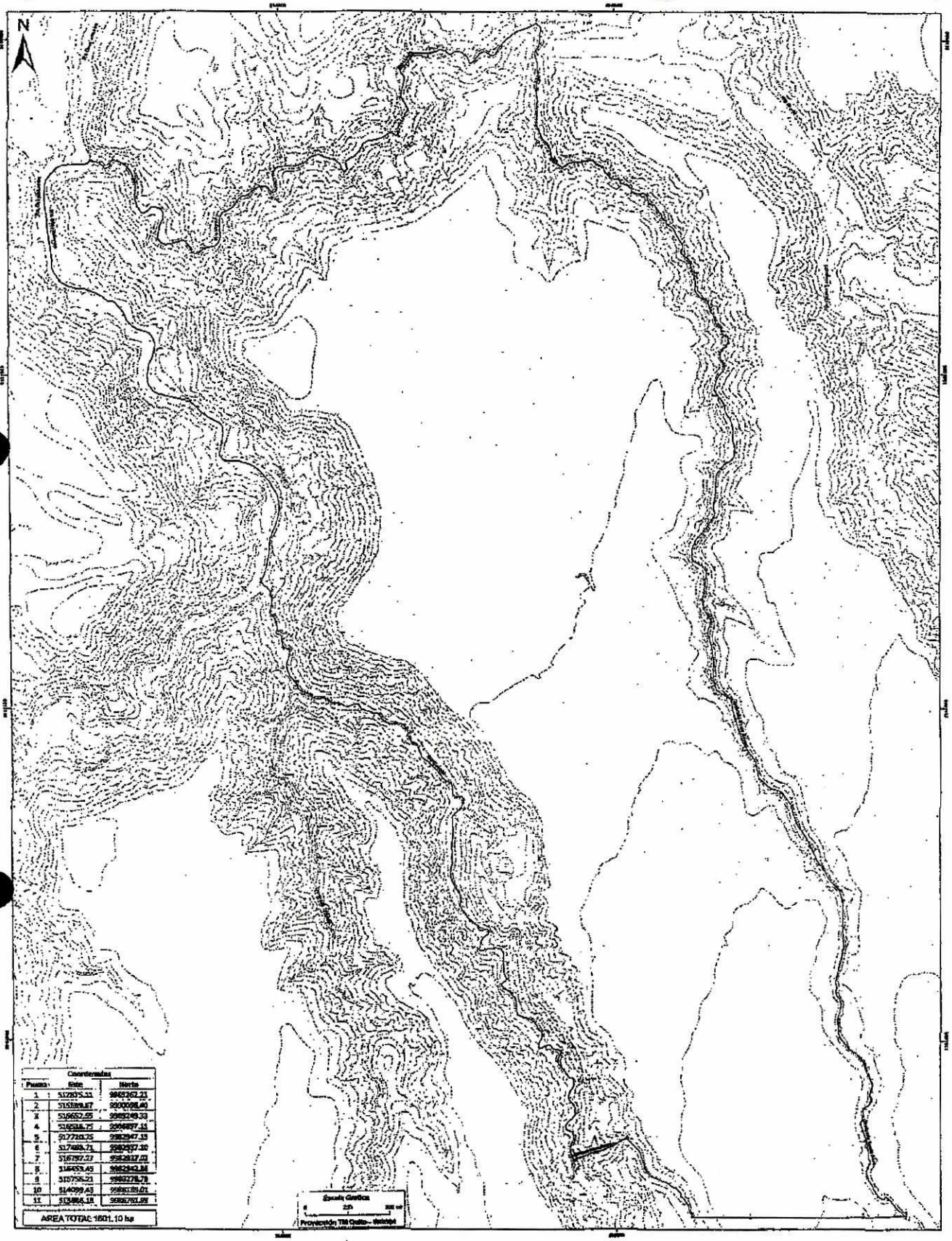
SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 96

RESOLUCIÓN No. C 793

Anexo 4

Plano 2/3

SECRETARÍA GENERAL
Folio 79



MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	LEYENDA	
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA		
2/3	PLANO DE INTEGRACION DEL LOTE		
LIMITE LOTE	ELABORACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO	FUENTE: CORPAQ, QUIPORT DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS	ESCALA: 1:10000 — FECHA: Septiembre de 2011

ARQ. CRISTIAN CORDOVA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN No. C 793

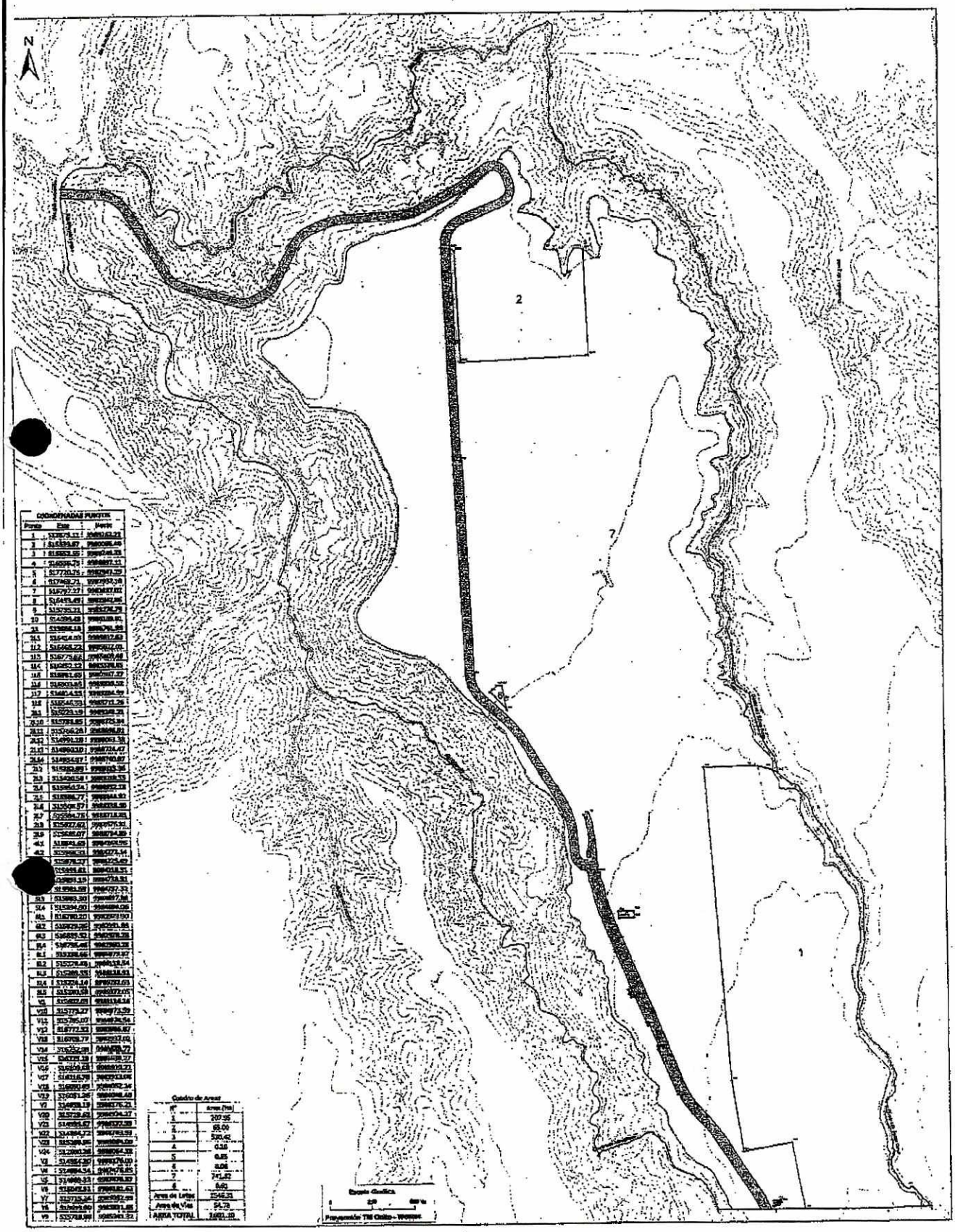
Anexo 5

Plano 3/3

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 29

C 793

412



COORDENADAS PUNTOS		
Punto	Este	Norte
1	515675.13	9985163.23
2	515594.87	9985008.46
3	515653.35	9984946.35
4	516056.78	9984897.11
5	517720.75	9982947.39
6	517968.71	9982932.38
7	518727.37	9982837.82
8	518443.49	9982842.96
9	515795.33	9983436.79
10	514394.48	9985188.91
11	515868.14	9985761.58
11.1	515454.49	9985883.63
11.2	515668.23	9985822.01
11.3	515677.62	9985809.68
11.4	515452.12	9985936.85
11.5	515861.69	9985907.37
11.6	515803.46	9985888.52
11.7	515481.43	9985884.59
11.8	515545.23	9985871.26
11.9	515723.19	9985848.28
11.10	515788.85	9985825.94
11.11	515796.28	9985806.82
11.12	515851.33	9985803.18
11.13	514890.10	9984724.47
11.14	514855.97	9984760.67
11.15	515586.89	9985803.36
11.16	515840.74	9985838.73
11.17	515845.74	9985852.18
11.18	515886.77	9985844.80
11.19	515908.57	9985858.80
11.20	515884.75	9985818.85
11.21	515827.62	9985875.92
11.22	515845.07	9985834.89
11.23	515894.33	9985873.11
11.24	515843.69	9985835.75
11.25	515896.33	9985874.11
11.26	515878.27	9985825.40
11.27	515898.81	9985818.51
11.28	515895.15	9985873.51
11.29	515961.08	9985857.33
S13	515885.90	9985897.98
S14	515894.60	9985889.08
S15	516780.20	9982953.90
S16	516829.26	9982951.86
S17	516830.12	9982928.28
S18	516796.46	9982960.28
S.1	515398.46	9985877.97
S2	515578.48	9985838.84
S3	515588.15	9985838.63
S4	515574.16	9985823.63
S5	515580.58	9985807.05
S6	515602.05	9985834.24
V10	515779.27	9985734.59
V11	515780.07	9985836.54
V12	515772.53	9985896.67
V13	515708.77	9985837.02
V14	515552.08	9985889.77
V15	515727.18	9985838.27
V16	515616.05	9985869.21
V17	515615.78	9985921.06
V18	515680.60	9985872.34
V19	515681.20	9985896.43
V1	514958.19	9985875.23
V20	515728.60	9985834.37
V21	514858.62	9985830.38
V22	514884.73	9985783.59
V23	515389.96	9985884.09
V24	515280.36	9985864.33
V2	514852.90	9985876.00
V4	514884.54	9985876.85
V5	514886.33	9985896.97
V6	515045.51	9985881.43
V7	515733.54	9985852.98
V8	515694.60	9985881.45
V9	515758.59	9985881.72

Cuadro de Areas	
Nº	Area (ha)
1	207.35
2	68.00
3	520.42
4	0.38
5	6.85
6	8.06
7	741.47
8	6.40
Area de Lotes	1546.23
Area de Vías	54.78
AREA TOTAL	1601.01

MAPA 3/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA		
	PROPUESTA DE DIVISION DEL LOTE DEL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE QUITO		
	ARQ. CRISTIAN CORDOVA	ELABORACION: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO	FUENTE: QUIPORT, CORPAQ, EPMMOP DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS
		ESCALA: 1:10000	Septiembre de 2011

CERTIFICO QUE
El documento que antecede en 30 fojas es fiel copia del original.

SECRETARIA GENERAL

411

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC-2018- 2064

Quito D. M., 06 JUL. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080
(2014-127437)

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Se remite observaciones del primer debate a la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted el expediente No. 2018-004080, relacionado con la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual contiene las observaciones del primer debate al proyecto normativo en referencia, realizadas por los señores ediles en sesión de Concejo de 5 de julio de 2018, a fin de que se proceda a analizar y procesar dichas observaciones; y, se consolide la propuesta de texto normativo.

Adjunto con cargo devolutivo un bibliorato con documentación constante en 410 hojas útiles y 1 CD.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:
- Expediente No. 2018-004080 (410 hojas y 1 CD).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-07-05	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-07-05	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

DAC

Dirección General de Aviación Civil

Oficio Nro. DGAC-JX-2013-0792-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2013

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

En relación al "Proyecto Especial: Hotel Holiday Inn 4 - Aeropuerto Tababela, que se planifica construir en la Parroquia: Tababela, Barrio Santa Rosa, comunico que una vez levantada y procesada la información por el personal de Gestión de Información Aeronáutica (AIM) y realizado el estudio de las Superficies Limitadoras de Obstáculos", en base a lo dispuesto en el Anexo 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional y Normativa Ecuatoriana Aeródromos 14, la Direccion General de Aviación Civil comunica lo siguiente:

Sector: Empleados DAC / Predio 5607896
Parroquia: Tababela
Cantón: Quito
Provincia: Pichincha

Referencia: (Sistema WGS-84) N9981873.99 ; E795699.15

Altura Autorizada: 12,00 metros (En referencia a coordenada N9981873.99; E795699.15 - **cota topográfica del terreno 2467,36 msnm**); se adjunta copia de documento que contiene información de levantamiento y puntos referenciales DGAC.

Es importante señalar que la altura autorizada ***es concedida en base a la infraestructura eléctrica existente en el sector*** – Postes de alumbrado eléctrico en calle pública de 12,00 metros de altura con relación al nivel natural del terreno en coordenadas indicadas.

Restricciones: La altura otorgada incluye tapa gradas, caja de ascensores, antenas, pararrayos, mástiles de comunicaciones, antenas y otros.

Cabe señalar que la Dirección General de Aviación Civil emite la presente CERTIFICACION DE ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA al amparo de lo que dictamina el Código Aeronáutico en el Capítulo III *"Servidumbres Aeronáuticas"*, Artículos 36, 37 y 38. **Al incumplimiento de la máxima altura otorgada se aplicará lo establecido en el Artículo 39,** mismo que manifiesta: *"Por seguridad de la navegación aérea la Dirección General de Aviación Civil podrá disponer* ***la destrucción*** *de las plantaciones,* ***obras y construcciones que constituyan peligro para las operaciones aéreas,*** *previa indemnización justipreciada.* ***Se exceptúan de esta disposición relativa a indemnización, las construcciones, obras y plantaciones realizadas con transgresión de lo dispuesto en este Capitulo y sus reglamentos".***

Atentamente,

Arq. Pablo Fierro Guerrero
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

Referencias:
- DGAC-AB-2013-4086-E

Anexos:
- HOLIDAY INN 4086.pdf

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No.: SG- 2055
Quito D.M., 05 JUL. 2018
Ticket GDOC: 2018-004080

2014-127437

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

Asunto: *Observaciones del primer debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".*

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) **Concejal Sergio Garnica Ortiz:**

- Solicita se tome en consideración lo dispuesto en el primer dictamen de la Comisión de Uso de Suelo emitido mediante informe No. IC-O-2018-042, esto es, se incluya en el dictamen emitido mediante informe No. IC-O-2018-132, el siguiente texto: *"Se dispone a la Secretaría de Movilidad la realización de un estudio integral de la vía E-35, y conexión con la vía Alpachaca, dejando expresa constancia que se prohíbe toda forma de acceso al proyecto directamente desde el corredor Alpachaca; y, además se dejen a salvo los expedientes administrativos pendientes de sustanciación."*

b) **Concejal Jorge Albán Gómez:**

- Manifiesta su preocupación en relación a la importancia que se le da a la vía Gualo-Puembo, vía que tiene un estudio que fue sometido a un concurso dentro del cual nunca fue escogido, importancia que se le da en igual sentido en el proyecto ZEDE, lo que a su criterio podría generar confusiones. El querer convertir en principal a la eventual vía Gualo - Puembo, que no tiene consolidado un proceso de expropiación, que ni siquiera está declarado de utilidad pública, podría generar inconvenientes.

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

- Considera que lo sustantivo en materia de vialidad es un ajuste geométrico de ampliación de la vía Cotopaxi que no este solo en función del hotel, sino de toda la zona.
- Solicita que el cuadro de la concesión onerosa quede incorporado de manera expresa y detallada en el proyecto de este PUAE, así como la especificación de los beneficios urbanísticos del mismo.
- Solicita se verifique el número de parqueos en los informes, toda vez que existiría una inconsistencia numérica al respecto.
- Requiere la actualización de los informes técnicos de sustento del proyecto urbanístico arquitectónico especial.

c) Concejal Carlos Páez:

- Solicita se revise con detalle el informe de impacto en la movilidad en especial lo referente a la calle Cotopaxi, toda vez que en un primer momento se dijo que la concesión onerosa sería utilizada para la intervención en la calle Cotopaxi cuando la Ordenanza que regula los Proyectos Urbanísticos Especiales excluye esta posibilidad. En ese sentido, requiere que se clarifique si la intervención en la calle Cotopaxi será o no una medida de mitigación.
- En cuanto al cálculo de la concesión onerosa, solicita que se precise cómo se calcula el valor del terreno de llegada.

d) Concejala Susana Castañeda:

- Consulta si existe por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico - Quito Turismo, un análisis sobre cuál sería la renta por habitación en los hoteles y la tasa de ocupabilidad en el terreno de este proyecto. Considera importante se incluya este asunto.
- En el artículo 6, sobre el uso de suelo y compatibilidades, considera que se debe especificar cuáles son los usos afines de acuerdo a la normativa turística a los que hace referencia este artículo.
- En el artículo 9, sobre las etapas de desarrollo, en el cuadro de la segunda etapa existe un número de 61 parqueaderos y en la actualidad se presenta el proyecto con 137 parqueaderos. Solicita se especifique a que se debe este cambio en el número de parqueaderos; y cuál es el área del proyecto que se disminuye por este aumento.
- En el artículo 12, sobre los servicios básicos y la construcción de una planta de tratamiento, consulta si dicha planta es una infraestructura adicional al sistema de alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS. Solicita conste esta especificación puntualmente en el texto de la ordenanza.

- En el artículo 21, sobre el pago en especies, insiste en la propuesta del Concejal Jorge Albán sobre la necesidad de contar con un cuadro explicativo de cuales van a ser los beneficios y el detalle de la concesión onerosa. En el mismo artículo, sobre los diseños que podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP, pide que se aclare el valor que será deducido del pago; y, solicita que se aclare el texto sobre cuánto y quien va a ejecutar estos estudios.
- Solicita que la Agencia Metropolitana de Control presente un informe sobre el estado de los procesos administrativos sancionadores en la zona del proyecto.
- En la Disposición Reformatoria Primera, se hace referencia a la modificación de vías, lo que de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 172, solo se puede hacer mediante Planes Especiales, por lo que solicita se clarifique este particular.
- Solicita se actualicen los informes de las entidades municipales, sobre todo el de la Secretaría de Ambiente.
- Pide se aclare el contenido del texto de la ordenanza en contraste con lo dicho en el informe de la Dirección de Aviación Civil, sobre la altura máxima del proyecto.

e) Concejal Eduardo Del Pozo:

- Manifiesta su preocupación en relación a que se está conociendo el presente proyecto sin que esté aprobado el Plan Especial Tababela y el Plan de Desarrollo Económico de la Zona Franca de Tababela, por lo que considera se debería dar celeridad en la aprobación de estos planes.

f) Concejal Luis Reina:

- Solicita que los estudios no se limiten solo al estudio vial, sino también al tema de redes y servicios conexos.
- Pide que se aclare el sustento técnico y legal del cambio de la vía Gualo – Puembo, por la proyección de la vía Gualo – Yaruquí. Solicita se sustente y justifique este cambio, así como se verifique la pertinencia de esta vía.

g) Concejal Mario Granda:

- Solicitan se actualicen todos los informes técnicos de sustento del proyecto en referencia.

h) Concejal Mario Guayasamín:

- Insiste en que debe existir un informe con respecto al tema de la situación de los procesos administrativos sancionadores existentes, por lo que para el tratamiento del proyecto en segundo debate, pide se cuente con certificaciones e informes de los

expedientes abiertos y en sustanciación a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

i) Concejala Luisa Maldonado:

- Solicita que en concordancia con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el cual se dispone que dentro de los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos, se encuentra la implementación de medidas de mitigación, que serán de responsabilidad exclusiva del promotor, se revise lo dicho en los informes de movilidad, toda vez que no podría imputarse la concesión onerosa a la realización de estudios de movilidad que le corresponden al promotor.
- Solicita que se clarifique en el texto de la ordenanza que lo estudios estarán a cargo del promotor.
- Señala que remitirá sus observaciones por escrito.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 5 de julio de 2018, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,

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

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-07-05	

QUITO
ALCALDÍA

Ejemplar 1:	Destinatario
Ejemplar 2:	Archivo numérico
Ejemplar 3:	Archivo de antecedentes
Ejemplar 4:	Secretaría General del Concejo
CC:	**Con copia junto con expedientes originales**
Ejemplar 5:	Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
CC:	**Con copia para conocimiento**
Ejemplar 6:	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

QUITO ALCALDÍA

Informe No. IC-O-2018-132

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	05/07/2018	
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES: CON OBSERVACIONES		05/07/2018

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. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 314 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport".

1.2. Mediante oficio No. A 0106 de 20 febrero de 2018, a fojas 337 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2357, de 18 de mayo de 2018, a fojas 379 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport" actualizado, junto con el informe técnico actualizado de la referida Secretaría, así como el respectivo informe de la Secretaría de Movilidad.

1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 11 de junio de 2018, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

2. **INFORMES TÉCNICOS:**

2.1. Mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300, de 18 de diciembre de 2014, a fojas 357 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, remite el informe técnico favorable de Evaluación Ambiental de viabilidad Proyecto Urbanístico Arquitectónico "Holiday Inn Quito Airport", el cual en lo principal manifiesta: *"El PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza"*.

2.2. Mediante oficio No. SM-1982, de 29 de julio de 2015, a fojas 367 del expediente, el Sr. Rubén Darío Tapia Rivera, Secretario de Movilidad, remite el informe técnico favorable **No. SM-0180/2015**, sobre el Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn", el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría".*

2.3. Mediante oficio No. SM-189-2018, de 02 de febrero de 2018, a fojas 348 del expediente, el Ing. Fausto Miranda, Secretario de Movilidad, remite la actualización al informe técnico favorable No. SM-0180/2015, sobre el Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn", el mismo que en su parte pertinente señala:

"Por lo expuesto se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance."

2.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 346 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico actualizado del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y en su parte pertinente manifiesta:

*"En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport"*.

2.5. Mediante oficio No. SM-0974, de 05 de junio de 2018, a fojas 389 del expediente, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, remite la aclaración del oficio No. SM-0189-2018, actualizando el informe de movilidad No. SM-0180/2015, el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"La Secretaría de Movilidad se ratifica en lo expuesto en el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018, en cuanto a que el proyecto "Hotel Holiday Inn", deberá ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015, excepto la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados en el proyecto, no justifican por si solos la realización de dicha infraestructura vial, por lo que será desarrollada por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas, razón por la cual, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto en mención y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por lo cambios de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos de la calle referida y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

Es importante señalar que, la ampliación de la calle Cotopaxi a una sección tipo avanzada (26m), obedece a las consideraciones del Plan Especial Tababela (...)".

2.6. Del informe se desprende que adicionalmente, dentro del proyecto Plan Urbanístico Arquitectónico Especial ZEDE – Quito, mediante oficio No. SM-0364-2018 de 05 de marzo de 2018, a fojas 305 del expediente, el Ing. Fausto Miranda Lara Secretario de Movilidad, remite el informe de movilidad sobre el PUAE en referencia en el cual la habilitación y ampliación de la vía Cotopaxi atiende fundamentalmente el funcionamiento de la zona de desarrollo económico especial y del proyecto estratégico de la ciudad, de la zona del nuevo aeropuerto y de Tababela.

QUITO ALCALDÍA

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en relación al expediente de Procuraduría No. 2018-1233, de 21 de marzo de 2018, a fojas 333-334 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emite criterio legal con observaciones y en lo principal manifiesta:

> *"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport (...)".*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 11 de junio de 2018, 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, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales Metropolitanos; y, considerando que no se conoció el presente expediente en primer debate del Concejo Metropolitano, en sesión ordinaria de 19 de abril de 2018 por falta de quórum, **Resuelve: 1.** Dejar sin efecto el dictamen de comisión contenido en el informe No. IC-O-2018-042, a fojas 335- 336 del expediente, emitido en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 05 de febrero de 2018; y, **2.** Emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Dictamen que las Comisiones ponen 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

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-06-11	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-06-11	

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO (2014-127/37)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito Registro Entrega Expedientes				
Concejal	**Fecha entrega**		**Fecha devolución**	
Abg. Sergio Garnica	11-6 - 2018	✓	12-6 - 2018	✓
Sr. Jorge Albán	12-6 - 18	✓	12-6 -18	✓
Sr. Marco Ponce	12-6 - 18	✓	12-6-18	✓
Entrega Alcaldía Metropolitana	**Fecha** 12-06-18		**Recepción**	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera suficiente para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros que actualmente se encuentran en el sector como son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros, razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela. La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes.

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.

c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. *Fuente: Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fije las pautas de un desarrollo urbanístico, capaz de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad implicadas en la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable, producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera, en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos (COD) por edificabilidad, un monto de $ 451.590,86 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa dólares y ochenta y seis centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, recursos que serán destinados al diseño y construcción de infraestructura vial de la calle Cotopaxi cuya sección propuesta es de 26 m y su jerarquía vial sería de una vía colectora, ubicada al occidente del proyecto.

Este aporte en infraestructura, es necesario para consolidar el acceso hacia la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) ubicada en el sector sur del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, cabe recalcar que el proyecto ZEDE se encuentra contemplado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015 – 20225, en el Objetivo 5.1 de la política No. O5 del Eje de desarrollo económico, productivo y competitividad: Quito Ciudad de oportunidades el cual literal mente señala: *"Quito, es una ciudad articulada logísticamente a nivel nacional y regional, y cuenta con una infraestructura adecuada para la producción".*

Además del ingreso hacia la ZEDE, la Vía Cotopaxi prevé desarrollar el potencial urbanístico del sector, por lo cual su construcción deberá complementarse con otras inversiones públicas y privadas tendientes a consolidar la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establecen entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las siguientes: *"a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son atribuciones del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , establece las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen

urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición General Tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la Disposición Transitoria Primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la Disposición Transitoria Quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

DONADO

Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-DPPM-013/2018189/2018 contenido en el Oficio No. SM 189-2018 de fecha 2 de febrero de 2018, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio No. SM-975-2018 del 5 de junio de 2018 la Secretaría de Movilidad, se ratifica en la medidas de mitigación al impacto a la movilidad que tiene que generar el proyecto, exceptuando de estas la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial.

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera, en su calidad de Gerente de Proyectos , remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Gdoc No. 2017-013875, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, la propuesta de pago en infraestructura en la Vía Cotopaxi, por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad, se enmarca en lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No.183.

Que, es necesaria la ampliación de la vía Cotopaxi a una sección de 26 m, para genera un acceso adecuado a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), y para la consolidación de la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

Que, mediante oficio No. STHV- DMPPS-131 de 09 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99

m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
c) Ofrecer salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:
    a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
    b. Laterales: 5,0 metros;
    c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
    d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la

edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrerecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios, de acuerdo a los siguientes cuadros:

Cuadro No. 2

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 3

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
   - Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
   - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
   - Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
   - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
   - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

BORRADOR

Artículo 13.- Espacio público y Áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) Por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m^2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.3A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018 (Anexo No.3B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, en base al Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 generado por la Secretaría de Ambiente (Anexo 4 de la presente ordenanza), a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.
b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor (Anexo 5 de la presente ordenanza) y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina mediante la siguiente fórmula:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Dond

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.

- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de valoración de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 $/m^2$, en base a la normativa catastral vigente.
  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa de valoración catastral vigente.
  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m^2 x 1115 $/$m^2$ x 2,07 = 3.860.172,08 USD
- Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m^2 x 855 $/$m^2$ x 2,07 = 276.117,63 USD
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto, el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

Art. 21. - Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:**

1.1. Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexa, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:

a) Vía Gualo – Yaruquí: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.
b) Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía Gualo Yaruquí y la calle Quito.
c) Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
d) Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio de pago que el municipio suscribirá con el promotor, documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU(20) del proyecto.

Los diseños referidos en el presente literal podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito. De igual forma, el diseño y sus componentes técnicos permitirán emprender la ejecución de las respectivas obras.

1.2. Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODe. La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).

BORRADOR

- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.
- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODe.
- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODe.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODe.

2. **Pago monetario:** De aplicar, el saldo resultante de la diferencia entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie previsto en el numeral 1.1 del presente artículo, se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

   - Mediante cronograma de pago, en 6 cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes 13 posterior a la obtención de la LMU(20).

En todos los casos, la suscripción del convenio de pago previsto en el presente artículo, a celebrarse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fidiecomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito –, instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU(20).

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento ordinario para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU20) deberá presentar ante la respectiva Administración Zonal el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dichas áreas.

Cuarta.- De existir pago monetario, según lo previsto en el artículo 21 de la presente ordenanza, las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de este pago, para la ejecución de las obras de vialidad previstas en el artículo 21 de la presente ordenanza.

Quinta.- A partir de la apertura del Hotel, de requerirse, la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT), en coordinación con la EPMMOP, será la encargada de establecer las medidas de circulación y desvios para garantizar la oportuna accesibilidad al predio hotelero, en el caso no consentido que las obras de construcción de las vías descritas en el numeral 1.1 del Artículo 21 no se hayan culminado o se encuentren en proceso de ejecución.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- La EPMMOP en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la Vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realizará las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la via que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016 las siguientes secciones viales:

a) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la vía Gualo-Yaruquí y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
b) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
c) Calle de los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

El perfil vial de estas calles se encuentra graficada en el anexo 7 de la presente Ordenanza.

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
   B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport
6. Trazado vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.
7. Perfil vial.

BORRADOR

395

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

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

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.

***Asunto**: Criterio en el ámbito de la movilidad respecto del proyecto ZEDE - Quito.*

De mi consideración:

En atención al 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)", 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

QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

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

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

Ticket No. 2018-016721

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 6 MAR 2018 HORA:
HOJA DE CONTROL:
NÚMERO DE HOJAS:
ENVIADO POR:

García Moreno N 2 57 entre Sucre y Bolívar 3er. Piso PBX: 395 2300 EXT: 14002 www.quito.gob.ec

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

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.

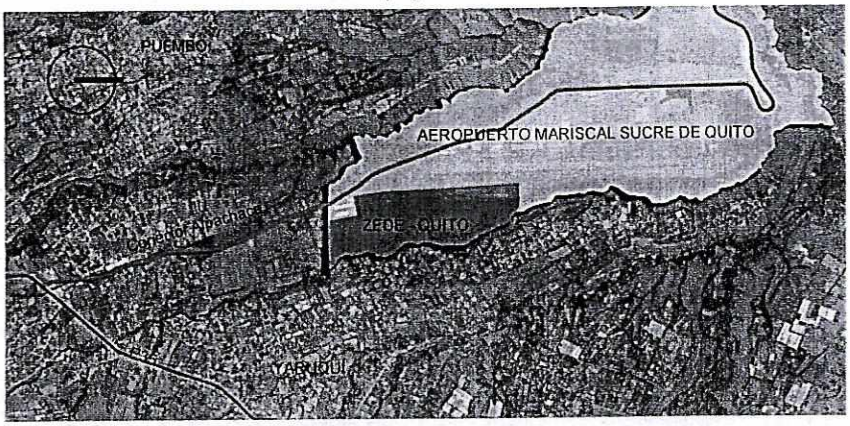
Dependiendo de la orientación de las actividades que se vayan a realizar, las ZEDE´s podrán tener tipologías: a) industrial, b) logística y c) tecnológica.

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).

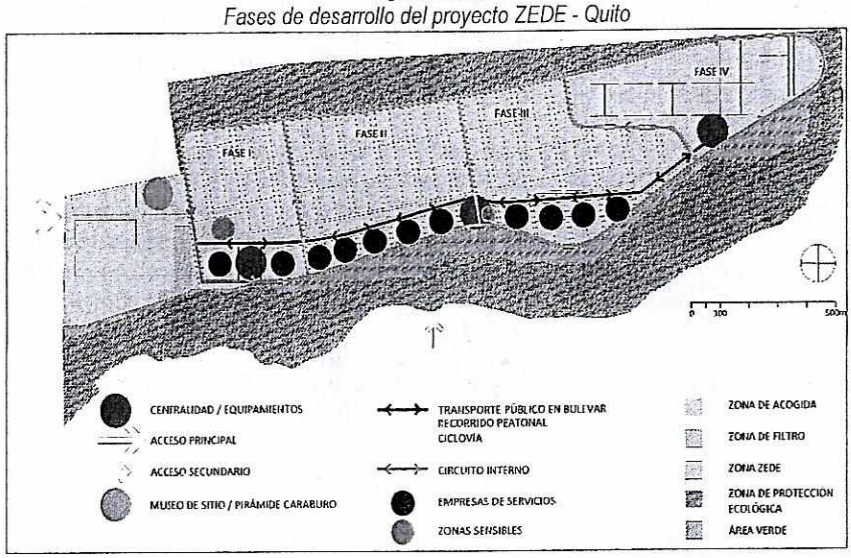
De acuerdo con la planificación establecida, el proyecto se desarrollará en 4 fases (Ver figura No. 2).

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 – Puembo - Yaruquí

- 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 (Tabacarén)
- En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo indicado.

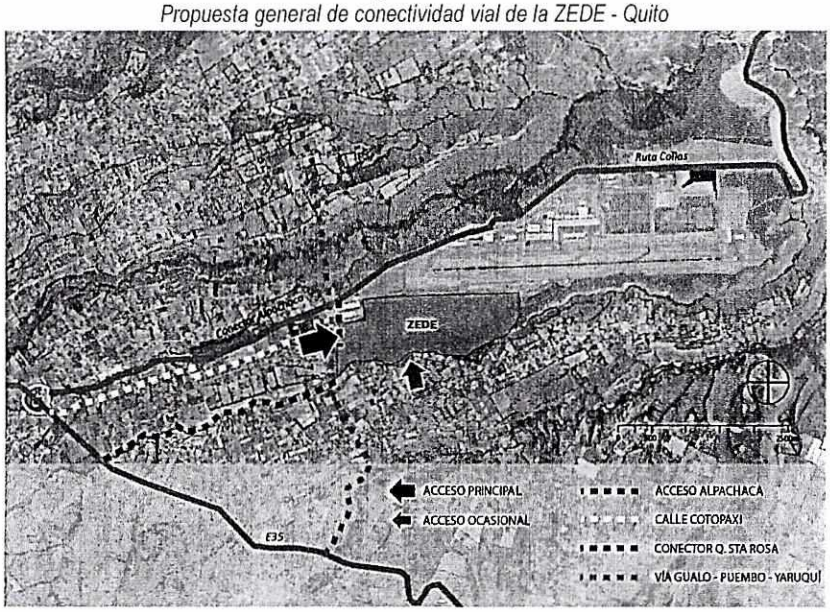
3era. Etapa.-Trazado Vía Gualo – Puembo - Yaruquí

- 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

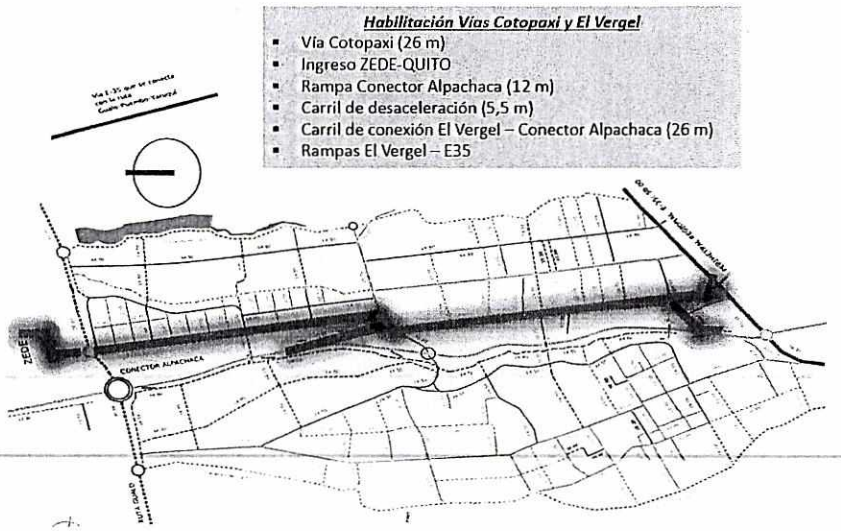
Propuesta general de conectividad vial de la ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 4

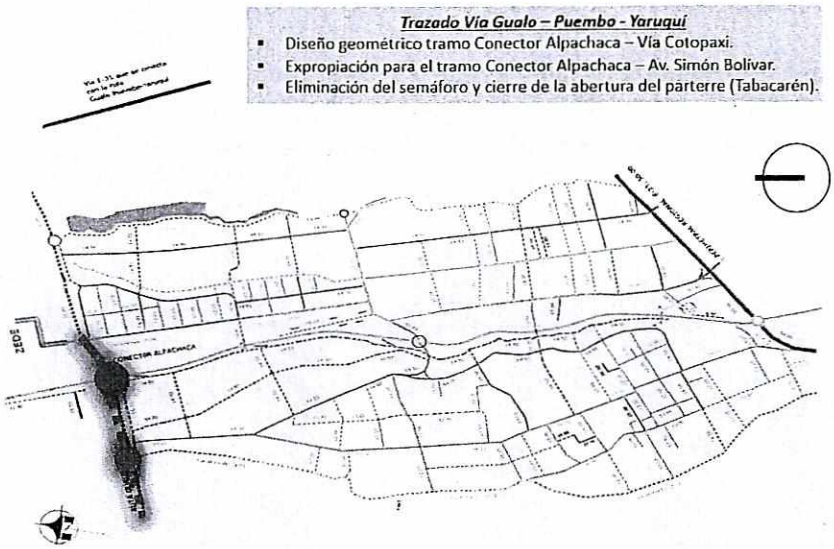
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 1era. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 5

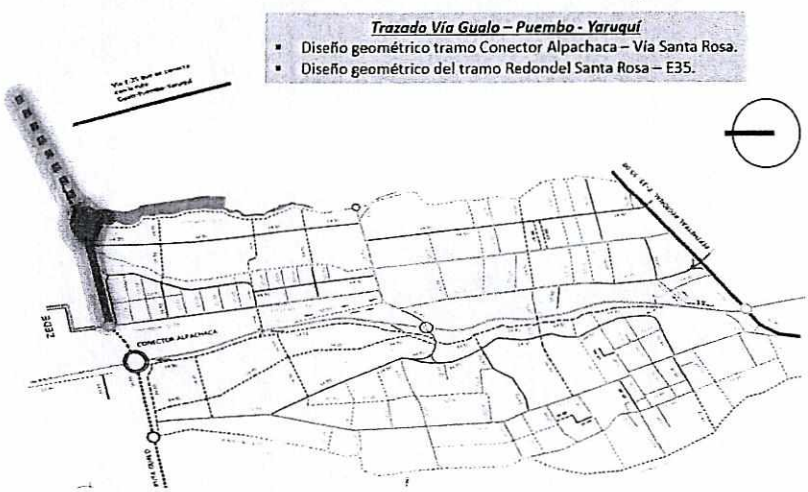
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito – 2da. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 6

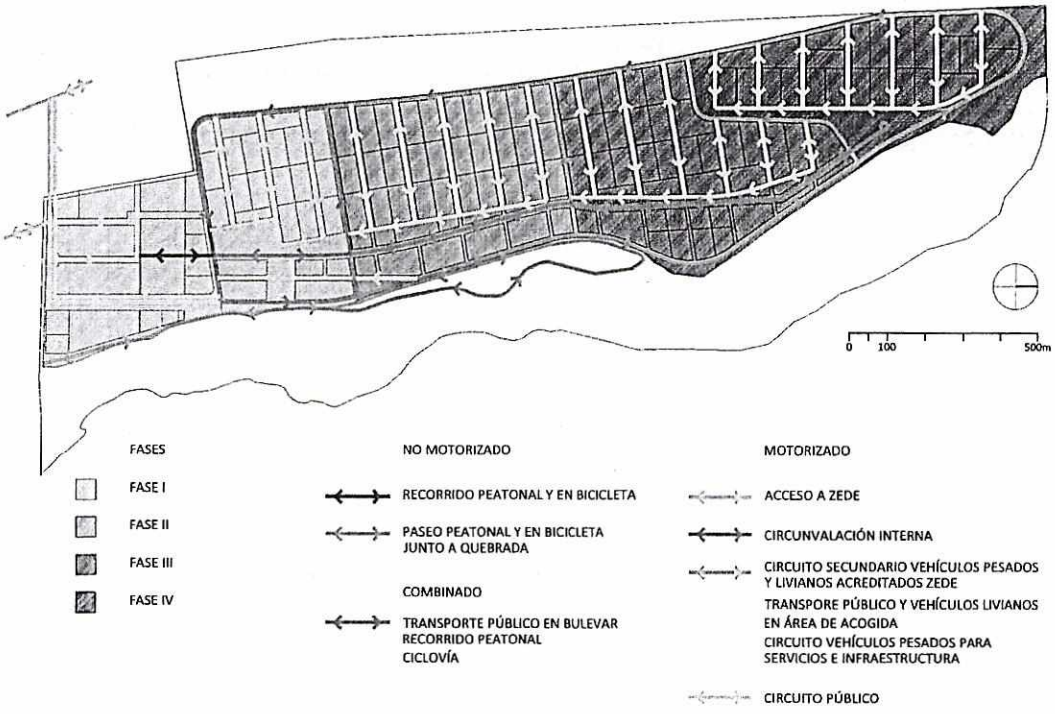
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 3era. Etapa



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:

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.

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: Arq. Marcelo Ramón Narváez Padilla

Revisado por: Ing. Gustavo Inostroza López

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

2014-127437

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE TERRITORIO
FECHA: 05 JUN 2018
HORA: 09h24
HOJA DE CONTROL:
No. DE HOJAS:
RECIBIDO POR:

Quito DM, 05 JUN. 2018
Oficio No. SM- 0974 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE

Asunto: *"Aclaración al Oficio SM-0189-2018, actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"*

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-2358 del 18 de mayo de 2018, ingresado con Ticket No. 2018-015804, mediante el cual solicita: *"...aclarar y precisar si las mejoras previstas en la calle Cotopaxi deberán ejecutarse con cargo a la Concesión Onerosa de Derechos, según lo expuesto en el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 del 31 de enero de 2018, concordante con el proceso de concertación entre el MDMQ y el promotor respecto al pago en especie de la concertación entre el MDMQ y el promotor respecto al pago en especie de la concesión onerosa de derechos o, si las mejoras en dicha vía deberán ser parte de las medidas de mitigación previstas en el Informe Técnico No. SM-180/2015 emitido el 14 de julio de 2015"*, al respecto me permito indicar lo siguiente: la Secretaría de Movilidad se ratifica en lo expuesto en el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 en cuanto a que, el proyecto "Hotel Holiday Inn" deberá ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-180/2015, excepto la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial, por lo que será desarrollada por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas , razón por la cual , la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto en mención y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de usos de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos de la calle referida y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

Es importante señalar que, la ampliación de la calle Cotopaxi a una sección tipo avanzada (26 m), obedece a las consideraciones del Plan Especial Tababela.

Atentamente,

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

QUITO SECRETARIA DE MOVILIDAD D.M.Q.

Elaboración:	Aocaña	DPPM	2018/05/31	
Revisión:	Mnarváez	DPPM	2018/05/31	

Ticket No. 2018-015804

García Moreno N 2 57 entre Sucre y Bolivar 3er. Piso PBX: 395 2300 EXT: 14002 www.quito.gob.ec

QUITO
ALCALDÍA

Quito, 18 MAY 2018
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2018-015804 : 2358

Ingeniero
Alfredo León
SECRETARIO DE MOVILIDAD

Presente:

Asunto: Impactos a la movilidad PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En referencia al establecimiento de los impactos a la movilidad generados por el proyecto Hotel Holiday Inn. Quito Airport emitidos mediante los siguientes oficios:

1. Oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015 que contiene el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 julio de 2015, en cuya sección referente a la medidas de mitigación, en la última viñeta señala: *"El propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:* (El subrayado me pertenece).

    - *Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (Ver Anexo No.1: sección transversal eje de la vía),*
    - *Parterre central de 4.0 m de ancho,*
    - *2 Carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,*
    - *1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,*
    - *2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.*
    - *Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía".*

2. Oficio No. SM- 0189-2018 del 2 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM—013/2018 del 31 de enero de 2018, en cuyos numerales 3 y 4 señalan:

    "3. Resumen de análisis de Tráfico"
    "Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que

la implementación de la Calle Cotopaxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tabobela en el cual se considera el crecimiento de todo el secto con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica de PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma". (El subrayado me pertenece).

"4. Conclusión y Recomendación"

"Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance".

Solicitud

Tomando en cuenta lo expuesto y en particular los párrafos subrayados en los numerales 1 y 2 del presente oficio, solicito comedidamente se sirva aclarar y precisar si las mejoras previstas en la calle Cotopaxi deberán ejecutarse con cargo a la Concesión Onerosa de Derechos, según lo expuesto en el informe SM-DPPM-013/2018 del 31 de enero de 2018, concordante con el proceso de concertación entre el MDMQ y el promotor respecto al pago en especie de la concesión onerosa de derechos o, si las mejoras en dicha vía deberán ser parte de las medidas de mitigación previstas en el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 julio de 2015.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Adjunto:
1.- Oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015 que contiene el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 julio de 2015.
2.- Oficio No. SM- 0189-2018 del 2 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM—013/2018 del 31 de enero de 2018.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	16 -05-2018	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	16 -05-2018	

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

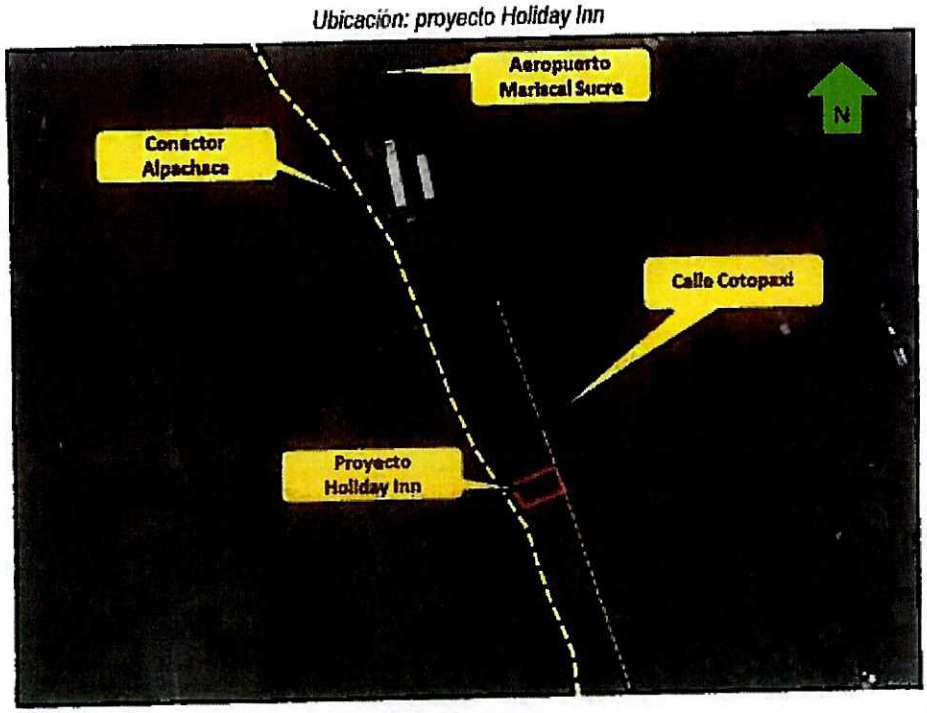
propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro Nº 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	**UBICACIÓN**	**Nº DE ESTAC.**
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	**214**

Ubicación
El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Caracteristicas actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

Análisis de Tráfico sin proyecto:

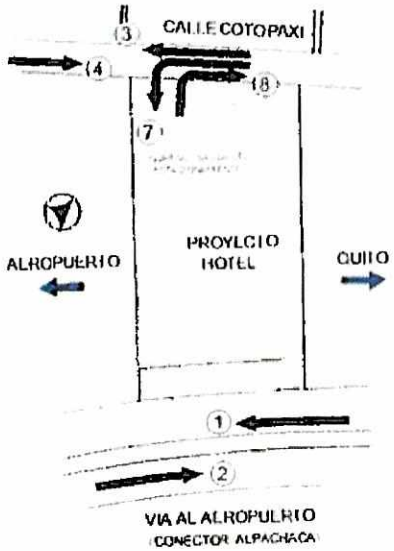
El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er. piso PBX: 395 2300 - Ext.: 14002 www.quito.gob.ec

Gráfico No. 2

Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente. Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 2

Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

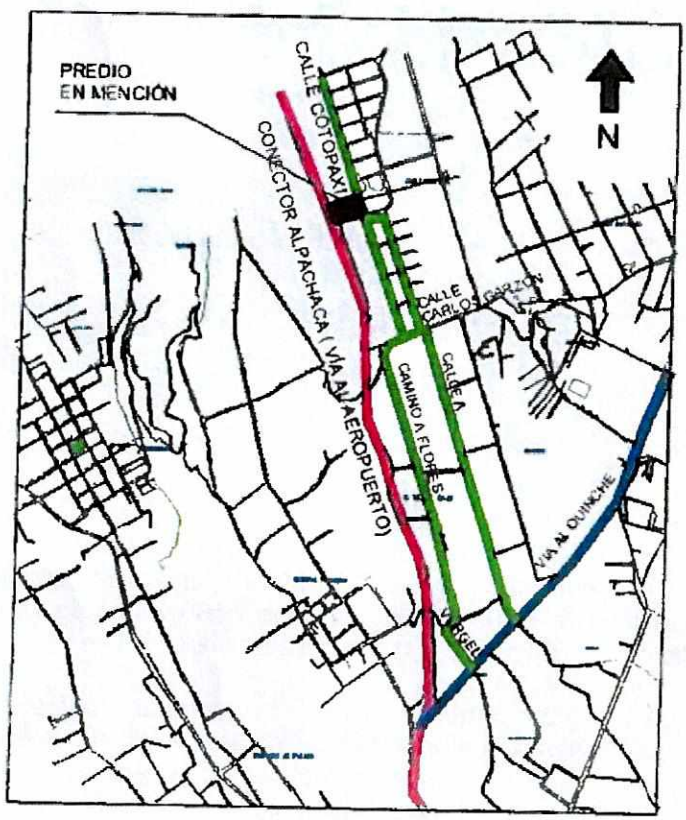
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento así a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

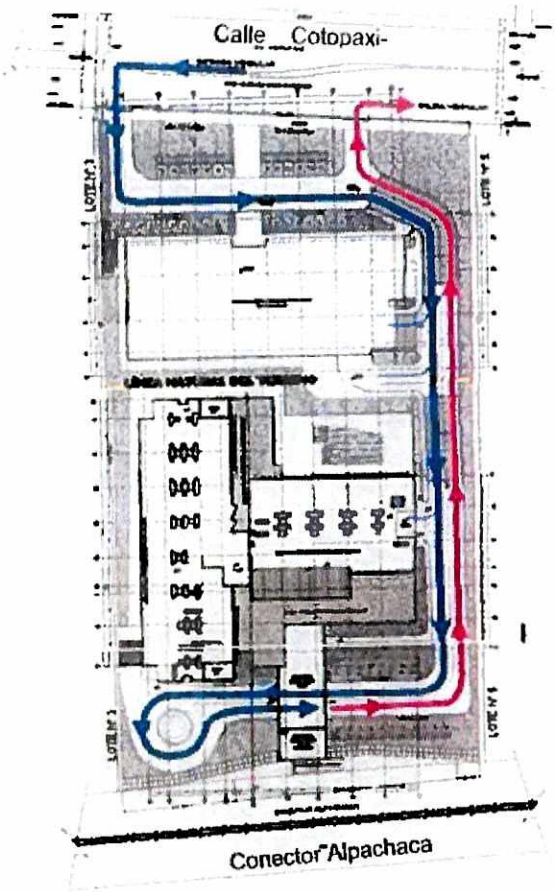


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

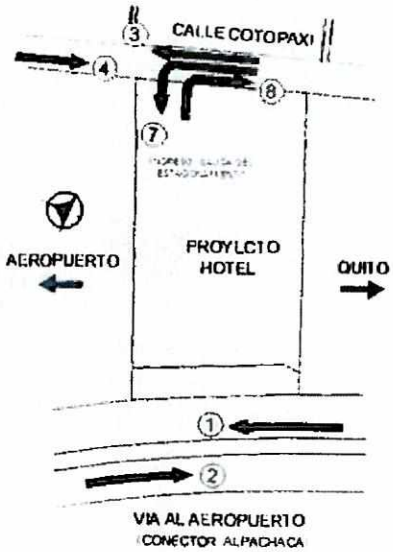
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDAS	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehiculos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro Nº 4

Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN AL HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	2	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	125	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	171	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er. piso PBX: 395 2300 - Ext.: 14002 www.quito.gob.ec

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 02 FEB. 2018
Oficio No. SM- 0189 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE

Asunto: *"Actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"*

De mi consideración:

En atención a los oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, ingresados con Tickets No. 2018-003422 y 2018-015804, mediante los cuales solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, remito el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 que contiene el alcance al Informe de Impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto mencionado.

Atentamente,

QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

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

Elaboración:	Aocana	DPPM	2018/01/31	
Revisión:	APérez	DPPM	2018/01/31	

Ticket No. 2018-003422
2018-015804

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11.18
HOJA DE CONTROL
NÚMERO DE HOJAS:
RECIBIDO POR:

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
31/01/2018

1. Antecedentes

Mediante Oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, en razón de que el proyecto ha realizado actualizaciones en cuanto a la tipología de edificabilidad y los acuerdos en cuanto a la forma de pago de la concesión onerosa.

2. Identificación del proyecto

El proyecto Hotel Holiday Inn, estará ubicado en la Parroquia de Tababela. La tipología de edificación del proyecto de servicios de hotelería. El predio tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi, tiene proyectado 5 pisos en altura, una planta baja y 1 subsuelo, el ingreso y salida de vehículos se realizará únicamente por la calle Cotopaxi.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque con frente hacia el conector Alpachaca y la segunda que se desarrollará en un segundo bloque con frente hacia la calle Cotopaxi y en donde se contempla un programa de ampliación del hotel y de servicios complementarios, en base a esta planificación se ha programado la siguiente provisión de plazas de estacionamiento (Ver Tabla No. 1).

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137

Fuente: *Informe Tecnico del Proyecto Urbanistico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport - STHV*

García Moreno N 2-57 entre Sucre y Bolívar 3er Piso PBX: 395 2300 EXT 14002 www.quito.gob.ec

Como se puede observar en los cuadros anteriores, se prevé la provisión de 213 plazas de estacionamiento de las cuales 9 plazas serán destinadas para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la normativa vigente.

3. Resumen del análisis de Tráfico

Las modificaciones al proyecto original implican el cambio de actividades de un bloque de oficinas planteado originalmente, a un bloque de servicios complementarios al hotel, situación que desde el punto de vista de los impactos de tráfico a las vías aledañas, son más favorables comparadas con la versión inicial, ya que la frecuencia de accesibilidad y de rotación de plazas se disminuirán, por lo que se ha determinado que no se necesario realizar una actualización del estudio de impacto de tráfico.

Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que la implementación de la calle Cotopáxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda.

En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

4. Conclusión y Recomendación

Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance.

La Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.

Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz

Revisado por: Marcelo Ramón Narváez Padilla

Aprobado por: Alex Daniel Pérez Cajilema

COPIA SRG. CONCEJALES CUS
22-05-2018

379

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 21 MAY 2018 Hora 10:20
Nº. HOJAS 42h
Recibido por:

QUITO
ALCALDÍA

Quito, 18 MAY 2018
Oficio No. STHV-DMPPS- 2357
Ticket: GDOC-2014-127437
2018/004080

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente:

Asunto: PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Holiday Inn Quito Airport y con la finalidad de contar con un expediente completo y actualizado del mismo por medio del presente, se adjunta los siguientes documentos:

1. Oficio No. STHV-DMPPS-1016 del 2 de marzo de 2018 que contiene el último proyecto de ordenanza del PUAE Holiday Inn Quito Airport, en base a las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo el lunes 5 de febrero de 2018.

2. Oficio No. 189-218 del 2 de febrero de 2018 de la Secretaría de Movilidad, que contiene la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 del proyecto Holiday Inn.

3. Oficio No. 131 del año 2018 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que contiene el informe técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Información que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	03 -05-2018	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	03 -05-2018	

SECRETARÍA DE TERRITORIO

378

QUITO
ALCALDÍA

02 MAR 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0016
Ticket: GDOC-2018-004080

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente:

Asunto: PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En atención a las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, realizadas en la sesión ordinaria del lunes 5 de febrero de 2018, por medio del presente oficio se remite el proyecto de ordenanza actualizado del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport con sus respectivos anexos y expediente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	28-02-2018	
Revisado por:	Arq. M. González	DMPPS	28-02-2018	

SECRETARÍA DE TERRITORIO

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establecen entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las siguientes: *"a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón".*

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son atribuciones del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , establece las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen

urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 ibidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 ibidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 ibidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 ibidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición General Tercera ibidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la Disposición Transitoria Primera ibidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la Disposición Transitoria Quinta ibidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-DPPM-013/2018189/2018 contenido en el Oficio No. SM 189-2018 de fecha 2 de febrero de 2018, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera, en su calidad de Gerente de Proyectos , remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Gdoc No. 2017-013875, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio No. STHV- DMPPS-131 de 09 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
c) Ofrecer salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:
    a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
    b. Laterales: 5,0 metros;
    c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
    d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

BORRADOR

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrerecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios, de acuerdo a los siguientes cuadros:

Cuadro No. 2

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 3

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

- Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
- Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

BORRADOR

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y Áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

BORRADOR

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) Por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m^2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.3A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018 (Anexo No.3B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, en base al Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 generado por la Secretaría de Ambiente (Anexo 4 de la presente ordenanza), a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.
b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor (Anexo 5 de la presente ordenanza) y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina mediante la siguiente fórmula:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Dond

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
- iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de valoración de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 $/m^2$, en base a la normativa catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa de valoración catastral vigente.
  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m^2 x 1115 $/$m^2$ x 2,07 = 3.860.172,08 USD
- Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m^2 x 855 $/$m^2$ x 2,07 = 276.117,63 USD
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto, el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

Art. 21. - Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:**

1.1. Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexa, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:

a) Vía Gualo – Yaruquí: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.
b) Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía Gualo Yaruquí y la calle Quito.
c) Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
d) Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio de pago que el municipio suscribirá con el promotor, documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU(20) del proyecto.

Los diseños referidos en el presente literal podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito. De igual forma, el diseño y sus componentes técnicos permitirán emprender la ejecución de las respectivas obras.

1.2. Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODe. La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).
- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.

BORRADOR

- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODe.
- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODe.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODe.

2. **Pago monetario:** De aplicar, el saldo resultante de la diferencia entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie previsto en el numeral 1.1 del presente artículo, se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

   - Mediante cronograma de pago, en 6 cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes 13 posterior a la obtención de la LMU(20).

En todos los casos, la suscripción del convenio de pago previsto en el presente artículo, a celebrarse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fidiecomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito –, instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU(20).

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento ordinario para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU20) deberá presentar ante la respectiva Administración Zonal el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dichas áreas.

Cuarta.- De existir pago monetario, según lo previsto en el artículo 21 de la presente ordenanza, las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de este pago, para la ejecución de las obras de vialidad previstas en el artículo 21 de la presente ordenanza.

Quinta.- A partir de la apertura del Hotel, de requerirse, la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT), en coordinación con la EPMMOP, será la encargada de establecer las medidas de circulación y desvios para garantizar la oportuna accesibilidad al predio hotelero, en el caso no consentido que las obras de construcción de las vías descritas en el numeral 1.1 del Artículo 21 no se hayan culminado o se encuentren en proceso de ejecución.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- La EPMMOP en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la Vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realizará las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la via que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016 las siguientes secciones viales:

a) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la vía Gualo-Yaruquí y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
b) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
c) Calle de los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

El perfil vial de estas calles se encuentra graficada en el anexo 7 de la presente Ordenanza.

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018

ANEXOS

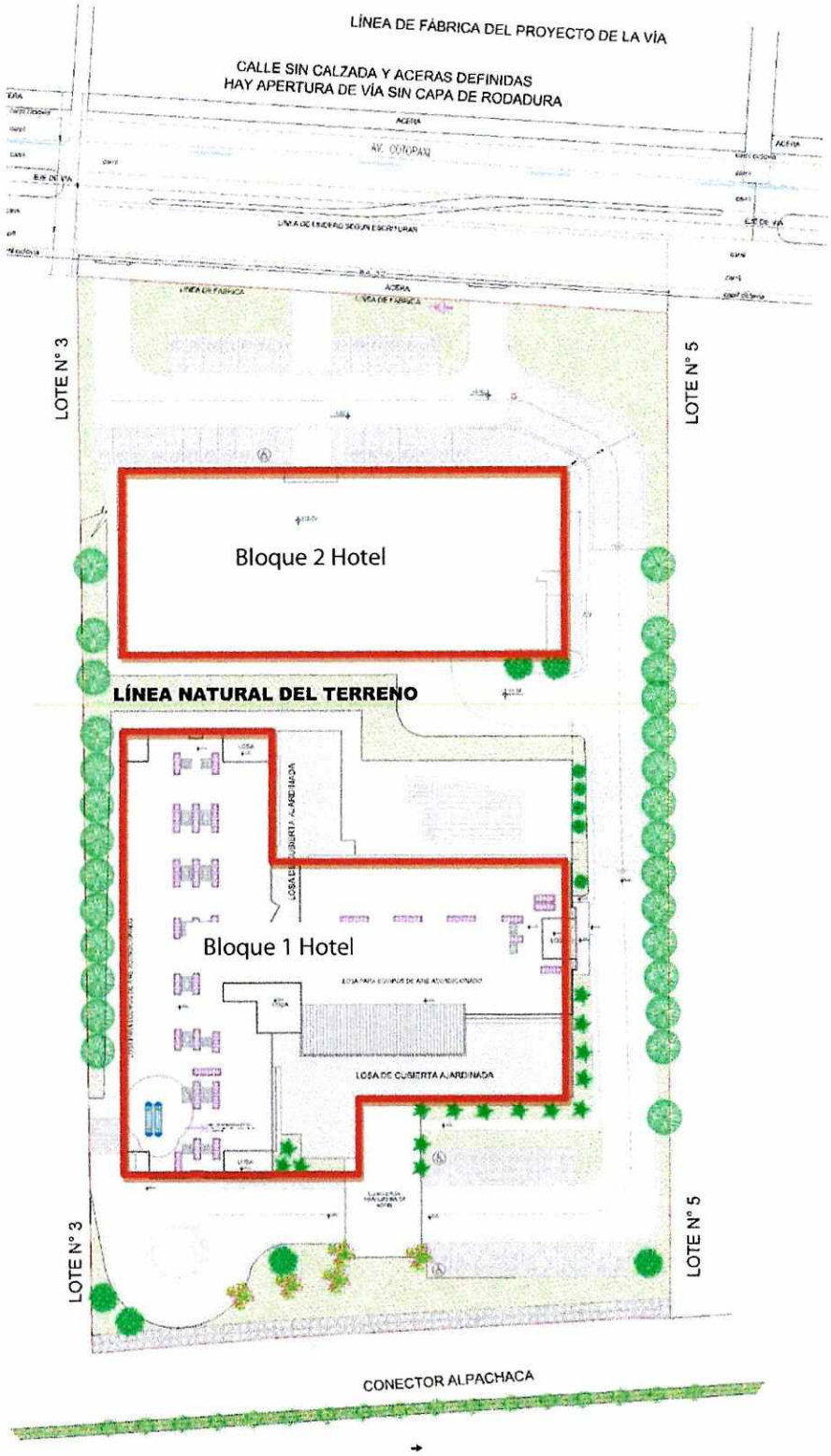
1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
   B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport
6. Trazado vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.
7. Perfil vial.

BORRADOR

ANEXO 1

Diagrama referencial de implantación

Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport



Sin escala (s/e)

ANEXO 2

Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O

ANEXO 3

A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015

387

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquin
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

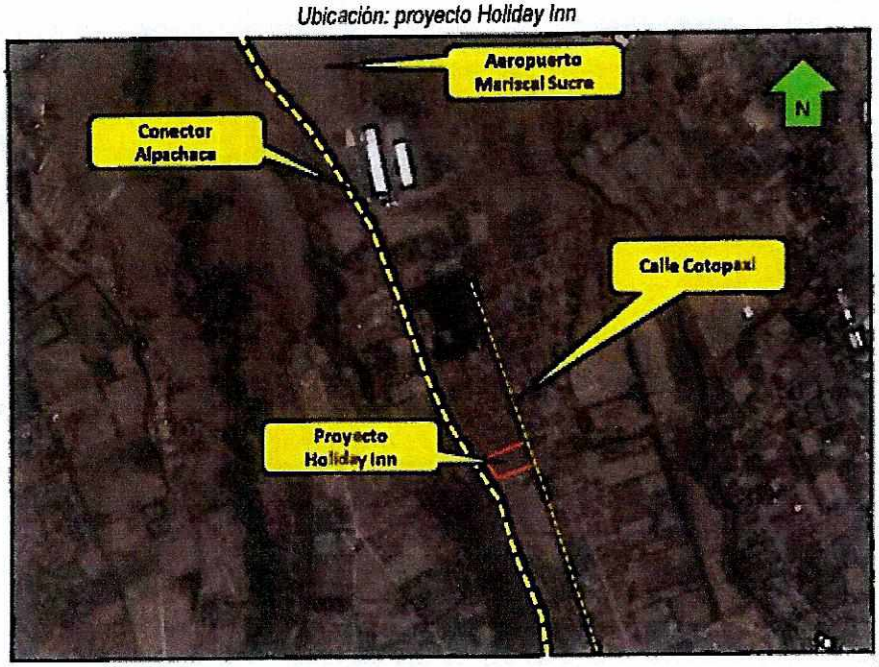
propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	**UBICACIÓN**	**Nº DE ESTAC.**
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	**214**

Ubicación
El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

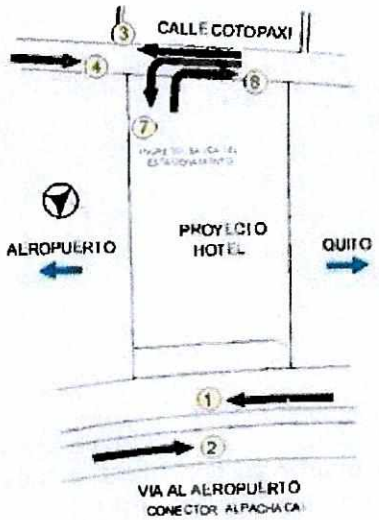
Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

Gráfico No. 2

Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro N° 2

Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

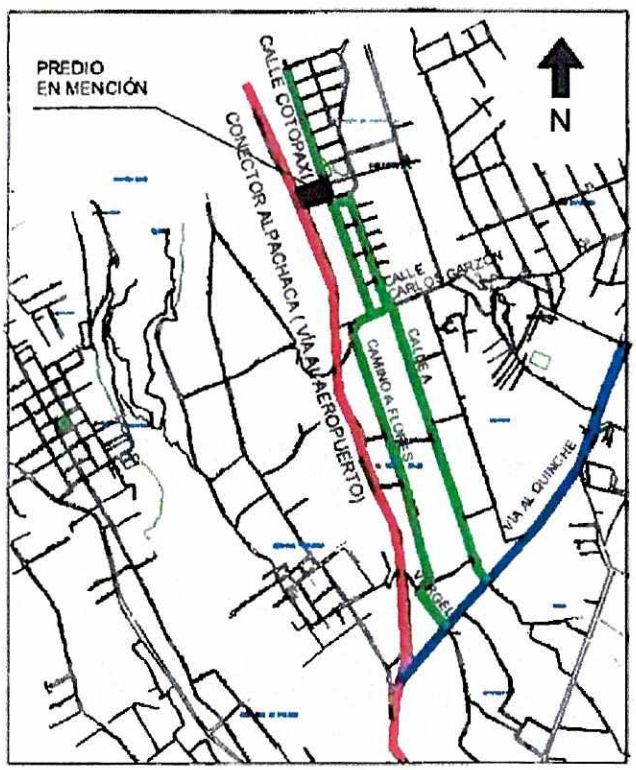
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento así a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

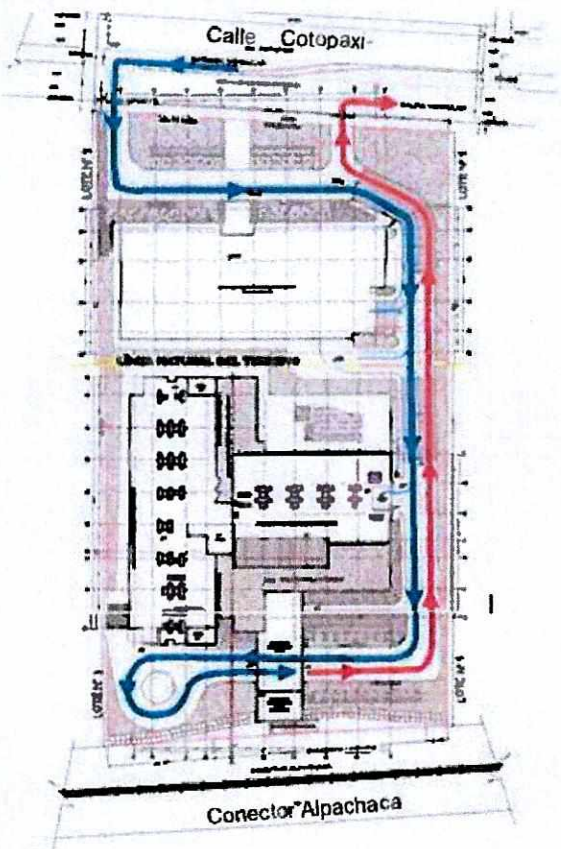


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

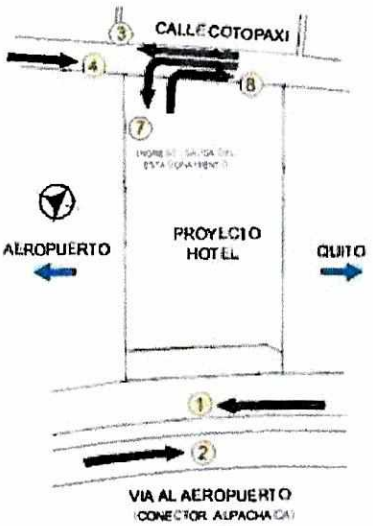
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA S	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehículos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro N° 4

Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN AL HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	2	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	125	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	171	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

ANEXO 3

B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 02 FEB. 2018
Oficio No. SM- 0189 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE

Asunto: *"Actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"*

De mi consideración:

En atención a los oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, ingresados con Tickets No. 2018-003422 y 2018-015804, mediante los cuales solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, remito el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 que contiene el alcance al Informe de Impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto mencionado.

Atentamente,

QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

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

Elaboración:	Aocaña	DPPM	2018/01/31	
Revisión:	APerez	DPPM	2018/01/31	

Tickel No. 2018-003422
2018-015804

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11.18
HOJA DE CONTROL:
NÚMERO DE HOJAS:
DESPACHADO POR:

García Moreno N 2 57 entre Sucre y Bolívar 3er Piso PBX 395 2300 EXT 14002 www.quito.gob.ec

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Informe Tecnico No. SM-DPPM-013/2018

ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

Direccion de Politicas y Planeamiento de la Movilidad
31/01/2018

1. Antecedentes

Mediante Oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, el Arq. Jacobo Herdolza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ambito de la movilidad, en razón de que el proyecto ha realizado actualizaciones en cuanto a la tipologia de edificabilidad y los acuerdos en cuanto a la forma de pago de la concesión onerosa.

2. Identificación del proyecto

El proyecto Hotel Holiday Inn, estara ubicado en la Parroquia de Tababela. La tipologia de edificación del proyecto de servicios de hoteleria. El predio tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi, tiene proyectado 5 pisos en altura, una planta baja y 1 subsuelo, el ingreso y salida de vehículos se realizará únicamente por la calle Cotopaxi.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque con frente hacia el conector Alpachaca y la segunda que se desarrollará en un segundo bloque con frente hacia la calle Cotopaxi y en donde se contempla un programa de ampliación del hotel y de servicios complementarios, en base a esta planificación se ha programado la siguiente provisión de plazas de estacionamiento (Ver Tabla No. 1).

Tabla No. 1
Distribucion de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628 14	9402 28	76

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360 08	4535 07	137

Fuente: *Informe Técnico del Proyecto Urbanistico Arquitectonico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport - STHV*

García Moreno N 2-57 entre Sucre y Bolívar 3er. Piso PBX: 395 2300 EXT: 14002 www.quito.gob.ec

Como se puede observar en los cuadros anteriores, se prevé la provision de 213 plazas de estacionamiento de las cuales 9 plazas serán destinadas para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la normativa vigente.

3. Resumen del análisis de Tráfico

Las modificaciones al proyecto original implican el cambio de actividades de un bloque de oficinas planteado originalmente, a un bloque de servicios complementarios al hotel, situación que desde el punto de vista de los impactos de tráfico a las vías aledañas, son más favorables comparadas con la versión inicial, ya que la frecuencia de accesibilidad y de rotacion de plazas se disminuirán, por lo que se ha determinado que no se necesario realizar una actualización del estudio de impacto de tráfico.

Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que la implementacion de la calle Cotopáxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda.

En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

4. Conclusión y Recomendación

Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigacion del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance.

La Administracion Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspeccion emita el Informe Final de Control.

Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz

Revisado por: Marcelo Ramón Narváez Padilla

Aprobado por: Alex Daniel Pérez Cajilema

ANEXO 4

Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ, 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SISGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mimo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARIA DE AMBIENTE
ALCALDIA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

ANEXOS: Informe Técnico, Ficha de Evaluación y Respaldos de documentación de Holiday Inn Qutio Airport

POL/VA/NN
2014-18-12

Rio Coca E9-85 e Isla Genovesa : 2430588 2430572 | www.quito.gob

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

INFORME TÉCNICO

EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

HOTEL HOLIDAY INN

1. ANTECEDENTES

BPO S.A. tiene como interés la construcción de un Hotel Holiday Inn la Parroquia de Tababela, próximo al Aeropuerto Mariscal Quito, sector de Empleados de DAC. El proyecto tiene como objetivo cubrir la demanda hotelera de 4 estrellas del sector.

El área total del proyecto es de 13.000 m^2 , prevé un área útil de 3.862m^2 , la edificación comprende un planta baja y 3 pisos altos, con un total de habitaciones: 130 complementada con Restaurante – Cafetería, Business Center, 8 Salas de Reuniones y Eventos, Bar, Piscina, Gimnasio – Spa, Convenience Store, Piso Ejecutivo y 200 estacionamientos

Como elemento adicional el proponente plantea que el proyecto no intercepta con bosque protector por lo que el ente regulador sería la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN
   a. **Factibilidad de servicios** Considera la obtención certificaciones provisión de agua potable, alcantarillado, saneamiento, residuos sólidos urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte.
   b. **Impactos Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. Para el caso de proyectos que generen residuos especiales o peligrosos (Hospitales), se deberá especificar como realizarán la disposición final de los residuos que generan.
   c. **Construcción sustentable:** Comprende la utilización de energía eléctrica alternativa (solar, eólica, hidroeléctirca), tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, recuperación de agua lluvia y separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción y papel.
   d. **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** Comprende la obtención de un informe en la Secretaría de Ambiente en el cual se plasme de manera cartográfica la ubicación geográfica del proyecto y su relación con las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo de intersecar con áreas del PANE, deberá obtener el debido informe de la autoridad ambiental nacional (MAE).
   e. **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** considera el grado de afectación a la conectividad entre ecosistemas, el nivel de aislamiento del ecosistema frente al desarrollo urbano y el grado de peligro existente por su endemismo y/o peligro de extinción
   f. **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proponente del proyecto deberá especificar claramente el porcentaje de área verde que está afectando con su intervención y como y donde serán restituidas la afectación, además en conjuntos residenciales más allá del cumplimiento de la

recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.

g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO2) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensacion en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperacion y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

3. EVALUACIÓN

✓ Impactos Ambientales: Contempla la implementación de medidas de mitigación ambiental en los siguientes componentes:
Contaminación del aguas residuales: Cumple con las con las medidas de mitigación con la implementación de Proceso de Lodos Activados hacia una Planta de Tratamiento Modular, formulado por la compañía de servicios IMECANIC Cía.
Contaminación de aire: Cumple con las medidas de mitigación con la implementación de sistemas de refrigeración ecológico constante y variable para habitaciones, pasillos y aire fresco; formulado por la empresa Sisclima Cía.
Contaminación de paisaje: El proyecto presenta un diseño paisajístico considerando especies nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres; formulado por la empresa Diseño de Jardines Cía.
Contaminación de suelo. Se formula un plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conforme al manual de seguridad.
Incendios forestales: Contempla un Sistema Contra Incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.

✓ Construcción sustentable:
Lavado: Contempla sistemas de lavadora con eficiencia energética y consumo óptimo de agua, formulada por la compañía Domus Cía.
Sistema eléctrico: Comprende acometidas con la Empresa Eléctrica Quito en media tensión; para la implementación del sistema eléctrico se empleara normas internacionales y locales, se establece además un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
Cubiertas verdes: El edificio plantean alrededor de 700m^2 de cubiertas verdes.

✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE.

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas con vegetación nativa.

- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto aporta con 2.020 m^2.

- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura. El sector no posee red de alcantarillado público, por lo que el promotor construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.

- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO2), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.

- ✓ Disposición de resíduos de construcción (escombros): El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

4. Calificación

Conforme a los criterios de evaluación descritos en el presente y en la ficha adjunta el proyecto califica con 28 puntos a favor y 2 en contra.

5. Conclusiones

El proyecto PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza.

Adjunto a este informe, encontrará el respaldo de documentación entregada por el Promotor BPO S.A.

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

POL/LL/NN
18/12/2014

SECRETARÍA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO AMBIENTAL
ANÁLISIS AMBIENTAL
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial -PUAE

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suleo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		

B. Construcción sustentable

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led	-	+
7	Tratamiento de agua servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de agua servidas	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de agua lluvias	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	-	+

C. Certificación de intersección PANE, ACUS R

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: Q. Auqui Huasi y Q. Jijón	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No Forma parte de una AIER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosiste er alterado

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinados a planos. Colinda con la Quebrada Gijón	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen bosques de eucalipto alrededor y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo ésta un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombrera y/o vertedero de aguas servidas	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su característica de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de reforestación	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embargo es una zona potencial para la recupeación de ecosistemas	+

E. Factibilidad de servicios

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
17	Energía eléctrica	Contempla		+
18	Agua Potable	Contempla		+
19	Saneamiento	Contempla		+
20	Recolección	Contempla		+
21	Transporte	Contempla		+

F. Huella de Carbono

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
22	Cálculo de emisiones CO_2 (ton eq/año)	No aplica		-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO_2	No aplica		-

G. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras)

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
25	Disposición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+

G. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica		+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde		+

H. Mecanismos de Compensación

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla		NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla		NA

ANEXO 5

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

QUITO
ALCALDÍA

ANEXO 1
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial

101	Número Predial	5785446
102	Geo clave	1153105004
103	Parroquia	TARQUELA
104	Barrio/ Sector	EMILIANO SAC
105	Calle/ intersección/ nomenclatura	TERMINAL ALPACHACA
106	Administración zonal	AEROPUERTO
107	Superficie regularizada del terreno	13000194

Tipo de COD

108	Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	
109	Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	X

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	
			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	HOTEL	4 PISOS	107.20%	H.A.	UNI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor	Fid. Hotel Aeropuerto Quito
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	0992785136001
Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687247
Celular	(09) 92228210
E-mail	[illegible]

Datos del profesional

Nombre del profesional	Juan Carlos Santos O.
Cédula de ciudadanía o pasaporte	0908541114
Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687380
Celular	(09) 97829121
E-mail	jcsantos@hotmail.com.ec

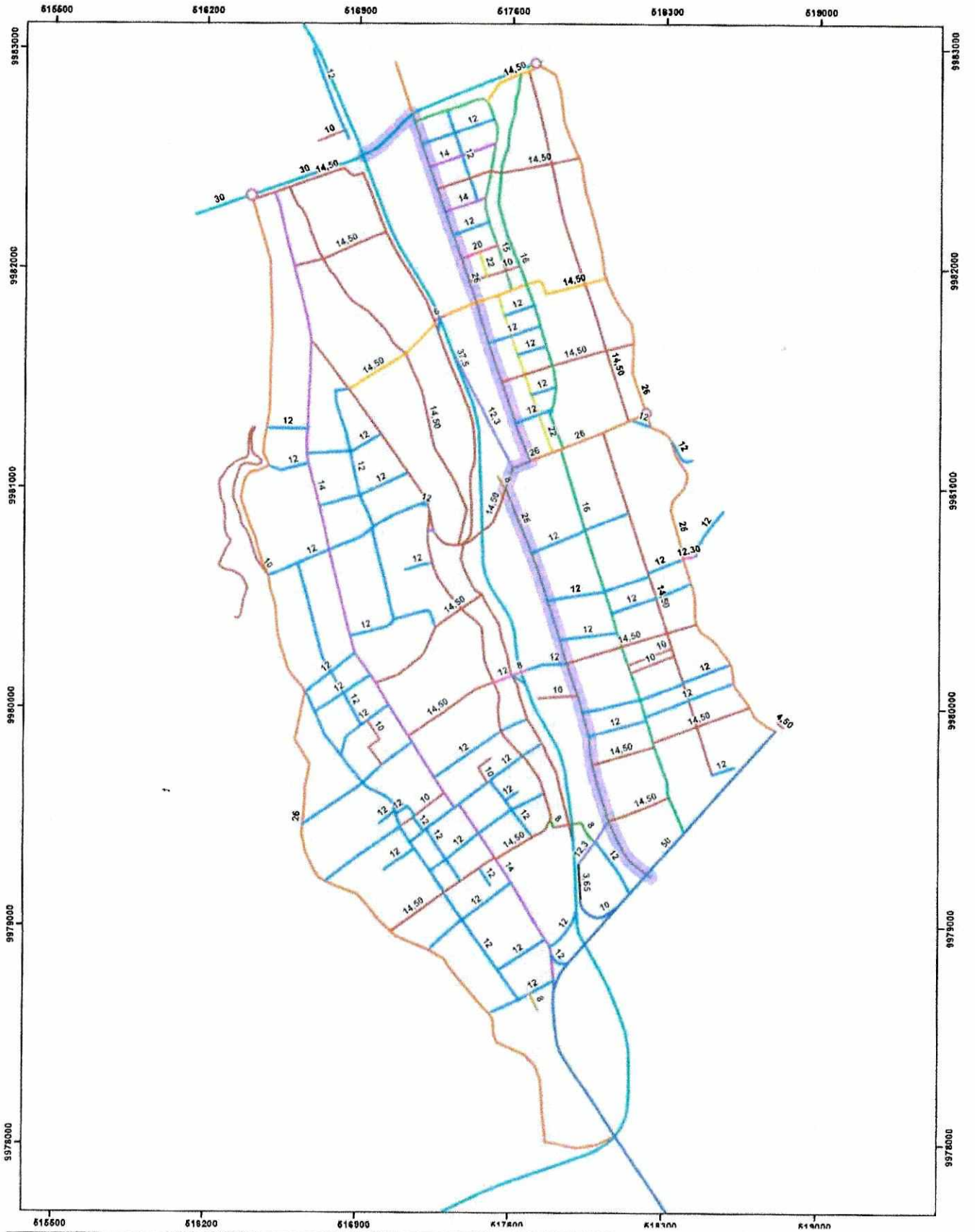
Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE TERRITORIO

ANEXO 6

Trazado vial que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PLAN ESPECIAL TABABELA

PLANO PLAN VIAL-JERARQUÍA

ELABORACIÓN:
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

ARQ. JACOBO HERDOIZA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

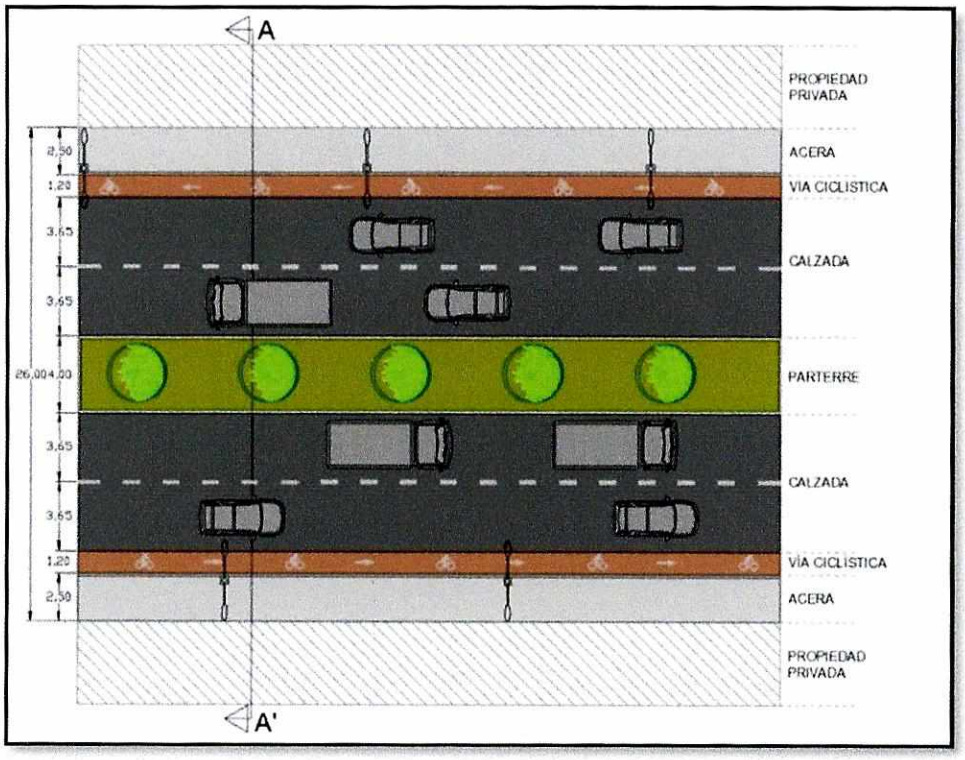
0 100 200 400 m

NOVIEMBRE 2017

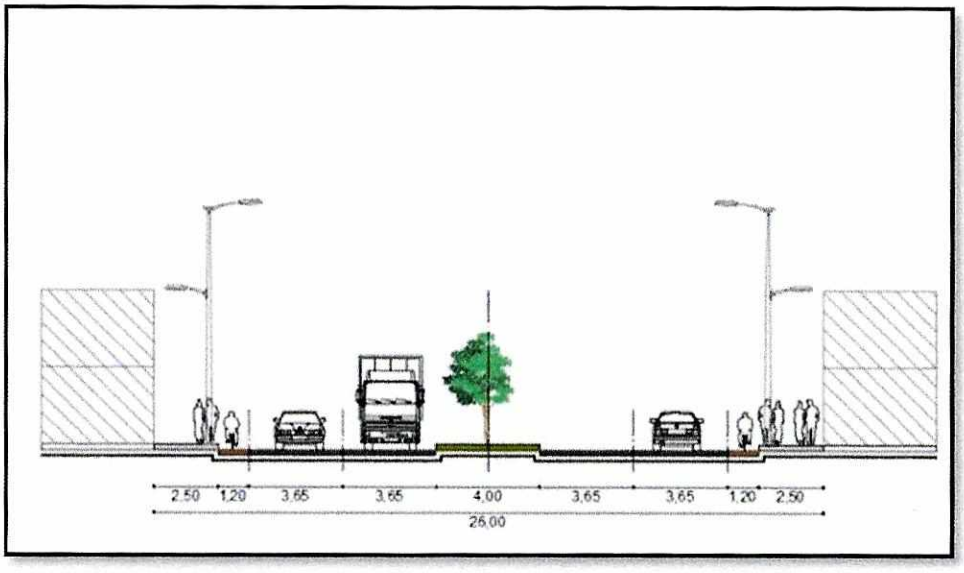
ANEXO 7

Perfil vial

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA´ s/e

348

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 02 FEB. 2018
Oficio No. SM- 0189 -2018.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presidente de la Mesa Técnica de PUAE

Asunto: *"Actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"*

De mi consideración:

En atención a los oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, ingresados con Tickets No. 2018-003422 y 2018-015804, mediante los cuales solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, remito el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 que contiene el alcance al Informe de Impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto mencionado.

Atentamente,

QUITO SECRETARÍA DE MOVILIDAD M.D.M.Q.

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

Elaboración:	Aocana	DPPM	2018/01/31	
Revisión:	APerez	DPPM	2018/01/31	

Ticket No. 2018-003422
2018-015804

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 08 FEB 2018 HORA: 11:18
HOJA DE CONTROL:
NÚMERO DE HOJAS:
RECIBIDO POR:

García Moreno N 2-57 entre Sucre y Bolívar 3er Piso PBX 395 2300 EXT 14002 www.quito.gob.ec

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
31/01/2018

1. Antecedentes

Mediante Oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, en razón de que el proyecto ha realizado actualizaciones en cuanto a la tipología de edificabilidad y los acuerdos en cuanto a la forma de pago de la concesión onerosa.

2. Identificación del proyecto

El proyecto Hotel Holiday Inn, estara ubicado en la Parroquia de Tababela. La tipología de edificación del proyecto de servicios de hotelería. El predio tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi, tiene proyectado 5 pisos en altura, una planta baja y 1 subsuelo, el ingreso y salida de vehículos se realizará únicamente por la calle Cotopaxi.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque con frente hacia el conector Alpachaca y la segunda que se desarrollará en un segundo bloque con frente hacia la calle Cotopaxi y en donde se contempla un programa de ampliación del hotel y de servicios complementarios, en base a esta planificación se ha programado la siguiente provisión de plazas de estacionamiento (Ver Tabla No. 1).

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628 14	9402 28	76

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360 08	4535 07	137

Fuente: *Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport - STHV*

García Moreno N 2 57 entre Sucre y Bolívar 3er Piso PBX: 395 2300 EXT: 14002 www.quito.gob.ec

Como se puede observar en los cuadros anteriores, se prevé la provisión de 213 plazas de estacionamiento de las cuales 9 plazas serán destinadas para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la normativa vigente.

3. Resumen del análisis de Tráfico

Las modificaciones al proyecto original implican el cambio de actividades de un bloque de oficinas planteado originalmente, a un bloque de servicios complementarios al hotel, situación que desde el punto de vista de los impactos de tráfico a las vías aledañas, son más favorables comparadas con la versión inicial, ya que la frecuencia de accesibilidad y de rotación de plazas se disminuirán, por lo que se ha determinado que no se necesario realizar una actualización del estudio de impacto de tráfico.

Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que la implementación de la calle Cotopáxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda.

En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

4. Conclusión y Recomendación

Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance.

La Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.

Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz

Revisado por: Marcelo Ramón Narváez Padilla

Aprobado por: Alex Daniel Pérez Cajilema

346

QUITO
ALCALDÍA

Quito,
Oficio STHV-DMPPS- 0131
GDOC: 2017-013875

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO GDOC-2018-004080

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO GDOC-2017-013875
Presentes.

Asunto: Remisión de la propuesta del cuerpo normativo del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport" elaborado por el grupo promotor Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, propietario del predio; en un lote de 13.000,99 m^2 ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946 con clave catastral N° 1153105004.

El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, propone el desarrollo de edificaciones destinadas a servicios de hospedaje y servicios hoteleros complementarios, en respuesta a la demanda generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

El proyecto se concibe con varios tratamientos urbanísticos de contribución a la imagen urbana y al paisaje mediante arborización y suelo permeable con implementación de componentes ecológicos decorativos, mobiliario urbano, cerramientos e iluminación ornamental, de acceso público; y ha previsto la implementación de componentes de construcción sustentable (sistemas de lavado con eficiencia energética y ahorro de agua, cubiertas verdes, separación de aguas, etc.), medidas de mitigación a la circulación de tráfico y al impacto ambiental.

El PUAE deberá realizar el pago por la concesión onerosa de derechos de edificabilidad mediante la suscripción del convenio de pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El proyecto ha sido elaborado de forma coordinada con las dependencias metropolitanas relacionadas cumpliendo con las condiciones reglamentarias del municipio distrital.

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport" con exposición de motivos y anexos.
- Informe técnico.

Recibido
Quito 09-ENE-2017
16H50

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 09 ENE 2018 Hora 16h20
Nº. HOJAS 15
Recibido por:

SECRETARÍA DE TERRITORIO

Lo que se remite para su conocimiento y los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	2018-01-09	
Revisado por:	Arq. María González V.			

Adjunto lo indicado.

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

1. ANTECEDENTES.-

1.1.- En base al eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, que en sus partes pertinentes expresa:

a) *Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

1.2.-La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26 establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual enuncia:

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

a) *Superficie mayor a 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m2*
b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

1.3.- Para dar tratamiento a estos proyectos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha establecido un procedimiento de análisis de viabilidad mediante la Mesa Técnica de PUAE según lo establecido las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

1.4.- En este marco, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presentó el proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual es un proyecto de interés para la ciudad en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016. El tratamiento técnico del citado proyecto ha sido el siguiente:

- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresó el 10 de diciembre de 2013 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con ticket No. 2013-262827.
- El día jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la Mesa Técnica PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, instancia en la cual las Secretarías realizaron

sus respectivos análisis sectoriales y en conjunto declararon al proyecto VIABLE con observaciones y requerimientos.

- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresa el proyecto con las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio No. STHV 3766 del 8 de septiembre de 2014.
- A partir de esa fecha los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han venido consolidando el expediente que sustenta las condiciones técnicas, normativas y financieras del citado proyecto.

2.- UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", con predio No. 5785946 propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, en un terreno con un área de 13.000,99 m2 con los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres con 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco con 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi con 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca 91,15 metros

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto

2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna los siguientes datos al predio No. 5785946: clasificación de suelo rural y uso principal de Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS). Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente prevé lo siguiente:

Cuadro No.1

Edificabilidad Actual

EDIFICACIÓN									SUELO	
Zona	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40

2.2.- SISTEMA VIAL.-

El lote está limitado por dos vías, hacia el oeste por el Conector Alpachaca cuya categoría de vía es Expresa, por lo que no es permitida la apertura de un ingreso directo al predio por esta vía. Hacia el este limita con la calle Cotopaxi, concebida como vía de servicio oriental del conector Alpachaca cuya función es dar acceso hacia los lotes frentistas.

3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en el área de influencia directa de la nueva centralidad metropolitana del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, cuya vocación corresponde a un rol logístico y tecnológico.
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial. El programa arquitectónico y la composición urbanística contribuyen a dar forma a dicha centralidad, aportando servicios hoteleros concordantes con el rol de este sector en relación a la actividad aeroportuaria.

3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

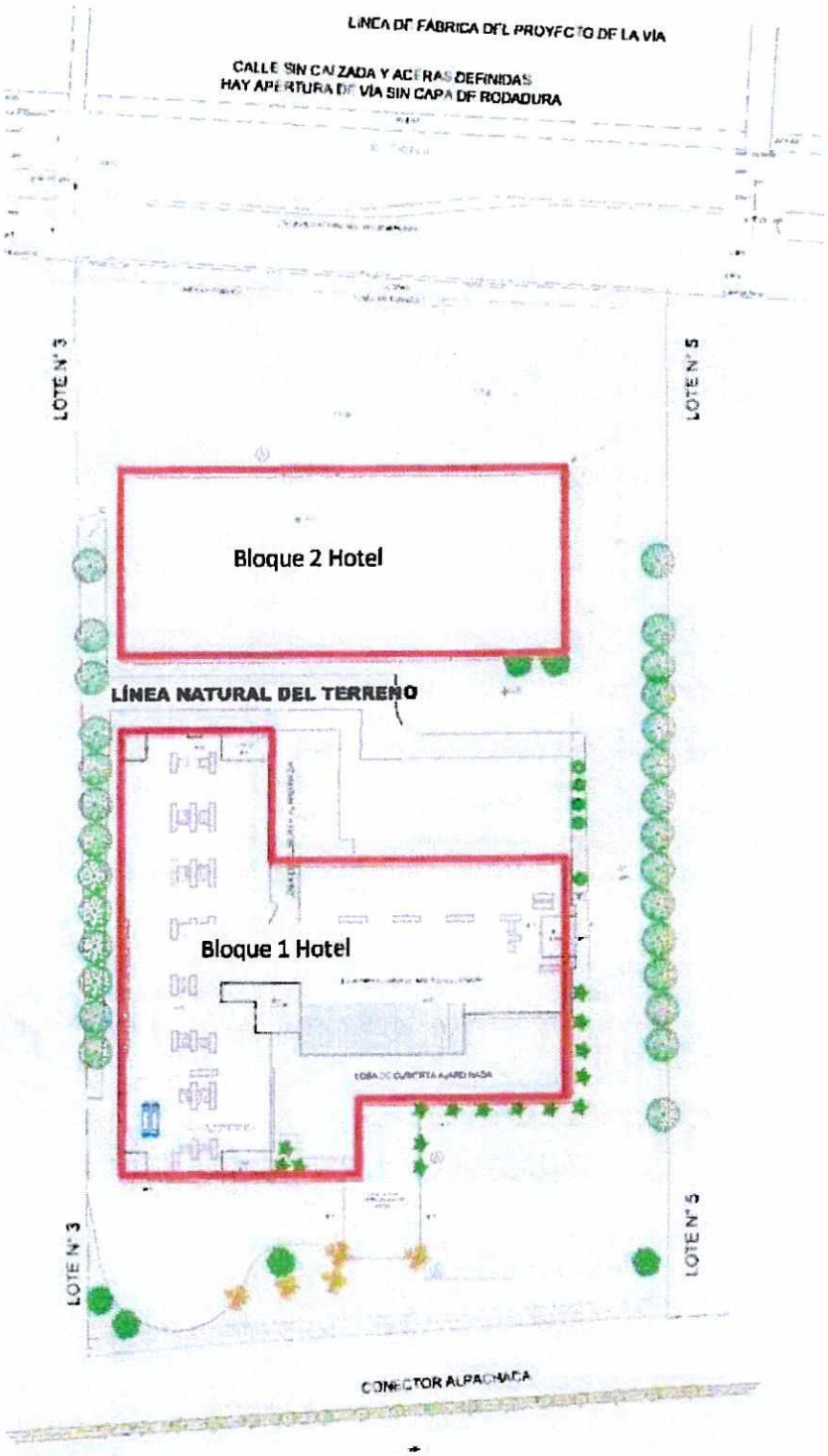
El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) Usos permitidos: servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) Entorno: El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Gráfico No.2

Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport



3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

Se consideran como aportes urbanísticos del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes componentes:

a) Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
b) Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
   - Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
   - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
   - Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
   - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
   - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.
Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contará con edificaciones implantadas de forma aislada, según gráfico No.2, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:

- Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
- Laterales: 5,0 metros;
- Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
- Entre bloques: 6 metros.

3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

3.5 EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total entre la planta baja, y los tres (3) pisos altos incluyendo cuartos de máquinas y sobrerecorridos de ascensores no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi.

3.6.- ETAPAS DE DESARROLLO.-

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes, podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, de no estar contemplada en normas locales.

3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
c)El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

3.9 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

3.9.1 ACERAS.-

Las aceras previstas en los frentes del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.
Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

3.9.2 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

3.10 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) Por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.
Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.
Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.
En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

4 .- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

a) CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Donde:

a) **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
b) **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m2 construcción x factor de uso).

Donde:

i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.
iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

c) **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m2 construcción x factor de uso).

Donde:

i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.
iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

d) **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

e) **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Aplicación de la fórmula:

Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m2 x 1115 $/m2 x 2,07 = 3.860.172,08 USD.

Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m2 x 855 $/m2 x 2,07 = 276.117,63 USD

Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18

Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

5 FORMA DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

a) **Pago en especie**: mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

   El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el capítulo anterior al presente.

   El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

b) **Pago monetario**: El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las sigulentes condiciones:

- **10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.**
- **90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.**

6 CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	08.01.2018	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	08.01.2018	

Vaso: Orden en expediente
(Holiday Inn)

338 Anexo 08/03/2018

SECRETARÍA CONCEJALÍA
RECIBIDO:
FECHA: 23/02/2018
HORA: 14:30
FIRMA:
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL
QUITO ALCALDÍA

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No.: SG- 0671
Quito D.M., 23 FEB. 2018
Ticket GDOC: 2018-004080

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

Asunto: *Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0106, de 20 de febrero de 2018, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport"; por lo que, 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 la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado. No existen normas previas a derogarse o modificarse, por no existir regulación previa en la materia.

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 sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en un plazo máximo de 15 días.

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 Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

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	2018-02-23	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: Con copia junto con expediente original
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
CC: Con copia para conocimiento
Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 7: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

QUITO
ALCALDÍA

Quito, 20 FEB 2018

Oficio No. A 0106

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2018-004080

De mi consideración:

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0131 de 9 de enero de 2018, el arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, presenta a mi consideración el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del Plan Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", ubicado entre el Conector Alpachaca y la Calle Cotopaxi, parroquia Tababela del Distrito Metropolitano de Quito.

Con los antecedentes expuestos, en ejercicio de la atribución privativa prevista en los artículos 60, e) y 90 e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito a usted el proyecto de ordenanza a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep

Adjunto: lo indicado
Adj: Escritura Original

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 20 FEB 2018 Hora 14:16
Nº. HOJAS 62 U.
Recibido por:

QUITO ALCALDÍA

Informe No. IC-O-2018-042

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. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 314 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport".

1.2. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 05 de febrero de 2018, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

2. INFORMES TÉCNICOS

2.1. Mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300, de 18 de diciembre de 2014, a fojas 260 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, remite el informe técnico favorable de Evaluación Ambiental de viabilidad Proyecto Urbanístico Arquitectónico "Holiday Inn Quito Airport", el cual en lo principal manifiesta:

> *"El PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza".*

2.2. Mediante oficio No. SM-1982, de 29 de julio de 2015, a fojas 266 del expediente, el Sr. Rubén Darío Tapia Rivera, Secretario de Movilidad, remite el informe técnico favorable No. SM-0180/2015, sobre el Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn", el mismo que en su parte pertinente señala:

> *"(…) se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría".*

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

2.3. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4539-2015, 22 de septiembre de 2015, a fojas 298 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza B., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite informe técnico sobre el PUAE "Holiday Inn Quito Airport", el mismo que en lo principal manifiesta:

> *"En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite* ***criterio técnico favorable*** *para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".*

2.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 314 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico actualizado del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y en su parte pertinente manifiesta:

> *"En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite* ***criterio técnico favorable*** *para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airpor".*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 05 de febrero de 2018, 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, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", condicionado a la recepción del criterio legal que al respecto emita Procuraduría Metropolitana.

Se dispone a la Secretaría de Movilidad la realización de un estudio integral de la vía E-35, y conexión con la vía Alpachaca, dejando expresa constancia que se prohíbe toda forma de acceso al proyecto directamente desde el corredor Alpachaca; y, además se dejen a salvo los expedientes administrativos pendientes de sustanciación.

Dictamen que las Comisiones ponen 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

Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

QUITO
ALCALDÍA

Mgs. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-02-09	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-09	

(2014-127437)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito Registro Entrega Expedientes				
Concejal	**Fecha entrega**		**Fecha devolución**	
Abg. Sergio Garnica	09-02-18		14-03-18	
Sr. Jorge Albán	14-03-18		16-03-18	
Abg. Eduardo Del Pozo	16-03-18		16-03-18	
Mgs. Patricio Ubidia	16-03-18		19-03-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	**Fecha** 19/03/18 - 10:16		**Recepción**	

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 21 MAR 2018 Hora 14:50
Nº. HOJAS -0167-
Recibido por:

QUITO

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2018-1233
DMQUITO 21 MAR 2018
GDOC: 2014-127437
6 Doc. 2018-043186

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC -2017-0510 de 09 de febrero de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme con lo establecido por el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, nos solicita informe legal relacionado con el proyecto de ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

10

"[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias ce competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]".

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

"1. *Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*
a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.
b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su

aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."

III. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el presente informe legal (números 1, 2; y, 3)

2. En el primer considerando luego de la palabra "Código", se añadirá la palabra "Orgánico"; y, se suprimirá la letra w) y su texto, en razón de que no tiene relación con el asunto del trámite.

3. En la Disposición Final debería tenerse en cuenta que la presente ordenanza debería publicarse en la página web del MDMQ sin que sea necesaria su publicación en el Registro Oficial.

4. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto, los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Edison Yépez	PRO	05/02/18	
Revisión:	Edison Yépez	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Dr. Edison López:
Por favor atender lo solicitado por el Señor Concejal dentro del ámbito de competencias P.M. y de su Subprocuraduría en el tiempo requerido.
Gracias
Cf.

1233-18 - S. Burbano 332

QUITO
ALCALDÍA

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2017 0510

Quito D. M., 09 FEB. 2018

TICKET GDOC: 2014-127437

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto a proyecto de Ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, en el plazo de 3 días, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto de Ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Adjunto documentación constante en 7 hojas útiles.

Atentamente,

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

Adjunto:
- Proyecto normativo (7 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-02-08	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-08	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA DESPACHO DEL PROCURADOR
Fecha: 09 FEB 2018
Hora: 11:29
Firma de recepción:

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela, como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial, y en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, es necesario la ampliación de la oferta hotelera en la ciudad.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera apropiada para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto en mención. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros recientemente inaugurados que son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Cabe recalcar que según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el medio de transporte aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito resultará en viajes de ocupa entre 45 y 60 minutos de tiempo dependiendo del tráfico.
c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes a la ciudad de un 5% (en base al folleto de cifras turísticas abril 2013- Quito Tursimo)
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de las demandas de turismo internacional, en base al estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, llevada a cabo por el Ministerio de Turismo del Ecuador.
e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta el Hábitat III, evento que prevé 30.000 visitantes aproximadamente en octubre de 2016.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector

logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fija las pautas de un desarrollo urbanístico, capases de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad requeridos por la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable en los edificios producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera por concepto de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad un monto de $ 451.593,51 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa y tres dólares con cincuenta y un centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales serán pagados en especie y monetariamente.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

BORRADOR

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

CONST. 264 y 266

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a lá inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

6

caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la disposición transitoria quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico en relación al cálculo y formas de pago propuestas por los beneficios urbanísticos concedidos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

Que, meiante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
c) Salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: Aislada
2. Retiros:
    a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
    b. Laterales: 5,0 metros;
    c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
    d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobre recorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
DESCRIPCIÓN	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	61 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.

- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m^2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.

b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Donde:

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.

- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 $\$/m^2$, en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.
  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m^2 x 1115 $/$m^2$ x 2,07 = 3.860.172,08 USD
- Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m^2 x 855 $/$m^2$ x 2,07 = 276.117,63 USD
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

a) 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
b) 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

En todos los casos, la suscripción del convenio entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito – instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU 20.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dicha área.

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos

desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- Dispóngase a la EPMMOP que en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realice las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi, en el tramo especificado en el numeral 2 del artículo 21 de la presente ordenanza y el hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se le permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios de carga y descarga de pasajeros al Hotel. Los aspectos operativos que regularán el funcionamiento de esta parada serán coordinados por la Agencia Metropolitana de Tránsito previa autorización de la Secretaría de Movilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 que reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 mediante la cual se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la jerarquía vial correspondiente a la calle Cotopaxi, en el tramo comprendido entre la calle Quito y la vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace con el Conector Alpachacha, de la parroquia de Tababela, la cual deberá será concordante con las previsiones del perfil vial previsto en la presente ordenanza y sus anexos

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018.

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial de la calle Cotopaxi.
3. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,

(1)

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 21 MAR 2018 Hora 14:50
Nº. HOJAS 10
Recibido por:

QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2018-1233
DMQUITO 21 MAR 2018
GDOC: 2014-127437
GDOC. 2018-043186

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC -2017-0510 de 09 de febrero de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme con lo establecido por el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, nos solicita informe legal relacionado con el proyecto de ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*".

   El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

"[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias ce competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]".

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

"1. *Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*
a) Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m 2.
b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su

aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."

III. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el presente informe legal (números 1, 2; y, 3)

2. En el primer considerando luego de la palabra "Código", se añadirá la palabra "Orgánico"; y, se suprimirá la letra w) y su texto, en razón de que no tiene relación con el asunto del trámite.

3. En la Disposición Final debería tenerse en cuenta que la presente ordenanza debería publicarse en la página web del MDMQ sin que sea necesaria su publicación en el Registro Oficial.

4. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto, los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Edison Yépez	PRO	05/02/18	
Revisión:	Edison Yépez	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Dr. Edison López:
Por favor atender lo solicitado por el Señor Concejal dentro del ámbito de competencias P.M. y de su Subprocuraduría en el tiempo requerido.
Gracias

1233-18 - S. Burbano 324

QUITO
ALCALDÍA

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2017 0510

Quito D. M., 09 FEB. 2018

TICKET GDOC: 2014-127437

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto a proyecto de Ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, en el plazo de 3 días, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto de Ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Adjunto documentación constante en 7 hojas útiles.

Atentamente,

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

Adjunto:
- Proyecto normativo (7 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-02-08	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-08	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA DESPACHO DEL PROCURADOR
Fecha: 09 FEB 2018
Hora: 11:29
Firma de recepción:

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela, como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial, y en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, es necesario la ampliación de la oferta hotelera en la ciudad.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera apropiada para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto en mención. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros recientemente inaugurados que son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Cabe recalcar que según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el medio de transporte aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito resultará en viajes de ocupa entre 45 y 60 minutos de tiempo dependiendo del tráfico.
c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes a la ciudad de un 5% (en base al folleto de cifras turísticas abril 2013- Quito Tursimo)
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de las demandas de turismo internacional, en base al estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, llevada a cabo por el Ministerio de Turismo del Ecuador.
e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta el Hábitat III, evento que prevé 30.000 visitantes aproximadamente en octubre de 2016.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector

logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fija las pautas de un desarrollo urbanístico, capases de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad requeridos por la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable en los edificios producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera por concepto de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad un monto de $ 451.593,51 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa y tres dólares con cincuenta y un centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales serán pagados en especie y monetariamente.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a lá inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 ibidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 ibidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 ibidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 ibidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición general tercera ibidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la disposición transitoria primera ibidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la disposición transitoria quinta ibidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico en relación al cálculo y formas de pago propuestas por los beneficios urbanísticos concedidos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

Que, meiante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
c) Salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: Aislada
2. Retiros:
    a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
    b. Laterales: 5,0 metros;
    c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
    d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobre recorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
DESCRIPCIÓN	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	61 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.

- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m^2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.

b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Donde:

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 $\$/m^2$, en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.

  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.

  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m^2 x 1115 $/$m^2$ x 2,07 = 3.860.172,08 USD
- Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m^2 x 855 $/$m^2$ x 2,07 = 276.117,63 USD
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

2

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

a) 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
b) 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

En todos los casos, la suscripción del convenio entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito – instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU 20.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dicha área.

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos

desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- Dispóngase a la EPMMOP que en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realice las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi, en el tramo especificado en el numeral 2 del artículo 21 de la presente ordenanza y el hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se le permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios de carga y descarga de pasajeros al Hotel. Los aspectos operativos que regularán el funcionamiento de esta parada serán coordinados por la Agencia Metropolitana de Tránsito previa autorización de la Secretaría de Movilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 que reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 mediante la cual se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la jerarquía vial correspondiente a la calle Cotopaxi, en el tramo comprendido entre la calle Quito y la vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace con el Conector Alpachacha, de la parroquia de Tababela, la cual deberá será concordante con las previsiones del perfil vial previsto en la presente ordenanza y sus anexos

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018.

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial de la calle Cotopaxi.
3. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,

314

ALCALDÍA

Quito, - 9 ENE 2018
Oficio STHV-DMPPS- : 0131
GDOC: 2017-013875

2014 - 127437

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presentes.

Asunto: Remisión de la propuesta del cuerpo normativo del PUAE " Hotel Holiday Inn Quito Airport*".*

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport" elaborado por el grupo promotor Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, propietario del predio; en un lote de 13.000,99 m^2 ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946 con clave catastral N° 1153105004.

El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, propone el desarrollo de edificaciones destinadas a servicios de hospedaje y servicios hoteleros complementarios, en respuesta a la demanda generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

El proyecto se concibe con varios tratamientos urbanísticos de contribución a la imagen urbana y al paisaje mediante arborización y suelo permeable con implementación de componentes ecológicos decorativos, mobiliario urbano, cerramientos e iluminación ornamental, de acceso público; y ha previsto la implementación de componentes de construcción sustentable (sistemas de lavado con eficiencia energética y ahorro de agua, cubiertas verdes, separación de aguas, etc.), medidas de mitigación a la circulación de tráfico y al impacto ambiental.

El PUAE deberá realizar el pago por la concesión onerosa de derechos de edificabilidad mediante la suscripción del convenio de pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El proyecto ha sido elaborado de forma coordinada con las dependencias metropolitanas relacionadas cumpliendo con las condiciones reglamentarias del municipio distrital.

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport" con exposición de motivos y anexos.
- Informe técnico.

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 09 ENE 2018 Hora 16:30
Nº. HOJAS 15 h
Recibido por:

SECRETARÍA DE TERRITORIO

Lo que se remite para su conocimiento y los fines pertin entes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	2018-01-09	
Revisado por:	Arq. María González V.			

Adjunto lo indicado.

BPO
Asesores Empresariales

Guayaquil, 4 de Enero de 2018

Arquitecto
JACOBO HERDOIZA
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, sírvase encontrar adjunto original del ANEXO 1: Formulario Declarativo para el Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Especiales (PUAE) del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT.

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

ING. MARIO VERA BARRREZUETA, MBA
Gerente de Proyectos

c.c. File

Dirección: Edificio Torres del Norte, Ave. Miguel H. Alcívar, Torre B / Oficina 108
Telefax: (5934) 2687-380 / 2687-381 / 2687382
E-mail: info@bpoasesores.com
Guayaquil, Ecuador

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela, como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial, y en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, es necesario la ampliación de la oferta hotelera en la ciudad.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera apropiada para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto en mención. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros recientemente inaugurados que son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Cabe recalcar que según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el medio de transporte aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito resultará en viajes de ocupa entre 45 y 60 minutos de tiempo dependiendo del tráfico.
c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes a la ciudad de un 5% (en base al folleto de cifras turísticas abril 2013- Quito Tursimo)
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de las demandas de turismo internacional, en base al estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, llevada a cabo por el Ministerio de Turismo del Ecuador.
e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta el Hábitat III, evento que prevé 30.000 visitantes aproximadamente en octubre de 2016.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector

logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fija las pautas de un desarrollo urbanístico, capases de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad requeridos por la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable en los edificios producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera por concepto de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad un monto de $ 451.593,51 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa y tres dólares con cincuenta y un centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales serán pagados en especie y monetariamente.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

BORRADOR

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a lá inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Que, el artículo 9 ibidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".

Que, el artículo 12 ibidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.

Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.

Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m^2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".

Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".

Que, la disposición transitoria quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico en relación al cálculo y formas de pago propuestas por los beneficios urbanísticos concedidos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

Que, meiante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

Capítulo I
Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m^2 de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
c) Salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: Aislada
2. Retiros:
    a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
    b. Laterales: 5,0 metros;
    c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
    d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobre recorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)**
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
DESCRIPCIÓN	**AREA UTIL PB (m^2)**	**AREA UTIL TOTAL (m^2)**	**NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)**
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	61 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m^2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.

- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m^2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.

b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m^2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m^2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Donde:

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.

- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 $\$/m^2$, en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m^2 construcción x factor de uso)

  Donde:

  - i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
  - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
  - iii) Valor del m^2 de construcción: Es el costo del m^2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.
  - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m^2 x 1115 $/$m^2$ x 2,07 = 3.860.172,08 USD
- Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m^2 x 855 $/$m^2$ x 2,07 = 276.117,63 USD
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

a) 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
b) 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

En todos los casos, la suscripción del convenio entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito – instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU 20.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dicha área.

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos

desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- Dispóngase a la EPMMOP que en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realice las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi, en el tramo especificado en el numeral 2 del artículo 21 de la presente ordenanza y el hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se le permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios de carga y descarga de pasajeros al Hotel. Los aspectos operativos que regularán el funcionamiento de esta parada serán coordinados por la Agencia Metropolitana de Tránsito previa autorización de la Secretaría de Movilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 que reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 mediante la cual se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la jerarquía vial correspondiente a la calle Cotopaxi, en el tramo comprendido entre la calle Quito y la vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace con el Conector Alpachacha, de la parroquia de Tababela, la cual deberá será concordante con las previsiones del perfil vial previsto en la presente ordenanza y sus anexos

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018.

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial de la calle Cotopaxi.
3. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

1. ANTECEDENTES.-

1.1.- En base al eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, que en sus partes pertinentes expresa:

a) *Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

1.2.-La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26 establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual enuncia:

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

a) *Superficie mayor a 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m2*
b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

1.3.- Para dar tratamiento a estos proyectos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha establecido un procedimiento de análisis de viabilidad mediante la Mesa Técnica de PUAE según lo establecido las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

1.4.- En este marco, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presentó el proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual es un proyecto de interés para la ciudad en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016. El tratamiento técnico del citado proyecto ha sido el siguiente:

- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresó el 10 de diciembre de 2013 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con ticket No. 2013-262827.
- El día jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la Mesa Técnica PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, instancia en la cual las Secretarías realizaron

sus respectivos análisis sectoriales y en conjunto declararon al proyecto VIABLE con observaciones y requerimientos.

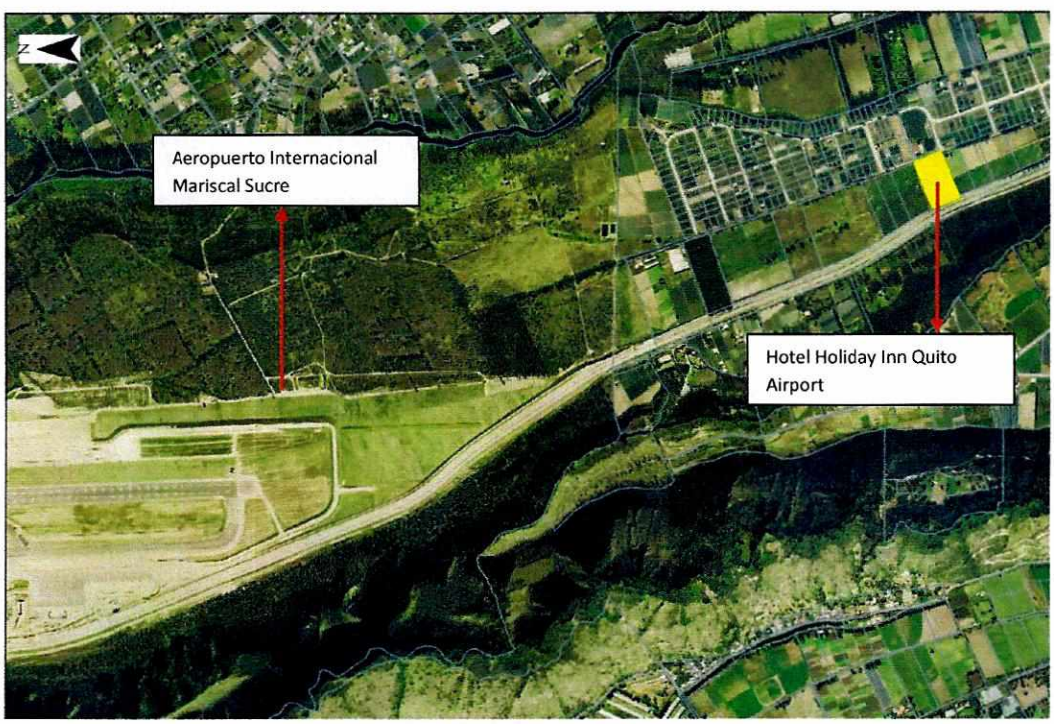
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresa el proyecto con las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio No. STHV 3766 del 8 de septiembre de 2014.
- A partir de esa fecha los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han venido consolidando el expediente que sustenta las condiciones técnicas, normativas y financieras del citado proyecto.

2.- UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", con predio No. 5785946 propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, en un terreno con un área de 13.000,99 m2 con los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres con 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco con 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi con 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca 91,15 metros

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto



2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna los siguientes datos al predio No. 5785946: clasificación de suelo rural y uso principal de Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS). Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente prevé lo siguiente:

Cuadro No.1

Edificabilidad Actual

EDIFICACIÓN									SUELO	
Zona	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40

2.2.- SISTEMA VIAL.-

El lote está limitado por dos vías, hacia el oeste por el Conector Alpachaca cuya categoría de vía es Expresa, por lo que no es permitida la apertura de un ingreso directo al predio por esta vía. Hacia el este limita con la calle Cotopaxi, concebida como vía de servicio oriental del conector Alpachaca cuya función es dar acceso hacia los lotes frentistas.

3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en el área de influencia directa de la nueva centralidad metropolitana del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, cuya vocación corresponde a un rol logístico y tecnológico.
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial. El programa arquitectónico y la composición urbanística contribuyen a dar forma a dicha centralidad, aportando servicios hoteleros concordantes con el rol de este sector en relación a la actividad aeroportuaria.

3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

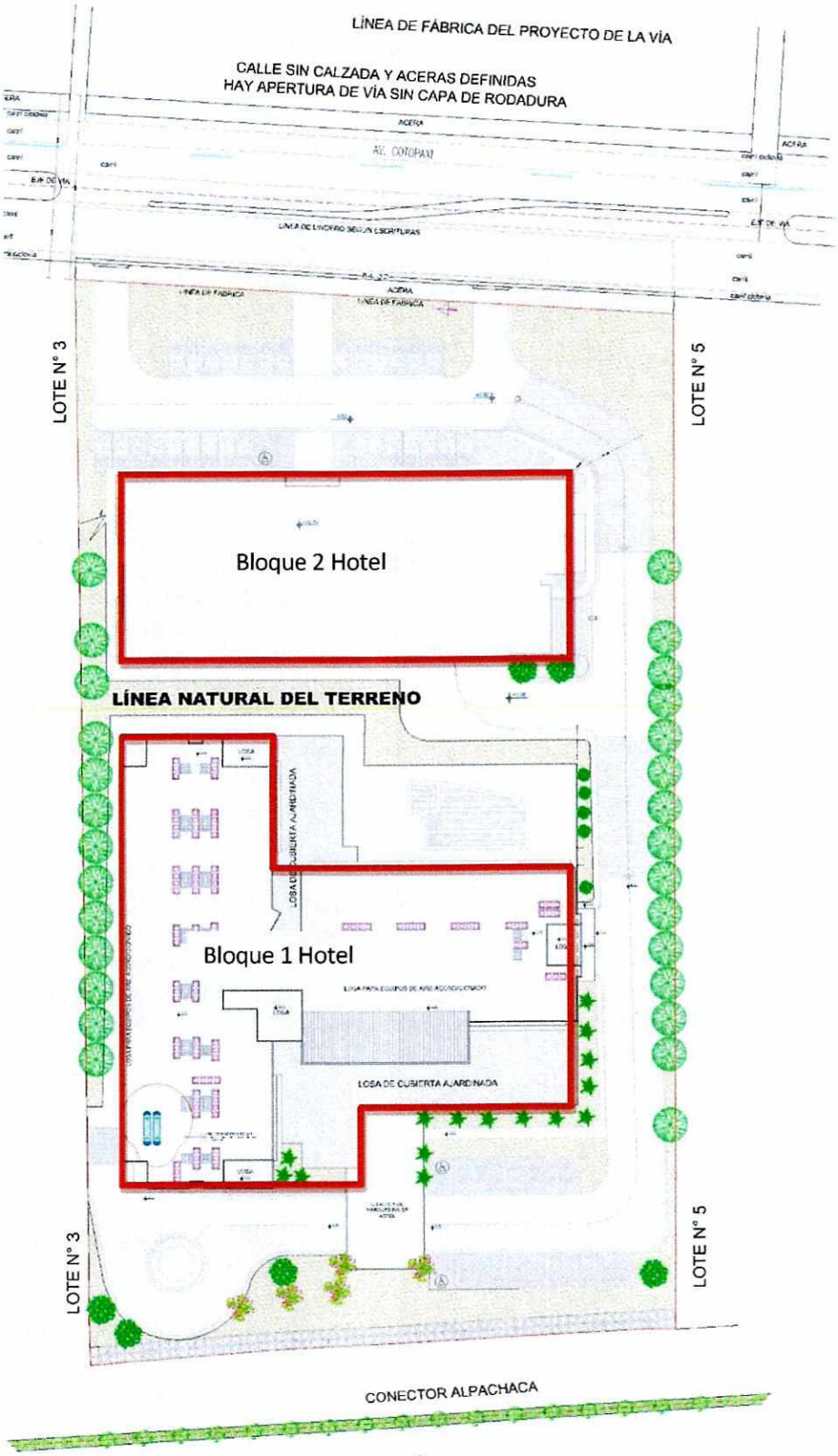
El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) Usos permitidos: servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.

b) Entorno: El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Gráfico No.2

Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport



3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

Se consideran como aportes urbanísticos del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes componentes:

a) Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
b) Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
   - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
   - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
   - Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
   - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
   - Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
   - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
   - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.
Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contará con edificaciones implantadas de forma aislada, según gráfico No.2, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:

- Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
- Laterales: 5,0 metros;
- Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
- Entre bloques: 6 metros.

3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

3.5 EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total entre la planta baja, y los tres (3) pisos altos incluyendo cuartos de máquinas y sobrerecorridos de ascensores no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi.

3.6.- ETAPAS DE DESARROLLO.-

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m^2)	AREA UTIL TOTAL (m^2)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes, podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, de no estar contemplada en normas locales.

3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
c)El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

3.9 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

3.9.1 ACERAS.-

Las aceras previstas en los frentes del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.
Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

3.9.2 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

3.10 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
b) Peatonal;
c) Por bicicleta, y;
d) Por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.
Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.
Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.
En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

4 .- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

a) CODe= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad] x factor de ajuste

Donde:

a) **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
b) **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m2 construcción x factor de uso).

Donde:

i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.
iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

c) **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m2 construcción x factor de uso).

Donde:

i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida , es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 $/m2, en base a la normativa catastral vigente.
iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

d) **Porcentaje de participación por edificabilidad =** Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

e) **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Aplicación de la fórmula:

Valor de terreno de llegada expresado en USD= 12% x 13.937,35m2 x 1115 $/m2 x 2,07 = 3.860.172,08 USD.

Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m2 x 855 $/m2 x 2,07 = 276.117,63 USD

Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18

Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODe es (expresado en USD):

CODe= (3.860.172,08 $- 276.117,63 $) x 0,18 x 0,7 = **451.590,86USD.**

5 FORMA DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

a) **Pago en especie**: mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

   El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODe y por tanto será deducido del valor indicado en el capítulo anterior al presente.

   El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

b) **Pago monetario**: El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

- 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
- 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

6 CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	08.01.2018	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	08.01.2018	

Comisión

7 23/09/15

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

Quito, 22 SEP 2015

Oficio STHV-DMPPS- 4539 -2015

Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Referencia: Gdoc. No. 2014-127437
[redacted]

Abogado Garnica:

En atención a los oficios con referencia Gdoc. Ingresados a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante los cuales el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, solicita la aprobación como proyecto urbanístico arquitectónico especial al proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", desarrollado en el predio número 5785946, adjunto para los fines pertinentes el informe técnico emitido por esta Secretaria, proyecto de Ordenanza y demás documentación referente al proyecto en mención.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

C.c. Dr. Mauricio Bustamante – Secretario General de Concejo

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi		02/09/2015
Revisado por:	Arq. María González		

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO
QUITO ALCALDÍA
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 9:30
23 SEP 2015
FIRMA RECEPCIÓN: 297
NÚMERO DE HOJA:

298
DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

Quito, 22 SEP 2015

Oficio STHV-DMPPS- 4539 -2015

Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Referencia: Gdoc. No. 2014-127437 [redacted]

Abogado Garnica:

En atención a los oficios con referencia Gdoc. Ingresados a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante los cuales el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, solicita la aprobación como proyecto urbanístico arquitectónico especial al proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", desarrollado en el predio número 5785946, adjunto para los fines pertinentes el informe técnico emitido por esta Secretaria, proyecto de Ordenanza y demás documentación referente al proyecto en mención.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

C.c. Dr. Mauricio Bustamante – Secretario General de Concejo

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi		02/09/2015
Revisado por:	Arq. María González		

297
Doscientos noventa y siete.

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

1. ANTECEDENTES.-

1.1.- En base al eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, que en sus partes pertinentes expresa:

c) *Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
d) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

1.2.-La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26 establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual enuncia:

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

a) *Superficie mayor a 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m2*
b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

1.3.- Para dar tratamiento a estos proyectos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha establecido un procedimiento de análisis de viabilidad mediante la Mesa Técnica de PUAE según lo establecido las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

1.4.- En este marco, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presentó el proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual es un proyecto de interés para la ciudad en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016. El tratamiento técnico del citado proyecto ha sido el siguiente:

- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresó el 10 de diciembre de 2013 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con ticket No. 2013-262827.
- El día jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la Mesa Técnica PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, instancia en la cual las Secretarías realizaron

sus respectivos análisis sectoriales y en conjunto declararon al proyecto VIABLE con observaciones y requerimientos.

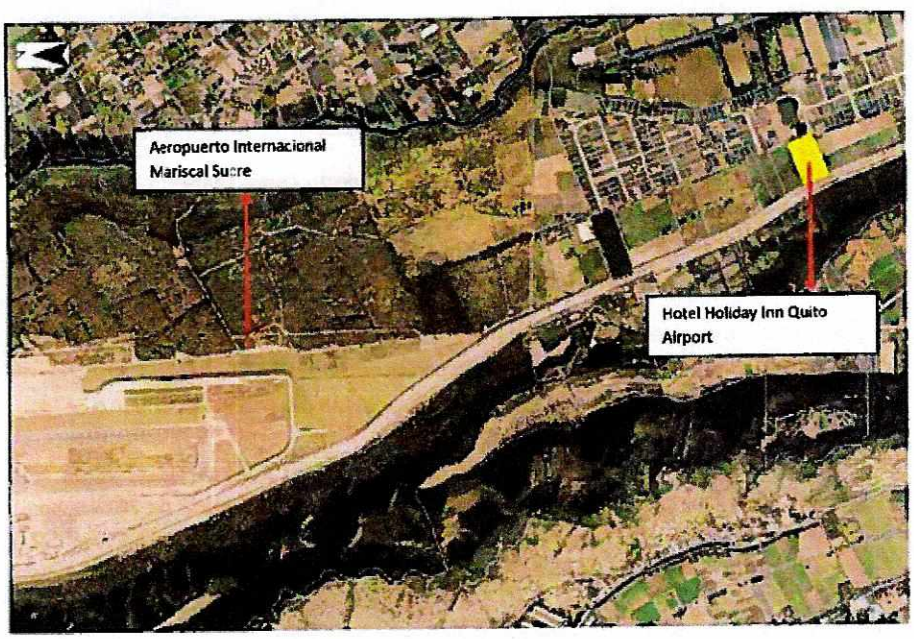
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresa el proyecto con las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio No. STHV 3766 del 8 de septiembre de 2014.
- A partir de esa fecha los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han venido consolidando el expediente que sustenta las condiciones técnicas, normativas y financieras del citado proyecto.

2.- UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", con predio No. 5785946 propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, en un terreno con un área de 13.000,99 m2 con los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres con 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco con 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi con 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca 91,15 metros

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto



296
DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna los siguientes datos al predio No. 5785946: clasificación de suelo rural y uso principal de recurso natural renovable.
Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente prevé lo siguiente:

Cuadro No.1

Edificabilidad Actual

EDIFICACIÓN									SUELO	
Zona	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40

2.2.- SISTEMA VIAL.-

El lote está limitado por dos vías, hacia el oeste por el Conector Alpachaca cuya categoría de vía es Expresa, por lo que no es permitida la apertura de un ingreso directo al predio por esta vía. Hacia el este limita con la calle Cotopaxi, concebida como vía de servicio oriental del conector Alpachaca cuya función es dar acceso hacia los lotes frentistas.

3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

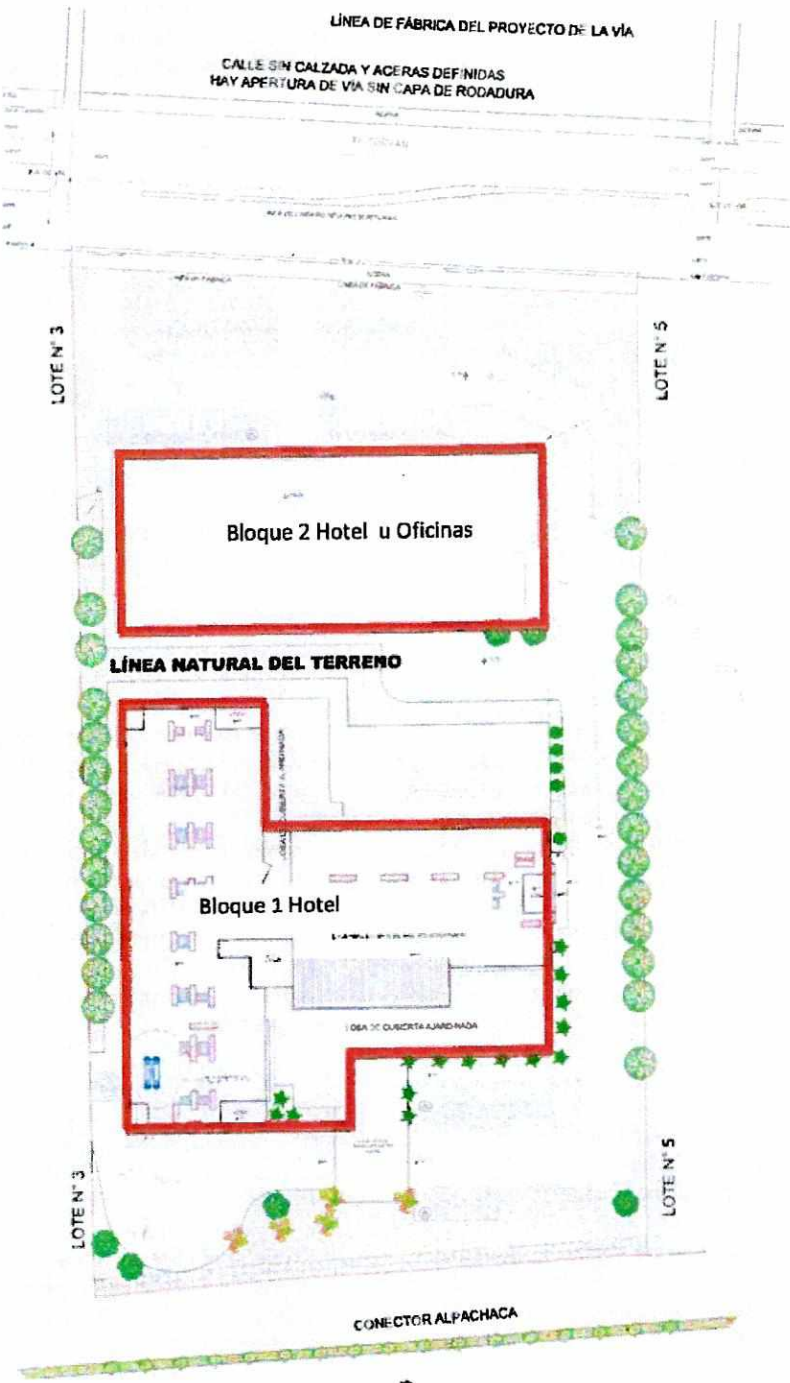
El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en el área de influencia directa de la nueva centralidad metropolitana del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, cuya vocación corresponde a un rol logístico y tecnológico.
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial.
El programa arquitectónico y la composición urbanística contribuyen a dar forma a dicha centralidad, aportando servicios hoteleros y a futuro, un centro de negocios (oficinas) que son concordantes con el rol de este sector en relación a la actividad aeroportuaria.

3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- Usos: servicios de hospedaje, oficinas y comercio.
- Entorno: El proyecto genera un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de amplias áreas verdes hacia el interior y espacios privados de acceso público hacia los frentes del proyecto tanto hacia la calle Cotopaxi como al Conector Alpachaca.

Gráfico No.2
Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport



295
Poscientos noventa y cinco.

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

Basados en el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No.172 reformada mediante la ordenanza 432, se consideran como aportes urbanísticos del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes componentes:

1. Generación de espacio público y áreas verdes en las aceras y en el retiro hacia el conector Alpachaca, en estos espacios se garantizará una adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2. Contribución en la imagen urbana y el paisaje a través de un proyecto con los siguientes tratamientos:
    - Componentes generales: Crear un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
    - Componentes ambientales que plantea la edificación: adoquines ecológicos en los parqueaderos exteriores, aislamiento térmico en muros, fachadas y techos, 700 m2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
    - Tratamiento paisajista hacia los retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes de acceso público, combinadas con espejos de agua que se encuentran ubicados hacia las fachadas principales del hotel.
    - Mobiliario Urbano.- Propone la colocación de bancas debajo de los árboles hacia los frentes principales.
    - Cerramientos.- Genera cerramientos con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
    - Iluminación.- Propone iluminación ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
    - Pisos.- Tratamientos de cubre suelos con césped, hiedra enana, adoquín ecológico y palmiste.

3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recurso Natural Renovable (RNR), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa.
Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en la normativa vigente, para el proyecto Holiday Inn Quito Airport exclusivamente, se incluye como compatible el uso Comercio Zonal de Oficinas Administrativas (2) CS6 en el uso RNR.
El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera etapa consiste en la construcción del bloque destinado al Hotel Holiday Inn Quito Airport y la segunda etapa, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de oficinas o la ampliación del hotel.

3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contará con edificaciones implantadas de forma aislada, según gráfico No.2, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

- Forma de ocupación: aislada
- Retiros: Frontal (hacia Conector Alpachaca): para la implantación de todo volumen se considera la distancia de 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total); Laterales: 5,0 metros; Posterior (hacia la calle Cotopaxi): se considerará la distancia de 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
- Se permitirá una altura de 12.00 metros a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, sobre la calle Cotopaxi, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permite una altura de 19.00 metros, según oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.
- Se permitirá el uso de Oficinas CS6, hasta la superficie establecida en el cuadro No.2 de edificabilidad.
- COS PB: 40%
- COS TOTAL: 120%

3.5 EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD								
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2	ÁREA ÚTIL OFICINAS m2
Edificio destinado a hotel, comercio, oficinas y usos complementarios	CZ6 y CS6 en RNR	3 pisos altos *	13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07
TOTAL			13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07

* La altura total entre la planta baja, y los tres (3) pisos altos incluyendo cuartos de máquinas y sobre recorridos de ascensores no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, en base a informe de la Dirección de Aviación civil No. DGAC-JX-2013-0792-O

3.6.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes, podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, de no estar contemplada en normas locales.

294
DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

3.7.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
c) El proyecto incorporará otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo la responsabilidad de la administración del Hotel.

3.8 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará espacios y áreas verdes privadas de uso público, que se conectarán adecuadamente al espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo.
Dichos espacios permitirán su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad y serán mantenidos por la administración de las edificaciones.
El cuadro No. 3 detalla los porcentajes de los parámetros de edificabilidad para el proyecto:

Cuadro No. 3

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN PB	40.96 %
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	37,16 %
ÁREAS VERDES	14,22 %
ESPACIO PRIVADO DE USO PÚBLICO HACIA EL CONECTOR ALPACHACA	7,66 %
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	100,00 %

3.8.1 ACERAS.-

Las aceras previstas en los frentes del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.
Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

3.8.2 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

3.9 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilizan sus servicios y que laboran en él, siendo accesible mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, mediante servicio de taxi.
b) Transporte institucional y buses de turismo
c) Transporte privado,
d) Acceso peatonal,

Todas estas modalidades tendrán su acceso por la calle Cotopaxi.
Nota Importante: Únicamente mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi y el Hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios al Hotel.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento para cada 50 m2 de áreas de servicio hoteleros, tales como salones y restaurante.
Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos para personas con discapacidad.
En todo caso, para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.
El proyecto contempla el diseño de carriles de espera según el plano de implementación referencial, en los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi.
La provisión de estacionamientos vehiculares para oficinas y locales comerciales se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada 50 m2 de área útil de oficinas y para visitantes se aumentará un 25% del total de estacionamientos destinados a oficinas.

3.10 REGISTRO DE PROYECTOS.-

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos, registro y emisión de licencias, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad y ambiente que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación en el proyecto, aprobado por la instancia competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y deberá cumplir con el procedimiento establecido en la normativa vigente.

293
DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

4 .- CONTRIBUCIÓN:

4.1.- Cálculo de Contribuciones.-El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, genera dos cambios a la normativa de uso y ocupación de suelo vigente siendo estos los siguientes: Incremento de edificabilidad y compatibilidad de uso en suelo rural.

En base al artículo No.99 "Captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante la Ordenanza Metropolitana No. 432 el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y al artículo No. 23 "Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales", de la sección "Determinación de Contribuciones Especiales", de la resolución No. STHV-RT-008, del 27 de diciembre de 2013, que establece el Reglamento Técnico que fija los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el cálculo de Contribuciones Especiales por cambios normativos se fundamenta en las fórmulas desarrolladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda según lo siguiente:

4.1.1 CE1 Incremento de Edificabilidad en suelo Rural.- La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m² de área bruta adicional requerida por el PUAE por el valor del área especial determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente a la ubicación del terreno, con la aplicación de la siguiente fórmula:

CE1= AB * V(AIVAR)

Donde:

CE= contribución económica por incremento de edificabilidad en suelo rural

AB = Área Bruta de construcción adicional

V(AIVAR)= Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural (ver cuadro No.4), correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente.

<u>Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport</u>:

AB= Área bruta total de construcción – COS Total (Según PUOS vigente)

AB= 22.032,10 -1.300,099

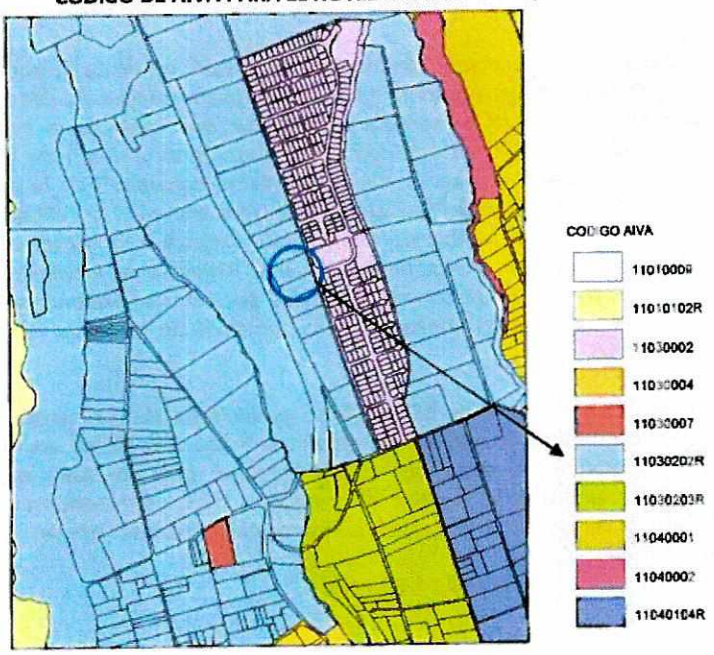
AB= 20.732,001 m2

V(AIVAR).- Este predio se encuentra en el área con código No. 11030202 R (ver gráfico No.3), basados en la ordenanza metropolitana No. 152 – Valoración de suelo (ver cuadro No.4), en la columna referente al valor de áreas especiales

para este sector define la cantidad de **$10,00 (diez dólares)** por metro cuadrado.

CE1=20.732,001*10= $ 207.320,01

Gráfico No.3
CODIGO DE AIVA PARA EL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT



Cuadro No.4
VALOR DEL TERRENO DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Ordenanza Metropolitana No. 152- Valoración de suelo Valoración Terreno Rural- Zona Aeropuerto											
No. Aiva	Parroquia	Valoración del suelo segun la clase Agroecológica en USD									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Áreas Especiales	
11030202R	Tababela	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,35	0,039	0,010	10,00*	** III

* El valor de las áreas especiales es el mayor valor de la zona de cálculo del AIVA

** Este terreno posee una clase de tierra predominante III, por lo que su valor corresponde a $ 5.00 por metro cuadrado,

4.1.2 **CE2 Compatibilidad para el Uso de suelo en área rural.-** La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m² de área requerida por el PUAE, con la aplicación de la siguiente fórmula:

CE2 = AUT * [V2(AIVA)- V1(AIVAR)]

Donde:

CE= contribución económica por compatibilidad de uso de suelo en área rural

AUT= Área determinada para el PUAE (bloque de oficinas)

V2(AIVAR)= Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural (ver cuadro No.4), correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente.

V1 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual determinada en la tabla de valoración rural (ver cuadro No.4),, correspondiente a la ubicación del terreno, conforme a la normativa vigente.

Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:

AUT= 4.535,07 m2

V2 (AIVAR)= 10

V1 (AIVAR) = 5

CE2=4.535,07*(10-5)= $ 22.675,35

4.1.3 Valor Total por Contribución Económica.- Resulta de las sumatorias de los dos valores calculados por cambios normativos según el siguiente cálculo:

CE= 207.320,01+22.675,35 = **$ 229.995,36 (DOSCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO 36/100 DÓLARES)**

4.2 Propuesta de Contribución Especial por parte de los Promotores: El promotor por concepto de compensación en infraestructura vial, se compromete a desarrollar los diseños de las vías Cotopaxi y la construcción de un tramo de dicha vía, según lo establecido en la carta de compromiso firmada por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente ejecutivo Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, con fecha 30 de enero de 2015 hasta por un monto de $300.000,00 (trescientos mil dólares), valor que supera los montos calculados por concepto de contribuciones especiales, para la cual, previa la obtención de la LMU, el MDMQ y el promotor suscribirán un convenio donde se establezcan las condiciones y plazos de cumplimiento de compromiso.

4.3 Resolución de la Mesa Técnica de PUAE sobre la contribución económica.- Reunida la Mesa Técnica de PUAE, en sesión realizada el día miércoles 6 de mayo de 2015, considerando que:

- En el literal (b) del numeral No.1 del artículo No.99 "Captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, se establece la posibilidad de pago de las contribuciones especiales *"a través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad", y,*
- Que la propuesta de contribución económica presentada por los promotores del Proyecto Holiday Inn, supera el valor establecido en las fórmulas de cálculo.

La Mesa técnica de PUAE resolvió aceptar la oferta de **$300.000,00 (TRECIENTOS MIL dólares)** realizada por el promotor, destinados al desarrollo vial de la calle Cotopaxi y ajustar los detalles de dicha contribución en el marco de un convenio a celebrarse entre el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito y el MDMQ (ver documento en anexo).

5 RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR.-

El Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente, se compromete a:

a) Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
b) A ejecutar lo establecido en el convenio acordado con el MDMQ en el cual se establecen los alcances, montos de inversión, fases de ejecución y responsabilidades del promotor y del municipio relacionados a lo descrito en el numeral 4.3 del presente informe.

6 CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Borrador de convenio

Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi		02-09-2015
Revisado por:	Arq. María González		

291
Doscientos noventa y uno

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial, oportunidad que debe concretarse en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, y que requiere la ampliación de la oferta hotelera en la ciudad.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera suficiente para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros que actualmente se encuentran en construcción como son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el aéreo, teniendo la cuidad de Quito el mayor número de registros, razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes.

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.
c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. *Fuente: Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*
e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta la conferencia Hábitat III de la Organización de las Naciones Unidas, evento que prevé aproximadamente 30.000 visitantes en octubre de 2016.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera y, en una segunda fase la oferta de oficinas, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fije las pautas de un desarrollo urbanístico, capaz de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad implicadas en la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable, producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera, en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera, por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado y por la compatibilidad para la actividad de oficinas, un monto de $ 300.000,00 (trescientos mil dólares) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, recursos que serán destinados al diseño y construcción de infraestructura vial, en un tramo de la calle Cotopaxi, ubicada al occidente del proyecto.

Este aporte en infraestructura, es necesario para el desarrollo del potencial urbanístico del sector, deberá complementarse con otras inversiones públicas y privadas tendientes a consolidar la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los

290
Doscientos
noventa

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoíza.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Pablo Macanch		02/09/2015
Revisado por:	Arq. María González		

289
Doscientos
ochenta y
nueve

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N °..... de .... de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los literal a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 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 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 94 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 dispone: "Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo".

Que, el artículo 96 ibídem señala: "La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo: (...) b) En Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoran las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad".

Que, el artículo 99 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, establece que la captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito de Quito a través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad".

Que, la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizarán los criterios y consideraciones señalados en esta norma.

Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 23.- Fases del proceso de aprobación de los proyectos especiales, señala que este proceso incluye la determinación de contribuciones especiales.

Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 24 y artículo 25 señala como responsabilidades del promotor el pago de las contribuciones especiales.

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.

Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de agosto de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No..... de XX de agosto de 2015 expediente No. ....., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del Hotel Holiday Inn Quito Airport, que propone un equipamiento de servicios de hospedaje con capacidad para habitaciones, oficinas y comercio, los cuales buscan ofertar servicios integrales relacionados a las actividades del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y el sector aledaño.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m2, de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, clave catastral 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

288
DOSCIENTOS
OCHENTA Y
OCHO

Artículo 3.- Objetivo General.- El Proyecto aportará a la consolidación urbana del área de influencia del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, concebido como una de las centralidades del D.M.Q (Distrito Metropolitano de Quito), de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporando áreas destinadas a equipamientos privados de hospedaje y actividades conexas; desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacio público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial; y un tratamiento arquitectónico urbanístico que permita consolidar dicha centralidad de escala metropolitana, caracterizada por su vocación logística, productiva y de servicios.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- El Hotel Holiday Inn Quito Airport se desarrollará en dos edificios cuyos objetivos específicos son:

a) Ofrecer servicios hoteleros y de alimentos y bebidas de primera calidad, buscando la satisfacción plena y la fidelidad de largo plazo de sus clientes, ecuatorianos y extranjeros.
b) Fomentar el desarrollo sustentable del turismo en el Distrito Metropolitano de Quito y en el país.
c) Respetar el entorno ambiental de las zonas receptoras.
d) Crecer en un estricto esquema de responsabilidad social empresarial.
e) Incrementar la oferta de servicios de hospedaje en el DMQ, en miras del congreso internacional ONU Hábitat 3, que se desarrollará en Quito en el 2016.
f) Ofrecer un programa de oficinas para que diversifiquen los servicios vinculados a la economía aeroportuaria.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

a) ***Usos:*** servicios de hospedaje, oficinas y comercio.

b) ***Entorno:*** El proyecto genera un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de amplias áreas verdes hacia el interior del predio y espacios privados de acceso público hacia los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como al Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recurso Natural Renovable (RNR), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en la normativa vigente, para el proyecto Holiday Inn Quito Airport exclusivamente, se incluye como compatible el uso Comercio Zonal de Oficinas Administrativas (2) CS6 en el uso RNR.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque destinado al Hotel Holiday Inn Quito Airport y, la segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, que podrá contemplar un programa de oficinas o la ampliación del hotel.

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (Anexo 1: plano de implantación), y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros: Frontal (hacia Conector Alpachaca), para la implantación de todo volumen se observará la distancia de 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total); Laterales: 5,0 metros; Posterior (hacia la calle Cotopaxi): se considerará la distancia de 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
3. Altura: Se permitirá una altura de 12.00 metros a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm sobre la calle Cotopaxi, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permite una altura de 19.00 metros, (Oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil).
4. Se permitirá el uso de oficinas CS6, hasta la superficie establecida en el cuadro No.2 de edificabilidad.
5. COS PB: 40%

6. COS TOTAL: 120%

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD								
DESCRIPCIÓN	**USOS Y COMPATIBILIDADES**	**PISOS**	**AREA DE TERRENO m2**	**COS PB %**	**COS TOTAL %**	**ÁREA ÚTIL TOTAL m2**	**ÁREA ÚTIL PB m2**	**ÁREA ÚTIL OFICINAS m2**
Edificio destinado a hotel, comercio, oficinas y usos complementarios	CZ6 y CS6 en RNR	3 pisos altos *	13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07
TOTAL			13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07

* La altura total entre la planta baja y los tres (3) pisos altos incluyendo cuartos de máquinas y sobrerecorridos de ascensores no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi en base a informe de la Dirección de Aviación civil No. DGAC-JX-2013-0792-O

Artículo 9.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes, podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo por no estar contemplada en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 10. Aportes urbanísticos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.- Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1) Generación de espacio público y áreas verdes en las aceras y en el retiro hacia el conector Alpachaca, en estos espacios se garantizará una adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2) Contribución a la imagen urbana y el paisaje a través de un proyecto con los siguientes tratamientos:

- Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
- Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos en los parqueaderos exteriores, aislamiento térmico en muros, fachadas y techos, aproximadamente 700 m2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes de acceso público, combinadas con espejos de agua ubicados hacia las fachadas principales del hotel.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales.
- Cerramientos.- Con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana, adoquín ecológico y palmiste.

287
DOSCIENTOS
OCHENTA Y
SIETE.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 11.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.

c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del Hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 12.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios y áreas verdes privadas de uso público, que se conectarán adecuadamente al espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo.

Dichos espacios permitirán su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad y serán mantenidos por la administración de las edificaciones.

El cuadro No. 2 detalla los porcentajes de los parámetros de edificabilidad para el proyecto:

Cuadro No. 2

OCUPACIÓN EN PB Y ÁREAS DESCUBIERTAS	PORCENTAJE	
ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN PB	40.96	%
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	37,16	%
ÁREAS VERDES	14,22	%
ESPACIO PRIVADO DE USO PÚBLICO HACIA EL CONECTOR ALPACHACA	7,66	%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	100,00	%

Artículo 13.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios antes señalados en el artículo 5.

c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.

d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 14.- 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 se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De las Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 15.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilizarán sus servicios y que laborarán en él, siendo accesible mediante cuatro modalidades:

a) Transporte público, mediante servicio de taxi,
b) Transporte institucional y buses de turismo,
c) Transporte privado, y,
d) Acceso peatonal.

Todas estas modalidades tendrán su acceso por la calle Cotopaxi. Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi y el Hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios al Hotel.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m2 de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurante.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos para personas con discapacidad.

En todo caso, para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

El proyecto contempla el diseño de carriles de espera según el plano de implementación referencial, en los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi.

La provisión de estacionamientos vehiculares para oficinas y locales comerciales se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada 50 m2 de área útil de oficinas y para visitantes se aumentará un 25% del total de estacionamientos destinados a oficinas.

Artículo 16.- Medidas de Mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6).
b) El promotor se compromete a realizar las obras de ampliación y mejoramiento de la calle Cotopaxi, hasta por un monto de USD. 300.000 (Trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América), según lo establecido en el convenio que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el promotor suscribirán para tales efectos.

286
Doscientos
ochenta y
seis

Dichas obras se llevarán a cabo durante la construcción del Hotel, previa aprobación de la vía por parte de las instancias municipales competentes de acuerdo a las siguientes características técnicas:

- Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho,
- Parterre central de 4.0m de ancho,
- 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
- 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
- 2 aceras de 2.50 metros de ancho cada una,
- Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Capítulo VI

DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN AL IMPACTO AMBIENTAL Y COMPONENTES DE CONTRUCCIÓN SUSTENTABLE

Artículo 17.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento modular.
b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 18.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
b) Sistema eléctrico.- Se debe establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m2 de cubiertas verdes.
d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
e) Porcentaje de áreas verde.- Aportará con una superficie de área verde de más de 2.000 m2.
f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR CAMBIOS NORMATIVOS Y COMPROMISOS

Artículo 19. Contribución económica por cambios normativos.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, genera dos cambios a la normativa de uso y ocupación de suelo vigente siendo estos los siguientes: Incremento de edificabilidad y compatibilidad de uso en suelo rural.

En base al artículo No. 99 "Captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante la Ordenanza Metropolitana No. 432 el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y al artículo No. 23 "Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales", de la sección "Determinación de Contribuciones Especiales", de la resolución No. STHV-RT-008, del 27 de diciembre de 2013, que establece el Reglamento Técnico que fija los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el cálculo de Contribuciones Especiales por cambios normativos se fundamenta en las fórmulas desarrolladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda según lo siguiente:

a) **Contribución económica (1) por Incremento de Edificabilidad en suelo Rural.-** La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m² de área bruta adicional requerida por el PUAE por el valor del área especial determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente a la ubicación del terreno, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE1 = AB * V(AIVAR)$$

Donde:

CE= contribución económica por incremento de edificabilidad en suelo rural

AB = Área Bruta de construcción adicional

V(AIVAR)= Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente (ver Anexo No.8).

Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:

AB= Área bruta total de construcción – COS Total (según PUOS vigente)

AB= 22.032,10 -1.300,099

AB= 20.732,001 m2

V(AIVAR).- Este predio se encuentra en el área con código No. 11030202 R , ordenanza metropolitana No. 152 – Valoración de suelo, la columna referente al valor de áreas especiales para este sector define $10,00 (diez dólares) por metro cuadrado (ver Anexo No.8).

CE1=20.732,001*10= $ 207.320,01

b) **Contribución económica (2) por Compatibilidad para el Uso de suelo en área rural.-** La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m² de área requerida por el PUAE, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE2 = AUT * [V2(AIVA) - V1(AIVAR)]$$

Donde:

CE= contribución económica por compatibilidad de uso de suelo en área rural

AUT= Área útil determinada para el PUAE para el bloque de oficinas.

V2(AIVAR)= Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente (ver Anexo No.8).

V1 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual conforme a la normativa vigente.(ver Anexo No.8).

Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:

AUT= 4.535,07 m2

V2 (AIVAR)= 10

V1 (AIVAR) = 5

CE2=4.535,07*(10-5)= $ 22.675,35

285
Doscientos
Ochenta y
cinco

c) **Valor Total por Contribuciones Económicas.-** Resulta de las sumatorias de los dos valores calculados por cambios según el siguiente detalle :

CONTRIBUCIÓN ECONÓMICA TOTAL= 207.320,01+22.675,35
CE= $ 229.995,36 (DOSCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO 36/100 DÓLARES)

d) El promotor por concepto de compensación en infraestructura vial, se compromete a desarrollar los diseños de las vías Cotopaxi y la construcción de un tramo de dicha vía, según lo establecido en la carta de compromiso firmada por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, con fecha 30 de enero de 2015 (Anexo 3), hasta por un monto de $300.000,00 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América), valor que supera los montos calculados por concepto de contribuciones económicas, para la cual, previa la obtención de la LMU, el MDMQ y el promotor suscribirán un convenio donde se establezcan las condiciones y plazas de cumplimiento del compromiso.

Artículo 20. Compromiso de los promotores.- El Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, de manera adicional a lo señalado en el artículo anterior se compromete a:

a) Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
b) La ejecución de las medidas de mitigación de circulación al tráfico.
c) La ejecución de las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción ecológica.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial cumplirá con el procedimiento regular para aprobación de planos, donde se incluirán los diseños de las obras convenidas por concepto de compensación en infraestructura vial

Tercera.- Las obras por concepto de compensación serán aprobadas y fiscalizadas por la entidad municipal competente.

Disposición Final

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2015

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial para la calle Cotopaxi.
3. Propuesta de contribución especial suscrita por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito.
4. Borrador del Convenio para los estudios y ejecución de obras en la calle Cotopaxi
5. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
6. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
7. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O

8. **Mapa de código AIVAR, y tabla de valoración de suelo rural para el predio N° 5785946, en base a la Ordenanza Metropolitana No 152. Que aprueba del plano de valor de suelo urbano y rural**

284
Doscientos
ochenta y
cinco.

ANEXO No.1

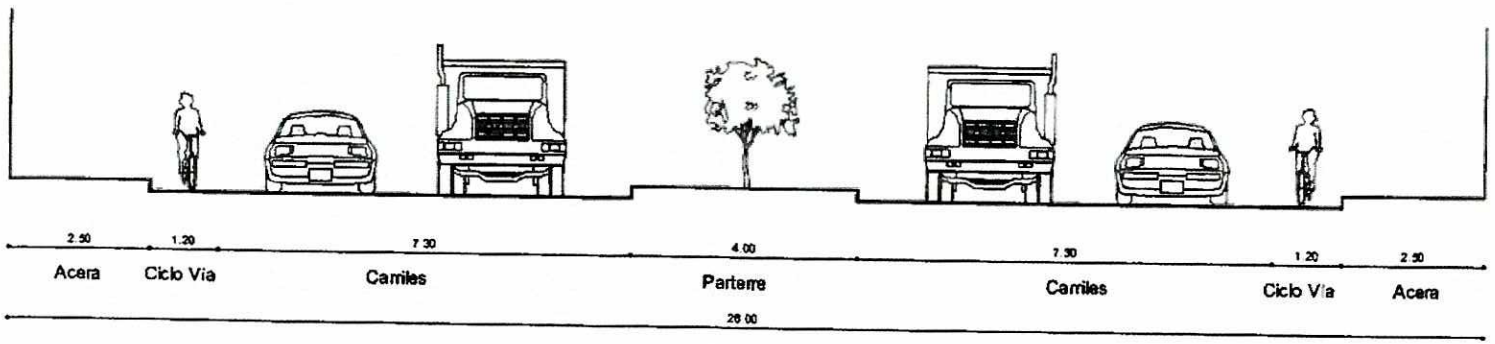
Diagrama referencial de implantación.

283
Doscientos
ochenta y tres

282
Doscientos
ochenta y dos.

ANEXO No.2

Sección referencial para la calle Cotopaxi.



SECCIÓN REFERENCIAL CALLE COTOPAXI

281
Doscientos
ochenta y uno

200
Doscientos
ochenta.

ANEXO No.3

Propuesta de contribución especial suscrita por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel aeropuerto Quito

279
Doscientos
setenta y
nueve.

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 30 de Enero de 2015

Arquitecto
ALBERTO ROSERO
Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De nuestra consideracion:

Mediante Oficio Numero 003766 con fecha 8 de Septiembre de 2014 se remitio el Informe de Viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectonico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicho informe, dentro del numeral 3.2 Requerimientos, se indica que el promotor debera elaborar una propuesta de contribucion economica a favor del Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo tanto, por medio de la presente nos permitimos describir en detalle dicha propuesta a fin de que sea analizada para los fines pertinentes.

Nuestra representada se compromete a realizar una contribucion economica por un total de hasta $300.000,00 (Trecientos Mil Dolares de los Estados Unidos de Norte America), que se destinaran para el desarrollo de la Via Cotopaxi desde el Aeropuerto Mariscal Sucre, conforme al siguiente detalle:

a) Estudios Tecnicos para el Diseño de la Via, cuyo costo sera deducido del valor antes indicado. Estos diseños incluyen lo siguiente:
   - Diseño vial
   - Diseño de iluminacion
   - Diseño de drenajes
   - Diseño de señalizacion

b) El Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito podra aportar materiales y o servicios necesarios para la ejecucion de la obra antes descrita, conforme a los diseños aprobados por el MDMQ. Los rubros a ejecutar por parte de nuestra representada serán determinados por el Comité Tecnico, entidad que se debera conformar para velar por el cumplimiento de los compromisos aqui mencionados.

c) En caso de que los rubros ejecutados o el aporte de materiales y o servicios sean menores a $300.000, el Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito complementará el aporte en dinero a favor del MDMQ.

d) En el caso de que, ya entregado al MDMQ el diseño de la via Cotopaxi y en el transcurso de los siguientes 180 dias no se haya realizado la respectiva contratacion e inicio de trabajos, nos comprometemos a ejecutar de manera alternativa los trabajos necesarios para el mejoramiento de la via en mencion de acuerdo a las siguientes caracteristicas:
   - Via provisional de servicio de 6.7 metros de ancho.
   - Un carril de circulación por sentido de 3,0 metros de ancho.
   - Una cuneta de hormigon de 70 cm de ancho.
   - Longitud aproximada de 1.039,0 metros. Se adjunta anexo.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos.

c.c. 5785946

Atentamente,

p. Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito
Ing. Abelardo Garcia Meneses
Presidente Ejecutivo

278
DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO

ANEXO No.4

Borrador del Convenio para los estudios y ejecución de obras en la calle Cotopaxi

277
Doscientos
setenta y
siete

CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PÚBLICO-PRIVADO ENTRE EL FIDIECOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO Y EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA LA IMPLEMENTACION DE LA CONTRIBUCIÓN EN OBRAS ORIGINADAS POR EL PROYECTO URANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

CLAUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES:

1.1 Comparecen a la celebración del presente Convenio de Cooperación Interinstitucional, por una parte, el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** legalmente representado por FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como su FIDUCIARIA y ésta a su vez representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo, que en adelante se le denominará **EL FIDEICOMISO** y, por otra, el **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO,** debidamente representado por el señor Doctor Mauricio Rodas Espinel, en su calidad de Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que en adelante se denominará **MUNICIPIO.** Los comparecientes son hábiles y capaces, como en derecho se requiere, para celebrar este tipo de actos y de mutuo acuerdo resuelven suscribir el presente instrumento, contenido en las cláusulas que a continuación se expresan:

CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

2.1 EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil, el treinta y uno de octubre del año dos mil doce. El objeto del fideicomiso en mención es el desarrollo del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT.

2.2 Mediante escritura pública otorgada el tres de septiembre del dos mil doce ante el Notario Trigésimo Séptimo de Quito se celebró la promesa de venta entre Santiago Villagómez Sevilla, Maria Fernanda Villagómez Sevilla y el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, donde se promete la venta de un lote signado como número 4, ubicado en la Avenida Conector Alpachaca, Parroquia Tababela, Cantón Quito.

2.3 Con fecha veintiuno de junio del dos mil trece ante el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil se celebró la compraventa del inmueble previamente descrito a favor del FIDEICOMISO, acto que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Quito.

2.4 EL MUNICIPIO, acorde con lo prescrito en los Arts. 84 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tiene entre sus fines esenciales, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir, a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

2.5 Al MUNICIPIO, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 87, literal v) del COOTAD, le corresponde regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

2.6 Mediante oficio No 3766 del 8 de Septiembre 2014, de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y con informe técnico de viabilidad del referido proyecto urbanístico arquitectónico especial, se dispone al promotor establecer la propuesta de contribución económica o en obras a favor del MDMQ en compensación a la asignación de la zonificación especial requerida para el desarrollo del Proyecto, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 26 de la ordenanza No. 432 que reforma a la ordenanza No. 172 y al artículo 25, literal d, de la Resolución STHV-RT-No. 008 del 27 de diciembre de 2013.

CLAUSULA TERCERA.- OBJETO DEL CONVENIO:

3.1 El presente convenio tiene como objeto especificar los términos bajo los cuales el FIDEICOMISO realizará la contribución referida en el numera 2.6 que se concretará en obras de infraestructura vial en un tramo de la calle Cotopaxi del sector Urbanización DGAC de Tababela, de acuerdo a las siguientes características técnicas:

- Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
- Parterre central de 4.0 m de ancho,
- 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
- 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
- 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
- Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

CLAUSULA CUARTA.- COMPROMISOS DE LAS PARTES:

Para alcanzar los objetivos planteados en el presente Convenio, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

4.1 DEL FIDEICOMISO:

4.1.1 El FIDEICOMISO realizará una contribución económica de hasta $300.000,00 (Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de Norte América), que se destinarán a lo detallado a continuación:

4.1.2 Estudios técnicos para el diseño de la vía, cuyo costo será deducido del valor indicado el numeral 4.1.1. Estos diseños incluirán lo siguiente:

276
Doscientos setenta y seis -

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la contribución,
- Diseño de iluminación,
- Diseño de alcantarillado y drenajes,
- Diseño de señalización,
- Diseño de soterramiento de redes.

4.1.3 Adicionalmente, el FIDEICOMISO aportará con la construcción de la vía descrita en el numeral 3.1, por el tramo[1] o fracción que determine el Comité Técnico y que complete el valor indicado en el numeral 4.1.1.
Cualquier obra adicional que provenga de un cambio en el diseño aprobado por la autoridad municipal competente, no será imputable al FIDEICOMISO.

4.1.4 Una vez que los promotores hayan entregado al municipio el diseño de la vía colectora Cotopaxi y, que por motivos no imputables al promotor, en el transcurso de los siguientes 180 días no se haya realizado el inicio de trabajos, el promotor tendrá la opción de ejecutar una alternativa de ingreso provisional por el Conector Alpachaca el mismo que será retirado una vez que se concluyan los trabajos en la calle Cotopaxi.

4.1.5

4.2 DEL MDMQ:

4.2.1 Proporcionar la información y metodología necesarias para que EL FIDEICOMISO pueda realizar los diseños descritos en el numeral 4.1.2.

4.2.2 Aprobar los estudios viales de la calle Cotopaxi y otorgar los permisos que se requieran así como prestar facilidades de tránsito en el desarrollo de las obras de mitigación.

4.2.3 Realizar el seguimiento y la fiscalización de la obra vial a cargo del promotor.

4.2.4 A partir de la entrega del diseño de la vía colectora, iniciar los procesos de gestión encaminados a la contratación y ejecución las obras complementarias (tramo no cubierto por los promotores) en la calle Cotopaxi, en concordancia con la planificación municipal.

[1] Las partes establecerán un tramo completo de obra vial hasta cubrir el valor indicado en el numeral 4.1.1.

CLÁUSULA QUINTA.- GESTIÓN DEL CONVENIO:

5.1 La Gestión del Convenio estará a cargo de un Comité Técnico que se conformará con dos delegados de cada una de las partes que lo suscriben. Este comité se instituirá en un plazo máximo de 30 días a partir de la suscripción de este instrumento.

5.2 El Comité Técnico velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente instrumento, adoptarán las acciones necesarias para evitar retrasos injustificados en coordinación con las entidades intervinientes.

5.3 El Comité Técnico deberá emitir trimestralmente un informe técnico de cumplimiento de obligaciones adquiridas por el presente instrumento, el cual podrá ser sustentado por fichas, actas de trabajo y demás documentación que permita la justificación clara de los compromisos contraídos.

CLÁUSULA SEXTA.- PLAZO:

6.1 Los estudios y diseños descritos en el numeral 4.1.2 serán presentados en un plazo máximo de 90 días calendario contados a partir de celebración del presente instrumento.

6.2 El MDMQ a través de la entidad competente, podrá prorrogar el plazo en la ejecución de obras, siempre y cuando **EL FIDEICOMISO** así lo solicite motivadamente por escrito, previo informe favorable del Comité Técnico. Tan pronto desaparezca la causa, EL FIDEICOMISO estará obligado a continuar con la ejecución del proyecto vial, previa notificación.

CLÁUSULA SEPTIMA.- TERMINACIÓN:

7.1 El presente Convenio termina por cumplimiento de su objeto.

7.2 Una vez ejecutada la obra objeto de este Convenio, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en conjunto con EL FIDEICOMISO , suscribirán un acta de entrega-recepción mediante la cual se entregará al Municipio la obra ejecutada y, como consecuencia de ella, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reconocerán que los promotores efectivamente han CUMPLIDO con el presente Convenio.

CLÁUSULA OCTAVA.- CONTROVERSIAS:

8.1 En caso de surgir controversias derivadas de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, las mismas que no pudieren ser solucionadas de

275
Doscientos setenta y cinco.

mutuo acuerdo entre las partes, estas se someterán al procedimiento de Mediación en la Procuraduría General del Estado.

8.2 En caso de que las partes acuerden sujetarse al arbitraje como método alternativo de solución de conflictos, previamente se deberá cumplir con el procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico para obtener la autorización de la Procuraduría General del Estado.

8.3 En caso de que las partes en el plazo de treinta días contados desde que la una pide a la otras someterse a arbitraje, no llegaren a un acuerdo para someter al arbitraje los conflictos surgidos entre ellas, las partes deciden someterlas al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

CLÁUSULA NOVENA.- FINIQUITO:

9.1 En todos los casos de terminación del presente Convenio, todos los miembros del Comité Técnico, procederán a suscribir la correspondiente Acta de Finiquito del mismo; en ~~la~~ que se realizará una evaluación de los resultados debiendo establecer el grado de ejecución del Convenio, las actividades desarrolladas y las acciones pendientes, de existir alguna.

CLÁUSULA DÉCIMA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:

10.1 Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como domicilio, las siguientes:

a) MDMQ: Quito, García Moreno N2-57 y Sucre. Teléfono: (593-2) 3952300 Ext.14001 /14002/14513

b) EL FIDEICOMISO: Guayaquil, Avenida Miguel H. Alcívar, Edificio Torres del Norte, Torre B, Oficina 506. Teléfono: (593-4) 2688077 - 2688078

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:

11.1 Son documentos habilitantes del presente Convenio:

a) Nombramiento del señor Alcalde

b) Nombramiento de Representante Legal de FIDEICOMISO

Las partes declaran aceptar y ratificar en su totalidad y de manera expresa, el contenido de las cláusulas establecidas en el presente Instrumento, por haber sido elaborado en seguridad de los intereses institucionales que representan; y, declaran expresamente

estar de acuerdo en el contenido de todas y cada una de las cláusulas precedentes a cuyas estipulaciones se someten.

Para constancia y conformidad del presente Convenio, las partes lo suscriben en seis ejemplares de igual tenor y valor, en

DR. MAURICIO RODAS ESPINEL
ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ECO. LOURDES CORONEL ZAMBRANO
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

274
DOSCIENTOS
SETENTA Y
CUATRO

ANEXO No.5

Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014

273
Doscientos setenta y tres

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ, 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SISGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mimo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

ANEXOS: Informe Técnico, Ficha de Evaluación y Respaldos de documentación de Holiday Inn Qutio Airport

POL/C./NN
2014-18-12

272
Doscientos
setenta y
dos.

ANEXO No.6

Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015

271
Doscientos
Setenta y
uno

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

270
DOSCIENTOS SETENTA.

ANEXO No.7

Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O

269
Poscientos
Sesenta y
nueve.

DAC

Dirección General de Aviación Civil

Oficio Nro. DGAC-JX-2013-0792-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2013

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

En relación al "Proyecto Especial- Hotel Holiday Inn 4 - Aeropuerto Tababela, que se planifica construir en la Parroquia Tababela, Barrio Santa Rosa, comunico que una vez levantada y procesada la información por el personal de Gestión de Información Aeronautica (AIM) y realizado el estudio de las Superficies Limitadoras de Obstáculos", en base a lo dispuesto en el Anexo 14 al Convenio sobre Aviacion Civil Internacional y Normativa Ecuatoriana Aeródromos 14, la Direccion General de Aviación Civil comunica lo siguiente

Sector: Empleados DAC / Predio 5607896
Parroquia: Tababela
Cantón: Quito
Provincia: Pichincha

Referencia: (Sistema WGS-84) N9981873.99 ; E795699.15

Altura Autorizada: 12,00 metros (En referencia a coordenada N9981873.99, E795699.15 – **cota topográfica del terreno 2467,36 msnm**), se adjunta copia de documento que contiene información de levantamiento y puntos referenciales DGAC.

Es importante señalar que la altura autorizada ***es concedida en base a la infraestructura eléctrica existente en el sector*** – Postes de alumbrado eléctrico en calle pública de 12,00 metros de altura con relacion al nivel natural del terreno en coordenadas indicadas.

Restricciones: La altura otorgada incluye tapa gradas, caja de ascensores, antenas, pararrayos, mastiles de comunicaciones, antenas y otros.

Cabe señalar que la Dirección General de Aviación Civil emite la presente CERTIFICACION DE ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA al amparo de lo que dictamina el Código Aeronáutico en el Capítulo III *"Servidumbres Aeronáuticas"*, Artículos 36, 37 y 38. **Al incumplimiento de la máxima altura otorgada se aplicará lo establecido en el Artículo 39,** mismo que manifiesta: *"Por seguridad de la navegación aérea la Dirección General de Aviación Civil podrá disponer* ***la destrucción*** *de las plantaciones* ***obras y construcciones que constituyan peligro para las operaciones aéreas,*** *previa indemnización justipreciada.* ***Se exceptúan de esta disposición relativa a indemnización, las construcciones, obras y plantaciones realizadas con transgresión de lo dispuesto en este Capítulo y sus reglamentos".***

Atentamente,

Arq. Pablo Ficco Guerrero
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

Referencias
DGAC AR-2013-4086-E

Anexos
HOLIDAY INN 4086.pdf

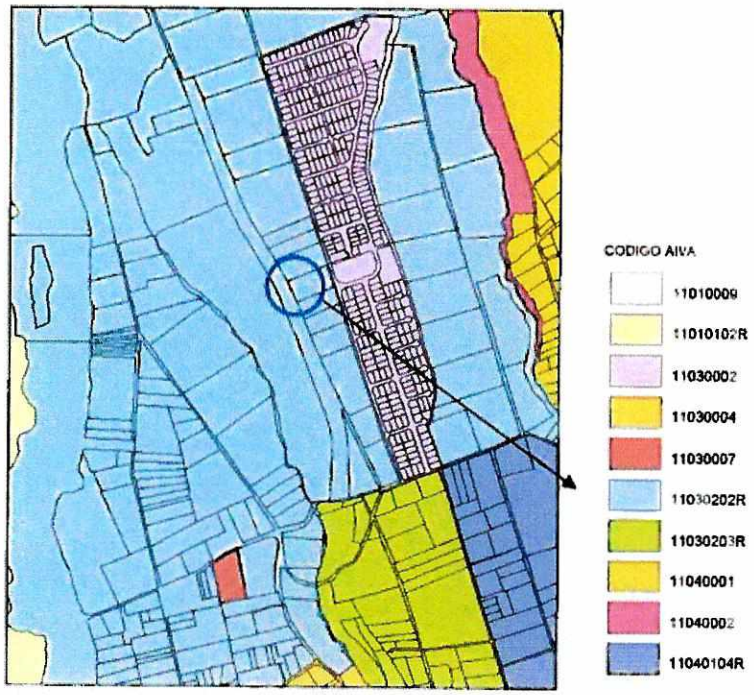
268
Doscientos
sesenta y
ocho

ANEXO No.8

Mapa de código AIVAR, y tabla de valoración de suelo rural para el predio N° 5785946, en base a la Ordenanza Metropolitana No 152. Que aprueba del plano de valor de suelo urbano y rural

267
Doscientos sesenta y siete

CODIGO DE AIVA PARA EL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT



VALOR DEL TERRENO DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Ordenanza Metropolitana No. 152- Valoración de suelo Valoración Terreno Rural- Zona Aeropuerto										
No. Aiva	Parroquia	Valoración del suelo segun la clase Agroecológica en USD								Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Áreas Especiales	
11030202R	Tababela	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,35	0,039	0,010	10,00*	** III

* El valor de las áreas especiales es el mayor valor de la zona de cálculo del AIVA

** Este terreno posee una clase de tierra predominante III, por lo que su valor corresponde a $ 5.00 por metro cuadrado,

266
Doscientos sesenta y seis

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

SECRETARÍA DE MOVILIDAD M. D. M. Q.

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

265 Doscientos sesenta y cinco

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

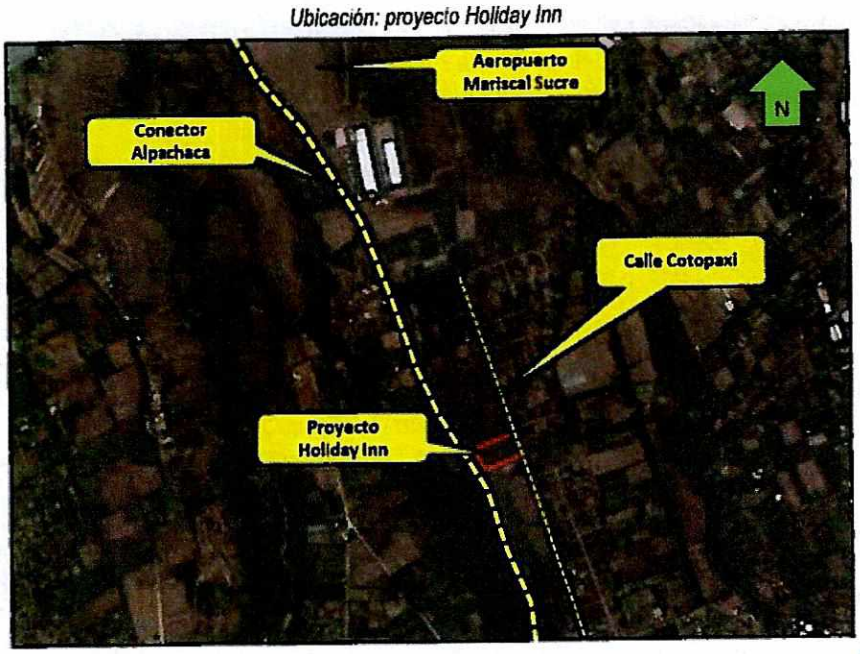
propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro Nº 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	**UBICACIÓN**	**Nº DE ESTAC.**
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	**214**

Ubicación
El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



264
Doscientos sesenta y cuatro

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Caracteristicas actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

Análisis de Tráfico sin proyecto:

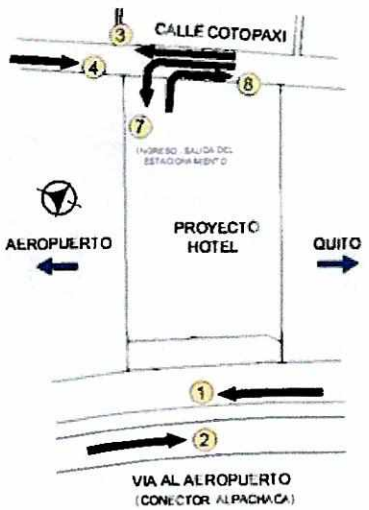
El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er. piso PBX 395 2300 - Ext. 14002 www.quito.gob.ec

Gráfico No. 2

Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro N° 2

Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

263
DOSCIENTOS SESENTA Y TRES

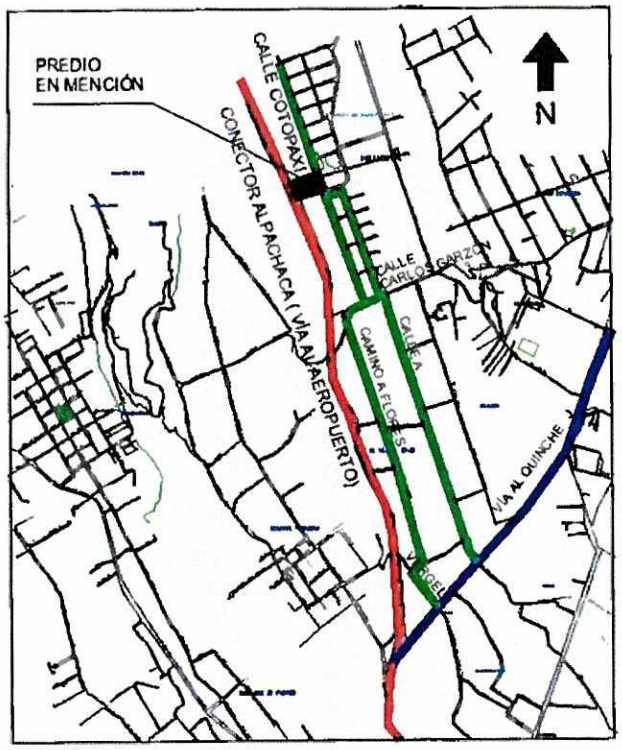
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento así a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

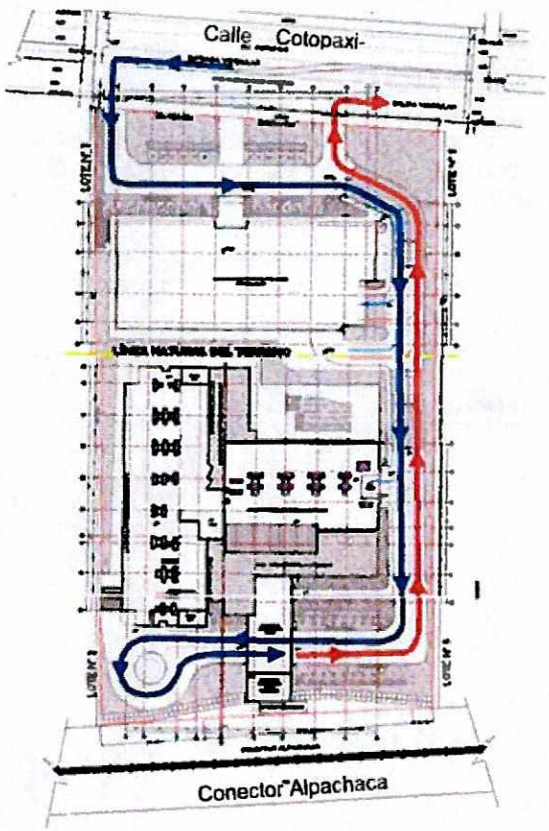


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

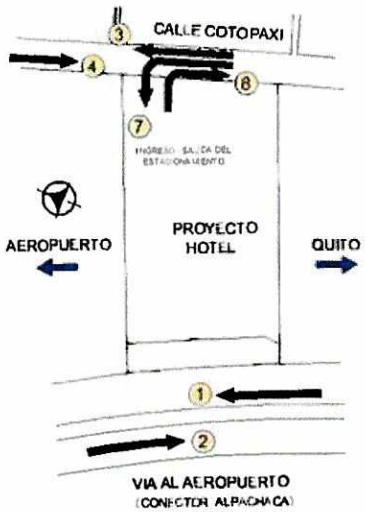
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA S	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehículos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro Nº 4

Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN AL HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	**2**	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	**125**	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	**171**	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

261
DOSCIENTOS SESENTA Y UNO

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

260
Doscientos sesenta

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ, 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SISGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mimo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

DESPACHO
SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

ANEXOS: Informe Técnico, Ficha de Evaluación y Respaldos de documentación de Holiday Inn Qutio Airport

POL/LL/NN
2014-18-12

Río Coca E6-85 e Isla Genovesa | 2430588 2430572 | www.quito.gob

259 doscientos cincuenta y nueve.

SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

INFORME TÉCNICO

EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

HOTEL HOLIDAY INN

1. ANTECEDENTES

BPO S.A. tiene como interés la construcción de un Hotel Holiday Inn la Parroquia de Tababela, próximo al Aeropuerto Mariscal Quito, sector de Empleados de DAC. El proyecto tiene como objetivo cubrir la demanda hotelera de 4 estrellas del sector.

El área total del proyecto es de 13.000 m^2 , prevé un área útil de 3.862m^2 , la edificación comprende un planta baja y 3 pisos altos, con un total de habitaciones: 130 complementada con Restaurante – Cafetería, Business Center, 8 Salas de Reuniones y Eventos, Bar, Piscina, Gimnasio – Spa, Convenience Store, Piso Ejecutivo y 200 estacionamientos

Como elemento adicional el proponente plantea que el proyecto no intercepta con bosque protector por lo que el ente regulador sería la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN
   a. **Factibilidad de servicios** Considera la obtención certificaciones provisión de agua potable, alcantarillado, saneamiento, residuos sólidos urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte.
   b. **Impactos Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. Para el caso de proyectos que generen residuos especiales o peligrosos (Hospitales), se deberá especificar como realizarán la disposición final de los residuos que generan.
   c. **Construcción sustentable:** Comprende la utilización de energía eléctrica alternativa (solar, eólica, hidroeléctirca), tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, recuperación de agua lluvia y separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción y papel.
   d. **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** Comprende la obtención de un informe en la Secretaría de Ambiente en el cual se plasme de manera cartográfica la ubicación geográfica del proyecto y su relación con las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo de intersecar con áreas del PANE, deberá obtener el debido informe de la autoridad ambiental nacional (MAE).
   e. **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** considera el grado de afectación a la conectividad entre ecosistemas, el nivel de aislamiento del ecosistema frente al desarrollo urbano y el grado de peligro existente por su endemismo y/o peligro de extinción
   f. **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proponente del proyecto deberá especificar claramente el porcentaje de área verde que está afectando con su intervención y como y donde serán restituidas la afectación, además en conjuntos residenciales más allá del cumplimiento de la

recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.

g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO2) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

3. EVALUACIÓN

✓ Impactos Ambientales: Contempla la implementación de medidas de mitigación ambiental en los siguientes componentes:
Contaminación del aguas residuales: Cumple con las con las medidas de mitigación con la implementación de Proceso de Lodos Activados hacia una Planta de Tratamiento Modular, formulado por la compañía de servicios IMECANIC Cía.
Contaminación de aire: Cumple con las medidas de mitigación con la implementación de sistemas de refrigeración ecológico constante y variable para habitaciones, pasillos y aire fresco; formulado por la empresa Sisclima Cía.
Contaminación de paisaje: El proyecto presenta un diseño paisajístico considerando especies nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres; formulado por la empresa Diseño de Jardines Cía.
Contaminación de suelo. Se formula un plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conforme al manual de seguridad.
Incendios forestales: Contempla un Sistema Contra Incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.

✓ Construcción sustentable:
Lavado: Contempla sistemas de lavadora con eficiencia energética y consumo óptimo de agua, formulada por la compañía Domus Cía.
Sistema eléctrico: Comprende acometidas con la Empresa Eléctrica Quito en media tensión; para la implementación del sistema eléctrico se empleara normas internacionales y locales, se establece además un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
Cubiertas verdes: El edificio plantean alrededor de 700m^2 de cubiertas verdes.

✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE.

258
Rosarios
Cincuenta y
ocho

SECRETARIA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas con vegetación nativa.

- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto aporta con 2.020 m^2.

- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura. El sector no posee red de alcantarillado público, por lo que el promotor construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.

- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO2), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.

- ✓ Disposición de residuos de construcción (escombros): El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

4. Calificación

Conforme a los criterios de evaluación descritos en el presente y en la ficha adjunta el proyecto califica con 28 puntos a favor y 2 en contra.

5. Conclusiones

El proyecto PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza.

Adjunto a este informe, encontrará el respaldo de documentación entregada por el Promotor BPO S.A.

Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

POL/LL/NN
18/12/2014

SECRETARÍA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO AMBIENTAL
ANÁLISIS AMBIENTAL
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial -PUAE

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suleo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		
B. Construcción sustentable				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led	-	+
7	Tratamiento de agua servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas servidas	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas lluvias	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	-	+
C. Certificación de intersección PANE, ACUS AIER				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: Q. Auqui Huasi y Q. Idrico	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No Forma parte de una AIER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+
D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema a ser alterado				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinados a planos. Colinda con la Quebrada Girón	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen bosques de eucalipto alrededor y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombrera y/o vertedero de aguas servidas	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su característica de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de reforestación	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embaro es una zona potencial para la recupeación de ecosistemas	+
E. Factibilidad de servicios				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
17	Energía eléctrica	Contempla		+
18	Agua Potable	Contempla		+
19	Saneamiento	Contempla		+
20	Recolección	Contempla		+
21	Transporte	Contempla		+
F. Huella de Carbono				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
22	Cálculo de emisiones CO_2 (ton año)	No aplica		-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO_2	No aplica		-
G. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras)				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
25	Disposición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+
G. Afectacion a la red Verde Urbana, porcentaje de area verde				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica		+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde		+
H. Mecanismos de Compensacion				
	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla		NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla		NA

257
Doscientos
cincuenta y
siete

31	Apropiación de espacios verdes públicos	No contempla		NA	

F. Riesgos

	PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
32	Incendio Forestales	Existe una baja sensibilidad sufrir incendios forestales, sin embargo colinda a zonas de alta sensibilidad a incendios forestales (Quebrada Girón y Bosque de eucalipto)	No incrementa la sensibilidad incendios forestales	+	
33	Movimientos en masa	Existe una baja sensibilidad a deslizamientos y derrumbes	No incrementa la sensibilidad movimientos en masa	+	
34	Vulnerabilidad ecosistemica	No existe directamente involucrados ecosistemas sensibles, sin embargo colinda con la quebrada	Incrementa la vulnerabilidad de quebrada	+	

G. Síntesis

Concuerda con la Planeación ambiental	PUNTOS +	28	*Criterios de viavilidad*	
No concuerda conla Planeación ambiental	PUNTOS -	-2	Viable :	El proyecto cumple con los criterios ambientales para su ejecución
	TOTAL	26		

			SUMILLA
Realizado por:	Ing. Nixon Narváez	Técnico POL	
Revisado por	Ing. Liliana Lugo	Director DMPPA	
Aprobado por:	Dra. Verónica Arias	Secretaria SA	

VALERO BPO FIDUNEGOCIOS

PROYECTO HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Julio, 2014

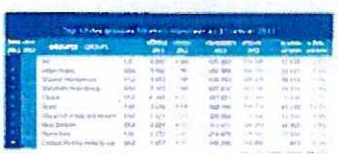
Holiday Inn

Promotor: BPO S.A.

- Es una empresa dedicada a la consultoría financiera y empresarial, con más de 15 años de experiencia.
- En el sector inmobiliario se ha posicionado exitosamente como un estructurador, gerente de proyectos y promotor de desarrollos inmobiliarios.
- En el area hotelera fue la estructuradora financiera y gerente de proyectos del Hotel Holiday Inn Guayaquil Airport.
- Actualmente ejerce la misma función para el desarrollo del Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- De igual manera, estamos asesorando el desarrollo de un hotel de 121 habitaciones en Manta bajo el estándar de una cadena internacional y hemos participado en la estructuración financiera de varios proyectos hoteleros en Galápagos.

Franquicia

- IHG es la cadena más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.697 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes (a Dic-2013).
- IHG tiene el sistema más grande, avanzado y productivo de reservaciones a nivel mundial. Posee 12 centrales de reservaciones repartidas en el mundo y una red vía satélite.
- IHG lidera 13 de los 20 mercados más importantes a nivel mundial.



Franquicia

- La cadena Holiday Inn (y Holiday Inn Express) es parte del portafolio de marcas de la compañía Intercontinental Hotels Group (IHG).
- Solo en el 2013 se agregaron hoteles con 35.467 nuevas habitaciones bajo la cadena IHG.
- IHG tiene en proceso de desarrollo 2.060 hoteles repartidos en 100 países.
- Holiday Inn es la marca emblema del portafolio de IHG.
- Holiday Inn y Holiday Inn Express tienen 3.392 hoteles y 424 mil habitaciones, ubicándola como la marca con el mayor número de habitaciones en el mundo.

Holiday Inn · hotel INDIGO · CROWNE PLAZA · STAYBRIDGE SUITES

Franquicia

- En el 2013, la marca Holiday Inn, ganó el premio "Highest in Guest Satisfaction among Mid-Scale Full Service Hotel Chains" otorgado por la consultora J.D. Power and Associates en su estudio del Índice de Satisfacción del Cliente.
- El programa de Clientes Frequentes (Priority Club Rewards) tiene un total de 69 millones de afiliados a nivel mundial.
- IHG es el primer operador internacional más grande en Latino América y el Caribe, con 190 hoteles en 21 países (incluyendo Mexico), con 64 años de experiencia en la región.
- Solo en América Latina, se ha previsto una inversión de $175 millones en nuevos hoteles para los próximos dos años.

Franquicia

PRINCIPALES CADENAS HOTELERAS

- IHG es la cadena con la mayor penetración en America Latina, con 31.782 habitaciones.

256
Doscientos cincuenta y seis

18/12/2014

Características del Hotel

- El hotel será desarrollado en una edificación de planta baja y 3 pisos altos.
- Total Habitaciones: 130
- La habitación sencilla tendrá al menos 31 m2.
- El hotel contara con las siguientes amenidades:
  - Restaurante – Cafeteria – Room service 24 horas
  - Business Center
  - 6 Salas de Reuniones y Eventos
  - Bar
  - Piscina
  - Gimnasio - Spa
  - Convenience Store
  - Piso Ejecutivo
  - 200 estacionamientos

Equipo de Trabajo

- Estructurador Financiero y Gerencia de Proyectos BPO Asesores Empresariales S.A.
  - Empresa con 13 años de experiencia en el área financiera y de estructuración de proyectos de inversión
- Construcción y Dirección Tecnica Consorcio Constructora Valero / SEMAICA
  - Constructora Valero es una empresa guayaquileña con mas de 20 años de vasta experiencia en el sector de construcción residencial, comercial y de obra civil
  - SEMAICA es una empresa de origen quiteño con presencia nacional con más de 58 años de experiencia en el sector de la construcción
- Administración Fiduciaria Fidunegocios Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- Fiscalización: Ecobrac S.A.
  - Empresa con más de 35 años de experiencia en la fiscalización y gerencia técnica, siendo los fiscalizadores de la mayoría de hoteles con franquicia extranjera que se han construido en el país en los últimos 15 años

El Proyecto

UBICACIÓN

El terreno destinado para el proyecto se encuentra ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1154115004

LIMITES

De acuerdo con el levantamiento topográfico el terreno tiene una extensión de 13.000,99m2 metros cuadrados, sin embargo existirá una expropiación sobre la vía posterior denominada Cotopaxi, de 12.50mts desde el eje de la vía hacia cada lado de la misma, por lo que el área restante del solar será de 96 metros cuadrados, el mismo que está limitado al Norte por el Lote 3, al Sur por el Lote 5, al Este calle Cotopaxi, y al Oeste por el Conector de Alpachaca

El Proyecto

CONCEPCION DEL DISEÑO

Se ha contemplado el desarrollo del proyecto en dos etapas. La primera comprende la construcción de un hotel de 4 estrellas hacia el lado de la vía del conector de Alpachaca

La segunda etapa consiste en desarrollar a futuro un proyecto que complemente los servicios del hotel siendo su uso residencial, empresarial y hotelero

Acceso.-

Dada la actual prohibición de acceder al lote por el interconector Alpachaca, el proyecto contempla el acceso vehicular por la vía Cotopaxi

El Proyecto

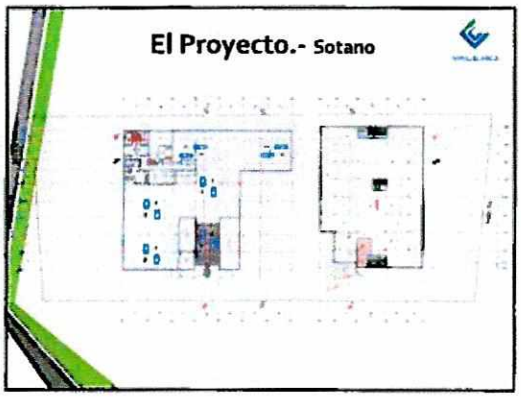
La altura permitida de las edificaciones está determinada por el Oficio # DGAC-JX 2013-0792-O del 9 de Agosto del 2013, en donde indica que la altura autorizada es de 12.00mts sobre la cota de terreno de la vía Cotopaxi. Dicha altura corresponde a la altura de los postes de alumbrado publico existentes en el sitio

Dado el desnivel de 3mts que tiene el terreno entre el interconector Alpachaca y la vía Cotopaxi, se proyecto horizontalmente la altura permitida por la DAC y esto permitió que se pueda diseñar el hotel con un sotano, planta baja y 3 pisos altos

El Proyecto

PARAMETROS DE COPIA RAPIDA	PROYECTO	PORCENTAJE
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

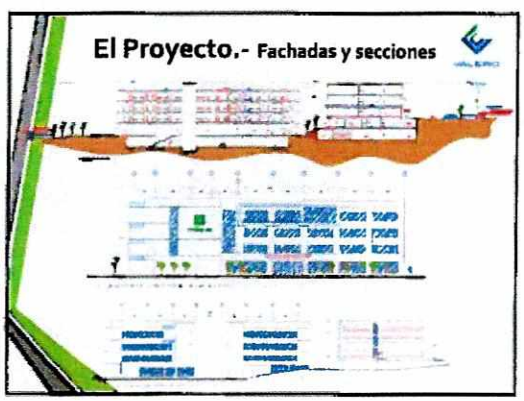
El Proyecto.- implantación


El Proyecto.- Sotano

El Proyecto.- Planta baja

El Proyecto.- 1er. Y 2do. Piso alto

El Proyecto.- 3er. Piso alto


El Proyecto.- Fachadas y secciones

255
Doscientos cincuenta y cinco.

18/12/2014

El Proyecto.- características generales

Sanitario.-

- Está estimado un consumo total de 30.364 galones / día.
- Para una reserva de 3 días, se ha proyectado la construcción de una cisterna de 345 m3.
- Para el Sistema Contra Incendio se ha previsto una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento, lo que implica una cisterna de 114 m3.
- En vista de que en el sector no existe red de alcantarillado público, se ha decidido que en el proyecto exista un alcantarillado separado, es decir una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- La evacuación de aguas servidas del proyecto concurre hasta una estación de bombeo que elevará las aguas hacia la Planta de Tratamiento Modular a ubicarse en el terreno.
- La red sanitaria va colectando desde sus bocas y cámaras de inspección cada uno de los servicios y de los sistemas de desagües.

El Proyecto.- características generales

Sanitario.-

- Los desagües de cocina y comedor contarán con un interceptor de grasas y sólidos ubicados cercanos al local, previa conexión al sistema general de evacuación de aguas provenientes de sanitarios.
- El sistema sanitario se ha previsto canalizar toda la red hacia una planta de tratamiento de aguas residuales con las siguientes características:
  - Capacidad de tratamiento de 100m3/día
  - Tiempo de trabajo = 24 horas
  - Caudal diseño 1.13 l/s
- El afluente de la planta de tratamiento se utilizará como agua para riego, se construirá un tanque de captación de agua tratada y se instalará un sistema de bombeo y filtración adicional.

El Proyecto.- características generales

Eléctrico.-

- La Carga eléctrica estimada del área del hotel, incluida áreas exteriores es de 630 KW, donde la generación de emergencia será al 100% de la carga.
- Se ha establecido que todas las luminarias del hotel sean del tipo led.
- El Sistema de Detección de Incendio será construido bajo las normas NFPA-72.
- El Hotel contará con un sistema de seguridad integral de acuerdo a estándares internacionales de la cadena, que incluyen CCTV, control de acceso, señalización de emergencia, sistema de sonorización, etc.
- El sistema de comunicación para voz y datos comprenderá la canalización necesaria para poder desarrollar el tendido horizontal y vertical de los sistemas tanto de voz como de datos.

El Proyecto.- características generales

Climatización.-

- El sistema de climatización será de tipo expansión directa y utilizará refrigerante ecológico tipo R410 con un porcentaje de renovación de aire del 10%.
- Las habitaciones también contarán con calefacción para los huéspedes.
- Pasillos, áreas comunes y de servicios serán climatizadas.

Áreas Verdes.-

- El 16% del área del proyecto está destinada a áreas verdes. Sumado a esto se plantea la utilización de adoquín ecológico en las áreas de estacionamientos exteriores para incrementar la superficie de vegetación.
- En el edificio también se plantean alrededor de 700m2 de cubiertas verdes.

El Proyecto.- Aporte a la ciudad

EDIKO como contribución a la ciudad de Quito se encargaría del diseño, ejecución y mantenimiento del paisajismo del círculo de tráfico del conector **Alpachaca**, el mismo que tiene un área aproximada de 2,000m2

254
Doscientos
cincuenta y
cuatro

INSTALACIONES ELECTRICAS

HOTEL
HOLIDAY INN
TABABELA
QUITO

Septiembre 2014

HOTEL HOLIDAY INN

MEMORIAS TÉCNICAS DEL PROYECTO ELÉCTRICO

1.- GENERALIDADES

El proyecto contiene el diseño de las instalaciones eléctricas con las consideraciones técnicas que garantizan confiabilidad, seguridad y continuidad del servicio de energía eléctrica con el fin de obtener un funcionamiento satisfactorio del sistema y reducir al mínimo los peligros de incendios y accidentes, y a su vez contemplan las mejoras del rendimiento económico de las inversiones, estableciendo una previsión de dimensiones y capacidad proporcionada al crecimiento previsible del consumo.

El hotel está formado por un nivel de parqueos, lavandería, bodegas, comedor y lounge de empleados, ubicados en el subsuelo; en la planta baja, se encuentra la administración del hotel, bar, restaurante, piscina, sauna, cocina, sala de máquinas, sala de sesiones, cuartos eléctricos y parqueos; el piso 1 está formado por 43 habitaciones del hotel; el piso 2 formado por 44 habitaciones; El piso 3 esta formado por 38 habitaciones y el Sky Bar.

El hotel se encuentra ubicado en la Parroquia Tababela, Cantón Quito, entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi aproximadamente a un kilómetro del nuevo aeropuerto.

2.- SISTEMA DE MEDIA TENSION

La acometida por parte de Empresa Eléctrica Quito S.A., será en media tensión, desde el punto de conexión que indique la empresa antes mencionada según el estudio de factibilidad del proyecto, la acometida en media tensión terminara en el grupo de celdas del edificio del hotel.

Las conexiones de la acometida en media tensión tanto en el arranque como en la llegada al grupo de celdas serán realizadas con las terminaciones adecuadas.

3.- CELDAS DE MEDIA TENSION

El grupo de celdas de media tensión èstará formada por: Una celda de medición donde se ubicaran los transformadores de corriente y potencial para la medición, luego pasa hasta la celda de protección de media tensión con seccionador fusible tripolar bajo carga.

4.- TRANSFORMADOR

El transformador que se pretende instalar será trifásico tipo padmounted de las siguientes características:

Capacidad	750	KVA.

Voltaje primario	Según información de la factibilidad
Voltaje secundario	220-127 V.
Fases	3
Frecuencia	60 Hz.
Altitud	2400 m sobre el nivel del mar
Sumergido en aceite	
Tipo:	Padmounted.

5.- ACOMETIDA EN BAJA TENSION

Se refiere a la interconexión entre los bornes de baja tensión del transformador y los bornes de entrada del disyuntor de protección principal motorizado controlado por la transferencia automática.

6.- TABLEROS DE DISTRIBUCION

TABLERO T-M

El tablero T-M estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá la base 3F- CL-20, del hotel, se instalara una tubería rígida de 1 ¼" entre la celda de medición y el modulo de medición ubicado en la pared exterior del cuarto de celdas.

TABLERO DE DISTRIBUCION TD-PH (TT-A)

El tablero TT-A, distribuye la energía eléctrica de servicio normal o la que proviene del generador de emergencia, estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. Este tablero esta formado por breakers motorizados, dispositivos de control necesarios para realizar la transferencia de servicio normal a emergencia y viceversa.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos.

TABLERO TD-H

El tablero TD-H estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-1600, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los paneles de distribución de paneles de distribución de alumbrado y tomacorrientes y fan coils de las habitaciones.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos de la planta baja

TABLERO TD-AAH

El tablero TD-AAH estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-2000, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los tableros de distribución de bombas de agua potable,

bombas de piscina, bombas de cortina de agua, equipos de aire acondicionado, bombas contraincendio, ascensores.

7.- ALIMENTADORES PRINCIPALES

Son los conductores que alimentan desde el tablero de distribución principal TD-PH, a los tableros de distribución TD-H y TD-AAH. Cada uno de estos alimentadores se encuentra definido y detallado en el diagrama unifilar.

Los alimentadores se instalarán canaletas portacables en los recorridos horizontales y verticales.

Todos los alimentadores serán debidamente identificados.

8.- PANELES DE DISTRIBUCION

Reciben los alimentadores principales y distribuyen la energía eléctrica a los circuitos derivados de alumbrado y tomacorrientes y salidas especiales del hotel.

En el diagrama unifilar se indica todos los paneles de distribución considerados en el sistema eléctrico del hotel.

9.- CIRCUITOS DERIVADOS

Tomando en consideración los niveles de iluminación y tomas por áreas se han distribuido los puntos de alumbrado y tomacorrientes en el hotel, determinando de esta forma el tipo y cantidad de circuitos derivados, teniendo como estándar circuitos de 20 amperios para alumbrado y de 20 A y 30 A. tomacorrientes de 120 V.

El número de puntos para cada uno de los servicios esta claramente indicado en los planos y planillas de circuitos.

10.- CANALETAS Y SOPORTERIA

En el edificio se ha proyectado el uso de canaletas portacables eléctricos de 20 x 10 cm, en cada uno de los pisos del mismo, estas canaletas transportan los conductores de los circuitos de los diferentes sistemas eléctricos del edificio.

Todas las canaletas y parrillas deberán ser galvanizadas y deberán traer todos los accesorios necesarios para su respectivo ensamblaje.

La soportería de todas las canaletas, escalerillas, tuberías y cables está conformada por riel chanel, varillas roscadas, ángulos de hierro, grapas y todos los accesorios necesarios para su armado. Todos estos materiales deben ser galvanizados.

252
Doscientos cincuenta y dos

11.- SISTEMA DE PUESTA A TIERRA

Existen dos mallas de puesta a tierra, las mallas aterrizarán todo el sistema eléctrico como transformador, generador y tableros de distribución, además del pararrayo. El sistema de puesta a tierra estará conformado por cable de cobre desnudo # 4/0 y 2/0, varillas de cobre de 5/8" x 6' y para la unión de los puntos se utilizará soldadura tipo cadweld o similar. La llegada de los chicotes de tierra se hará con tubería PVC de 2" y el respectivo terminal de ojo.

12.- GENERADOR DE EMERGENCIA

Del estudio de cargas que van a estar conectadas con el sistema de emergencia se ha dimensionado la capacidad del generador para dar servicio al 100 % de las cargas, para lo cual se requiere de un generador de 800 KW stanby para trabajar a 2400 msnm., para las cargas de 220-127 V 60 Hz con un motor de 1800 rpm,

Como función básica el generador debe cumplir lo siguiente:

Cuando la empresa eléctrica local no suministre energía al edificio, debe generar una señal que ordene el arranque al generador. Al arrancar el mismo automáticamente deberá alcanzar la frecuencia y voltaje nominal para suministrar la energía requerida al sistema.

13.- PARARRAYOS

Este sistema tendrá un pararrayos de protección tipo iónico para las descargas eléctricas atmosféricas.

El pararrayos estará ubicado en la azotea soportado por un mastil de 3" de diametro y 6 m. de largo, el conductor bajante del pararrayos hasta la malla será # 4/0 AWG en tuberia PVC de 2".

ESPECIFICACIONES DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Normas

Mientras no se indique lo contrario, o se especifique en planos, todos los materiales eléctricos, equipo, instalación y pruebas, se regirán de acuerdo a lo establecido en las siguientes instituciones:

National Electrical Code de National Fire Protectión Association
American National Standards Institute (ANSI)
National Electrical Manufactures Association (NEMA)
Undderwriter's Laboratories (UL)
American Society for testing and Materials (ASTM)
Insulated Cables Engineers Association (ICEA)
Normas y reglamentos de la Empresa Eléctrica Local.

Materiales

Todos los materiales serán de alta calidad, nuevos, sin uso, libres de defectos, adecuados para el uso que se ha determinado y para el voltaje de operación.

Las referencias a productos comerciales que se hacen en los planos y en estas especificaciones tienen solamente fines descriptivos. Podrían ser usados productos de otros fabricantes de igual calidad y especificaciones a los mencionados, siempre que sean aprobados por el fiscalizador de la obra.

1.- Tuberías

1.1.- Tuberías EMT

Mientras no se indique lo contrario la tubería serán tipo EMT, del diámetro indicado en el plano.

La tubería y sus accesorios quedarán empotrados en paneles, contrapisos y sobrepuesto en los tumbados, siempre que no se especifique lo contrario en el plano.

Generalmente se utilizará este tipo de tubería para los circuitos derivados y circuitos alimentadores, área exterior como alimentación a luces de jardineras, etc. Cuya tubería se indicara en el plano respectivo.

251
Doscientos cincuenta y uno

1.2.- Tuberías metálicas rígidas

Se utilizara este tipo de tuberías para las acometidas tanto de baja tensión como de media tensión, solo así se lo indicara en el plano respectivo.

1.3.- Tuberías de PVC

Se utilizara este tipo de tuberías para áreas exteriores, las cuales se instalara primero en un terreno compactado con una cama de arena de 25 cm. de espesor, una capa de hormigón simple luego cascajo y el acabado del piso respectivo. Este tipo de tubería se indica en el plano respectivo.

2.- Cajas

2.1.- Cajas Metálicas

Serán de tipo de acero galvanizado y serán pintadas en su totalidad sumergiéndolas en pintura anticorrosiva para prolongar su vida útil. Tendrán las siguientes características:

a) Para salidas de alumbrado:

- Octogonales de 1 1/2" x 3 1/4" Hasta tres derivaciones
- Octogonales de 1 1/2" x 4" De tres a cinco derivaciones
- Cuadradas de 1 1/2" x 4" Mas de cinco derivaciones

b) Para tomacorrientes e interruptores de 120 V:

- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 1 7/8"
- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 2 1/8"
- Cuadradas de 4" x 4" x 1 1/2"
- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Según el número de conductores o cantidad de dispositivos a instalarse.

c) Para tomacorrientes de 240 V, o salidas especiales:

- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Cuando sea necesario la instalación de cajas de mayor tamaño ya sea en los circuitos derivados o alimentadores, deberán ser fabricadas con planchas de hierro galvanizadas de 1/16" de espesor con tapas desmontables y aseguradas a la caja mediante tornillos.
Las dimensiones de las mismas deberán tener relación con el número y calibre de los conductores que van en ellas.

2.2.- Cajas de Hormigón simple

Cuando se requieran cajas de hormigón simple, estas dispondrán de un contramarco de ángulo de hierro de 3/16" x 2" y la tapa será de hormigón armado con un marco de ángulo de hierro de 3/16" x 1 ½". Las dimensiones de las mismas serán:

- 0.8 x 0.8 x 0.8 m Para acometidas de media tensión con tapa 0.9 x 0.9 m. Sino se especifica lo contrario en los planos.

La ubicación de estas cajas estará indicada en el plano de implantación de requerírselas.

3.- Conductores

3.1.- Conductores de Baja Tensión

Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento para 600 voltios, tipo THHN.

Serán de un solo hilo hasta el número 10 A.W.G. y cableados del número 8 A.W.G. en adelante. Para la acometida en baja tensión, alimentadores de tableros de bomba de agua potable, bombas de pileta, se utilizarán conductores de cobre tipo THHN.

Se usará en lo posible, diferentes colores para cada fase y se reservará el color blanco para el conductor neutro y el color verde para los conductores a tierra.

4.- Tableros.

Será de estructura metálica de plancha de 1/16" como mínimo y en su interior contendrá el disyuntor, aisladores y demás accesorios cuyas indicaciones se muestran en el plano.

La cubierta y tapa metálica será removible, sujeta a la estructura. La cubierta metálica recibirá un acabado de esmalte de primera calidad, puesto sobre una base de anticorrosivo.

La distancia entre partes bajo tensión y los revestimientos de chapa tienen que ser de 40 mm. como mínimo; de 100 mm. Entre dichas partes y las puertas y de 200 mm. Tratándose de largueros.

El tablero estará protegido contra contactos accidentales, así como contra la penetración de cuerpos extraños en su interior.

En ningún caso se instalará junto al tablero, equipos o materiales que sean fácilmente combustibles.

La barra del neutro y de tierra estará ubicada en un lugar accesible dentro del tablero donde se permita revisar fácilmente todas sus conexiones.

250
Doscientos cincuenta

5.- Panel de Distribución.

Será de caja metálica del tipo empotrable, con tapa frontal, cuya remoción dará acceso al disyuntor y conexiones internas.

El panel será para el uso de disyuntor termo magnético del tipo enchufable.

El panel está provisto de la barra para tierra.

6.- Disyuntores.

Los disyuntores de protección de los circuitos serán automáticos y estarán provistos de dispositivos termomagnéticos de acción rápida.

Se han considerado tres tipos de disyuntores:

a) DISYUNTORES SOBREPUESTOS

Van montados sobre una base y se instalarán en el tablero de distribución. Estos disyuntores protegen a los circuitos alimentadores y barras de los tableros.

b) DISYUNTORES ENCHUFABLES

Se utilizarán en los paneles de distribución y darán protección a los circuitos derivados.

El amperaje nominal y número de polos de cada disyuntor se indica en las planillas de disyuntores y diagrama unifilar del sistema.

La capacidad mínima de interrupción de los disyuntores enchufables será de 10.000 amperios asimétricos mientras no se especifique lo contrario.

7.- Barras

Las barras serán de cobre electrolítico de alta conductividad y estarán soportados por medio de aisladores de fibra vulcanizada o resina.

Los conductores se conectarán a las barras por intermedio de terminales de cobre o cobre-aluminio del tipo talón o de presión, sujetados a las barras con pernos cadmiados del diámetro apropiado y con sus correspondientes arandelas planas y de presión.

8.- Interruptores y Tomacorrientes

Los interruptores serán del tipo empotrable 15A-220V, con placa.

Los tomacorrientes de los circuitos de 120V, serán del tipo doble 15A-220V, con placa, similar a los interruptores.

Los tomacorrientes de los circuitos de 220V, serán sencillos, para empotrar en caja, la capacidad de los mismos viene indicada en el plano respectivo.
Se consideran las siguientes alturas de montaje sobre el nivel del piso terminado al centro de la caja:

- Interruptores 1.23mts.
- Tomacorrientes 0.40 mts.

Para las alturas de las demás salidas se consultará con el constructor civil o propietario en el momento de la construcción.

Los interruptores y tomacorrientes serán de la marca Bticino o similar.

9.- Sistema de puesta a Tierra

Todo el sistema estará debidamente aterrizado de acuerdo al artículo 250 del NEC.

DISPOSICIONES GENERALES

Cualquier aumento, disminución o modificación en la instalación, seguirá las mismas especificaciones aquí indicadas, y cualquier aumento o información técnica complementaria o especificaciones omitidas se resolverán de acuerdo a las normas del código nacional eléctrico, código eléctrico norteamericano y reglamentos de la empresa eléctrica local.

249
Doscientos
cuarenta y nueve

CONDICIONES ESPECIALES

HOTEL
HOLIDAY INN

QUITO

Septiembre 2014

1.- TRANSFORMADOR

El transformador del proyecto es de tipo PADMOUNTED sumergido en aceite, el aceite del transformador es libre de PCB (bifenilo ploriclorado) cumple con la norma NTE INEN 2 133:98 y según las normas de la EEQ S.A.

Además se debe tener en cuenta un canal alrededor del equipo para controlar los derrames que se pudieran ocasionar, el piso de este canal debe contar con algún tipo de grava que retenga el aceite según las normas de la empresa eléctrica local.

La acometida de media tensión tendrá que ser subterránea (soterrada) para evitar el impacto visual del cableado correspondiente.

2.- GENERADOR

El generador será de tipo cabinado para evitar la contaminación ambiental por ruido de los huéspedes del hotel.

Se debe tener en cuenta que el tanque de combustible diario debe poseer una cuba que almacene el 140% del cubicaje nominal del tanque salvo el mejor criterio del cuerpo de bomberos o del municipio local

3.- EFICIENCIA ENERGETICA

Siguiendo las normas de la EEQ S.A. se debe considerar que los equipos cumplan con las reglas de eficiencia energética actuales, además que los sistemas de aire acondicionado sean considerados como de bajo consumo energético.

El control de iluminación deberá ser el adecuado para ahorrar la mayor cantidad de energía en el edificio para esto se deberá utilizar tableros de control de luces, programadores de horario, etc.

En las áreas comunales se utilizara iluminación tipo led por ser la de mayor uso y para las habitaciones el control será mediante el uso de tarjeta de habilitación de energía al ingreso de la misma y de esta forma maximizar la eficiencia energértica.

En la medida de lo posible los proveedores de los materiales para las instalaciones mencionadas en esta memoria deben cumplir la norma ISO 14001.

diseño de jardines

Ante proyecto Paisajista

Holiday Inn Quito Airport

248
Doscientos
cuarenta y ocho

MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO PAISAJISTA
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

OBJETIVO

El objetivo a alcanzar en el diseño paisajista del Hotel Holiday Inn Quito Airport es el de crear un ambiente arborizado con especies nativas en su gran mayoría, tomando en consideración las especies que crecen en la región interandina y considerando además factores como la altitud, clima, temperatura ambiente del terreno en que el Hotel va a estar implantado.

El diseño que se presenta pretende mostrar un poco de la flora ecuatoriana, siempre tomando en consideración el aspecto estético de cada planta y el mantenimiento posterior de cada variedad, así como la funcionalidad del espacio exterior.

Las variedades de árboles escogidos en este diseño tienen en su mayoría flores de colores vistosos y cada uno florece en distintas épocas del año, de esta manera siempre habrá color en las copas de los arboles.

Se pretende crear un ambiente propicio para atraer aves silvestres a través de la implementación de juegos de agua y la vegetación a utilizar.

TRATAMIENTO PAISAJISTICO DEL RETIRO

Los retiros del hotel tanto hacia la via Conector Alpachaca así como hacia la calle Cotopaxi y que conforman las áreas verdes de acceso público estarán caracterizados por la siembra de Guabos, cholanes, arupos , jacarandas y palma de coco cumbé. Si bien es cierto el Jacarandá no es nativo del Ecuador, podría decir que es una especie naturalizada ya que se encuentra fácilmente en varias regiones del país, tanto de la sierra como de la costa.

Se pretende recibir a los pasajeros del hotel con dos grandes espejos de agua ubicados en las dos fachadas principales del hotel para lograr un ambiente de paz y relajamiento luego de un largo viaje.

En las áreas internas del hotel se propone la siembra de especies tales como magnolia grandiflora, aliso, y trueno arbustivo . Este último se propone principalmente porque estará sembrado en áreas estrechas o en las veredas y el tipo de raíz no es invasiva, es decir que no dañará las áreas duras circundantes.

MOBILIARIO URBANO

Respecto al mobiliario urbano, se propone la colocación de bancas debajo de los árboles para aprovechar la sombra de ellos, especialmente en las zonas de parqueos y en la zona aledaña a la parada de buses, en la entrada principal al hotel. Así mismo, se propone la creación de un área de descanso entre los dos edificios.

CERRAMIENTO

Se propone un cerramiento vegetal a base de setos únicamente en las franjas laterales de la edificaciones, la zona de retiro de las fachadas principales no tendrán cerramiento alguno.

ILUMINACION

En el proyecto paisajista se propone la iluminación ornamental de los árboles, es decir ,luz indirecta para crear efectos dramáticos de la vegetación durante la noche. La iluminación de vías y parqueaderos está contemplada en el proyecto arquitectónico.

ACABADOS PAISAJISTICOS

Los materiales a utilizar en el paisajismo, en lo que se refiere a tratamiento de cubresuelos serán:

- CESPED: en aquellas zonas en que sea de fácil mantenimiento, es decir que se pueda mantenerlo cortado con maquinaria, esto para optimizar costos de mantenimiento posterior.
- HIEDRA ENANA: utilizada como cubresuelo en aquellas zonas en donde se dificulte el ingreso de maquinaria, debajo de árboles por ejemplo, o áreas estrechas en donde se dificulte el corte.
- ADOQUIN ECOLOGICO: en los parqueaderos externos para incrementar las áreas verdes y diferenciar las vías de acceso vehicular.
- PALMISTE: este es un material natural resultante del proceso de la palma africana y es muy utilizado como 'mulch'. Sirve para cubrir el terreno expuesto al sol en las áreas de plantío de flores y así evitar el crecimiento de maleza, además de que guarda la humedad del terreno optimizando la mano de obra y el agua de riego.

ARBOLES

NOMBRE COMUN	NOMBRE GENERICO
Trueno arbustivo	ligustrum lucidum

Magnolia

Magnolia Grandiflora

ç Jacarandá mimosifolia

Palma de Quito, Cumbé

parajubaea cocoides

Eugenia Eugenia smithii

Cholán Tecoma stans

Guaba Inga edulis

Arupo chionanthus pubescens

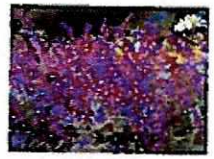
Aliso Alnus joruliensis

bamboo bambusa sinobambusa

PLANTAS TREPADORAS

NOMBRE COMUN	NOMBRE GENERICO
Hiedra enana	hedera helix

Laurel Nerium oleander



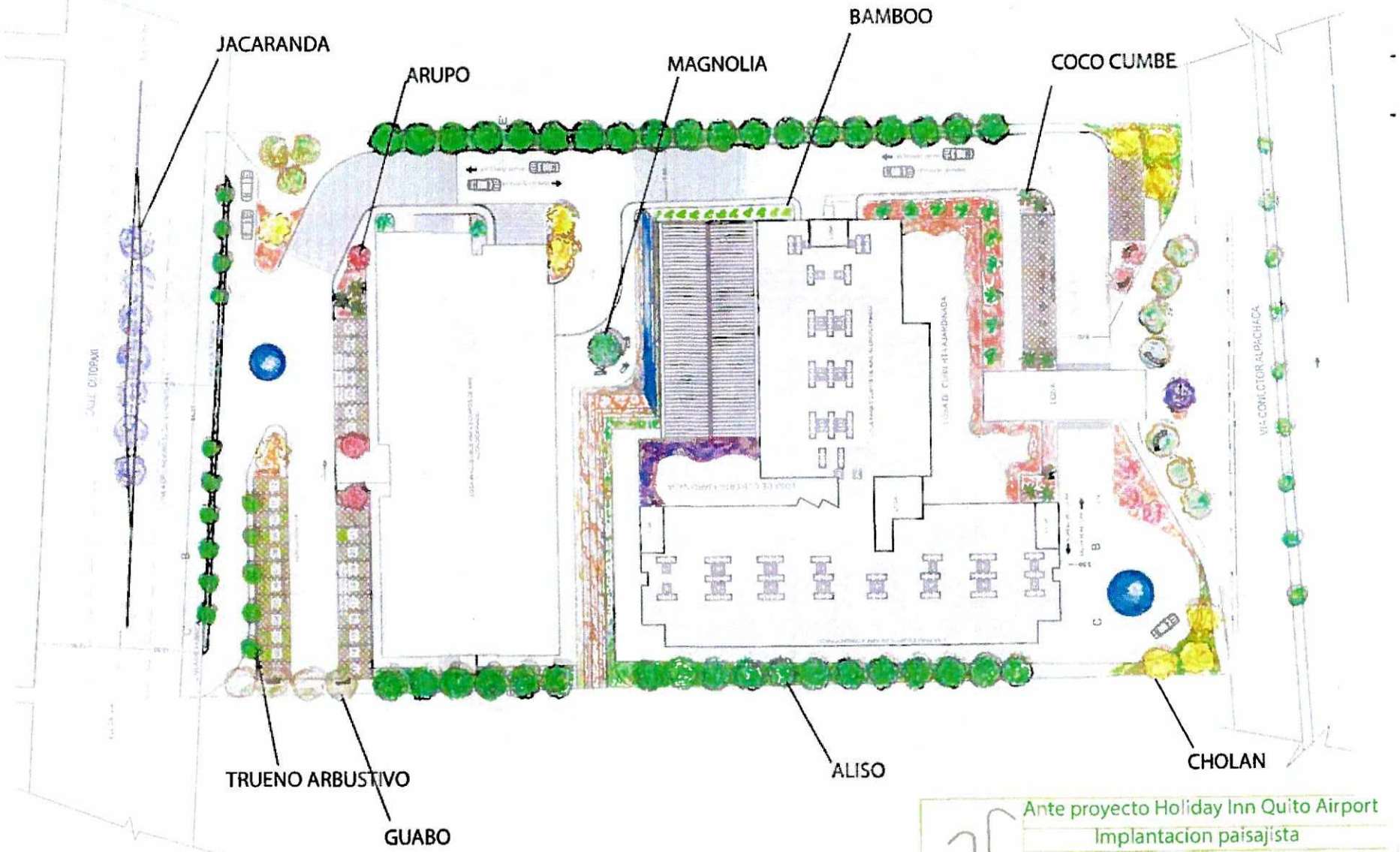
verónica morada salvia spp

supirrosa blanca lantana camara

Llamarada Bignonia capensis

Buganvilla bougainvillea spp

Agapanto blanco Agapanthus africanus albus



Ante proyecto Holiday Inn Quito Airport

Implantacion paisajista

Octubre 2, 2014 | Escala 1: 500

246
Doscientos
cuarenta y seis

Sisclima
SISTEMAS DE CLIMATIZACION

PROYECTO

HOTEL HOLIDAY INN TABABELA

SISTEMAS DE CLIMATIZACION

2014-2015
QUITO- ECUADOR

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

215
doscientos quince y cinco

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

El sistema de aire acondicionado elegido para este proyecto es del tipo expansión directa, de flujo constante y variable con las siguientes características:

- Refrigerante Ecológico R410A
- Alta eficiencia eléctrica (BTU/H / Kw/H) (IEER 32)
- Frio y calor simultáneamente (operación sincronizada = ahorro ecológico)
- Chequeo automático de niveles de refrigerante (detección de fugas)
- Ventilación de aire exterior para climatizar pasillos y aire fresco para cada unidad del proyecto
- Equipos con Certificado ARHI
- Equipos avalados bajo la norma ISO 9001 / ISO 9000
- Equipos avalados bajo la norma ISO 14001 (medio ambiente)
- Certificación ETL (laboratorio independiente a marca)
- Fácil mantenimiento
- Utilización de agua de condensado para riego de aéreas verdes

a.- Sistema de refrigerante constante: Para los pisos: Sótano, Planta Baja, se tiene previsto sistema de expansión directa tipo Split solo frio de alta eficiencia eléctrica con refrigerante ecológico con nombre comercial R-410ª. Los evaporadores serán instalados en los cuartos de máquinas previstos para este efecto y los condensadores ubicados en losa de cubierta. En el lugar donde se deposita la basura orgánica se tiene previsto la instalación de un equipo de refrigeración, para evitar la descomposición de la basura al medio ambiente.

b.- Sistema de refrigerante variable: Para las habitaciones y corredores de los pisos Primero hasta el tercero, el sistema escogido es del tipo refrigerante variable, el cual es ecológico, ya que con la ayuda de una caja denominada head recovery nos permite tener frio y calor simultáneamente, con evaporadorers tipo fan coil de ducto en cada habitación interconectadas y pasillos con tubería de refrigerante a los head recovery instalados sobre tumbados y de estos a los condensadores

ubicados en la losa de cubierta. Es un sistema inteligente VRF, el cual modula el volumen del refrigerante de acuerdo a las necesidades de cada ambiente, estableciendo una proporción adecuada entre la potencia entregada y la consumida. Sus siglas significan "volumen de refrigerante variable". El sistema consiste en unidad condensadora exterior equipada con compresores de tecnología INVERTER que ajusta en todo momento la capacidad de refrigeración de cada unidad en función de la demanda instantánea de cada zona climatizada.

Se tiene previsto cuatro condensadores por piso (pisos de habitaciones) interconectadas a los evaporadores. Este sistema tiene la flexibilidad de regular la demanda con la variación de refrigerante, esto es a medida que se vayan prendiendo las unidades interiores los compresores del condensador se irán prendiendo de acuerdo a la demanda. Con operación de muticompresores, este sistema puede generar grandes ahorros de energía ya que optimiza su consumo; en caso de que la carga de enfriamiento sea baja, un compresor estará trabajando y el otro descansará, cuando la carga incrementa, ambos compresores trabajan juntos para lograr la carga deseada.

c.- Sistema para aire fresco a las habitaciones: Para la inyectarle aire fresco a las habitaciones (10%) se lo realiza por medio de unidades tipo Fan coil. Se utilizarán tres sistemas VRF (HEAT PUMP) para este fin, compuestas por una unidad condensadora y tres unidades Fan Coil.

A más de los sistemas descritos se tiene previsto ventilación mecánica para las siguientes áreas:

- Zona de parqueos en el Sótano: La inyección se la realizará por medio de la rampa y la extracción por extractores.
- Lavandería en el Sótano (extracción focalizada en las secadoras)
- Baños y Vestidores de empleados: Se tiene previsto sistema compensado (inyección – extracción) con presión negativa en el área de servicios
- Sistema compensado para la cocina en Planta Baja

244
Poscientos
cuarenta y cuatro

- Servicio higiénicos de hombre y mujeres en Planta Baja: Se tiene previsto aire acondicionado en los lavamanos y sistema compensado (inyección – extracción) con presión negativa en el área de servicios

- En cada uno de los servicios higiénicos de las habitaciones: Se tiene previsto un extractor tipo gabinete con rejilla incluida que se encenderá con el interruptor de la luz del baño

La distribución de aire en todos los sistemas (Expansión directa y VRF) se la realiza por medio de ductos galvanizados perfectamente aislados tanto de mando como retorno.

En los cuartos de máquinas previstos para el efecto se dejará puntos de drenajes y puntos de agua. La toma de aire fresco de las unidades de planta baja se lo realizará por rejillas instaladas en la fachada.

CRITERIOS DE DISEÑO

Para todo el estudio se consideraron las siguientes condiciones de diseño:

Temperatura de Bulbo seco:	75 °F
Temperatura de Bulbo húmedo:	62 °F
Altura de Operación:	2100 m.s.n.m.

Las condiciones interiores de diseño consideradas son las siguientes:

Temperatura de Bulbo seco:	73 °F +/- 2ºF
Humedad Relativa:	50 % ± 5%
Criterio de Ruido máximo:	30 - 35 NC

Considerando la carga solar de acuerdo a la orientación de la edificación en ventanas y paredes, el número de personas, las cargas por iluminación, equipos de computación y equipamiento hospitalario, carga por infiltración y suministro de aire fresco.

Los ductos de mando fueron diseñados a una velocidad máxima de 1300 pies/min; y los ductos de retorno a una velocidad máxima de 1200 pies/min.

La velocidad de selección de difusores y Rejillas deberá ser entre 400 – 500 pies/min

La ventilación mecánica se la realizará de acuerdo los siguientes criterios:

- Para baños públicos : 15 cambios/hr
- Para baños habitaciones: 10 cambios/hr
- Lavandería: 20 cambios/hr
- Parqueos: 6 cambios/hr
- Cocina: 85 CFM/pie^2 de campana

243
Doscientos
cuarenta y tres

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Unidades evaporadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos, unidades evaporadoras, de la capacidades indicada en las planillas.

Consisten en un cabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro.

Características eléctricas: 208-230/60/1, motor monofásico.

El serpentín de enfriamiento será de expansión directa del refrigerante, y estará diseñado para una presión mínima de 250 psig. Tendrá tubos de cobre y aletas continuas de aluminio y deberá cumplir con la capacidad indicada en el plano.

La carcaza debe ser desarmable y construida de hierro negro prepintado y completamente aislada con lana de vidrio.

Las unidades deberán poseer filtros desechables.

Unidades condensadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos unidades condensadoras, de capacidad igual a la que indica la planilla del plano.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcasa para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

242
doscientos
cuarenta y dos.

- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1, para la unidad de 48.000 BTUH y trifásico para las restantes.

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades Split decorativos

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo Split decorativos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

Las unidades serán de expansión directa, características eléctricas 208-230/60/1.

Las unidades evaporadoras serán un cabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro lavable.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1.

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades MultiV (refrigerante variable con Heat Recovery)

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo MultiV comprendido en una unidad condensadora con varias unidades interiores tipo fancoil de ductos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

La función Heat Recovery ofrece el modo frío/calor de forma simultánea y permite un notable ahorro energético. La recuperación de calor se realiza a través de cajas recuperadoras de calor (Heat Recovery Distribution Box) a las cuales se podrán conectar hasta 4 unidades interiores. El ciclo de sub-enfriamiento de las HR maximiza la eficiencia del sistema.

Las unidades evaporadoras serán un cabinete formado por un ventilador, serpentín, tipo fan coil, con motor 220/60/1; vendrá con un control digital para el encendido del mismo.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

- Compresor, tendrá dos tipos de compresores: compresor DC Inverter y Compresor de velocidad constante. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/3.

241
Doscientos
cuarenta y una

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.
- Aptos para trabajar con refrigerante ecológico R410

Extractores de aire

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos extractores de la capacidad igual a la de la planilla de los planos.

Los extractores tendrán capacidad certificada por AMCA, norma 210-67 y llevarán el sello de la AMCA. Serán seleccionados para una velocidad tangencial (tip speed) máxima de 3500 pies/min.

Los motores serán seleccionados con una potencia no menor que 123% de la requerida por el ventilador a las condiciones de diseño.

Los extractores tipo cabinete, vendrán con rejilla incluida en la carcasa formando un solo cuerpo extractor y rejilla, y serán a 115/60/ monofásicos.

Los extractores para el parqueadero serán tipo axial, la carcasa fabricada en hierro negro y las aspas de aluminio. Las aspas vendrán balanceadas estática y dinámicamente desde fabrica, características eléctricas 220/60/ monofásicos

Los ventiladores en líneas, serán tipo manejado por bandas, con cuerpo cuadrado construido en plancha galvanizada pesada y tendrá collarines para el montaje de ductos, y tendrá puertas de acceso parta permitir chequeo a todos sus componentes. Será a 220/60, monofásicos o trifásicos dependiendo la planilla.

Los extractores para la cocina será tipo hongo, con descarga hacia arriba par el extractor y el inyector será del tipo hongo de inyección con filtros.

Difusores y rejillas

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos difusores y rejillas para el suministro de aire de los sistemas de aire acondicionado y ventilación mecánica, se instalarán difusores de suministro, los cuales serán construidos en perfiles de aluminio extruidos, pueden ser de una, dos, tres o cuatro vías, tendrán álabes curvos fijos.

Las rejillas de extracción y de retorno serán construidas en perfiles de aluminio extruido tipo barajas, con una inclinación de los álabes 45º

Los Difusores perforados serán construidos el marco de perfiles de aluminio y malla perforada de acero pre pintado color blanco

Ductos flexibles

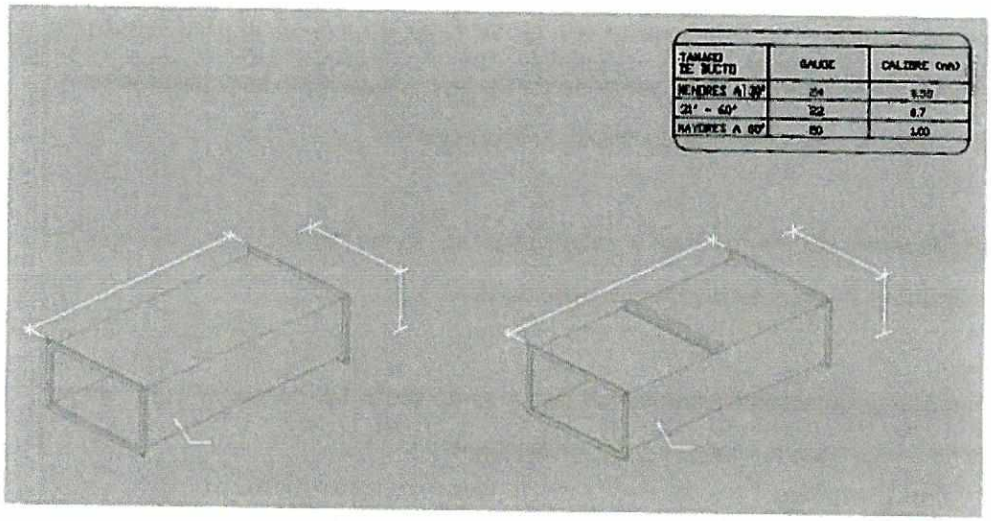
Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indiquen los planos mangueras flexibles para conectar el ducto principal a los difusores o rejillas.

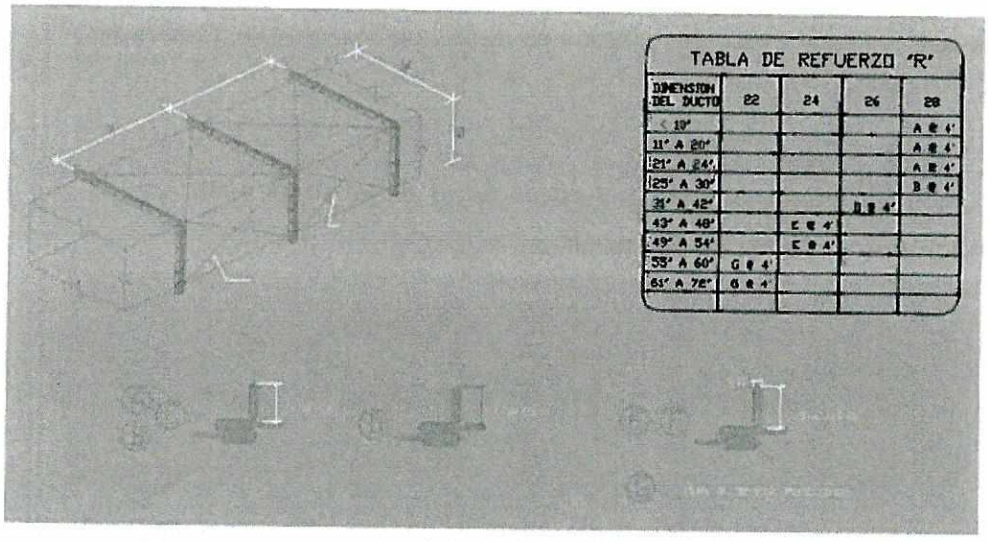
Ducto flexible vendrá con aislamiento de fibra de vidrio y con forro exterior de doble película metalizada reforzada como barrera de vapor (contra la condensación) y un ducto interior de doble película metalizada y reforzada, que lleva en su interior un resorte de acero al alto carbón galvanizado.

Ductos de aire

Se construirán e instalarán todos los ductos de las medidas que aparecen en los planos, serán fabricados de plancha de hierro galvanizado. Los espesores de las planchas y los métodos que deben emplearse en las costuras longitudinales y transversales de los ductos, serán los que dicten las normas para ductos de baja presión.

240
Doscientos
cuarenta





Los ductos serán soportados desde la losa con flejes galvanizados.

Todos los ductos, tanto de mando como retorno y extracción, se asilarán térmicamente con lana de vidrio y acabado de aluminio. Todas las juntas se sellarán debidamente con pegamento adecuados a este tipo de material.

El empate de los ductos a las unidades manejadoras de aire se los hará con un material plástico o lona, para evitar la transmisión del motor de la manejadora hacia los ductos.

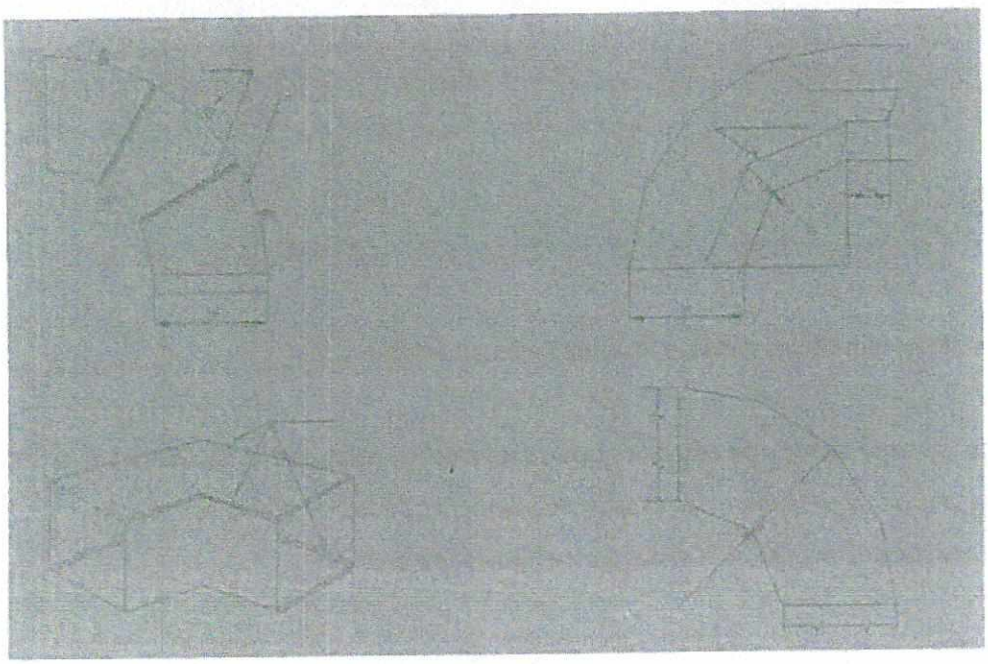
Los ductos se fabricarán de conformidad con los tamaños y recorridos que expresan los planos y de lámina de hierro galvanizado de la mejor calidad, cuyos espesores se basarán en la norma SMACNA para ductos de baja presión.

Las juntas deberán ser herméticas y construidas en forma tal, que los salientes interiores apunten en el sentido de la corriente de aire.

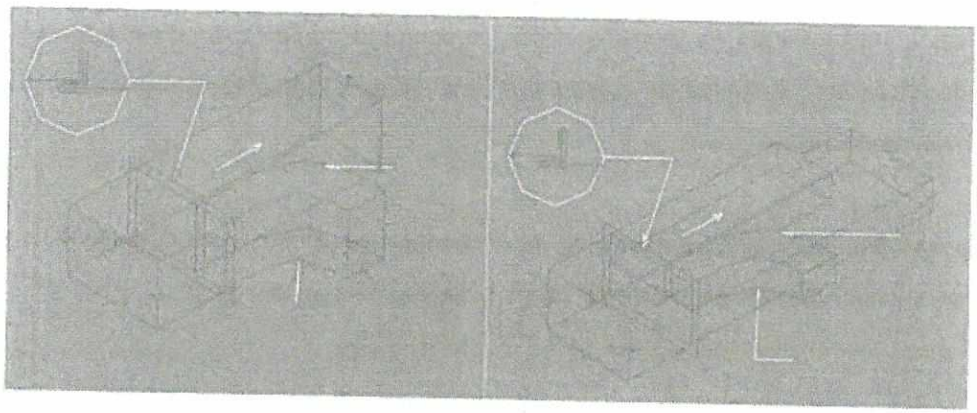
Deberán realizarse quiebres diagonales en las caras de todos los ductos mayores de 12" de ancho, incluyendo los codos y transformaciones.

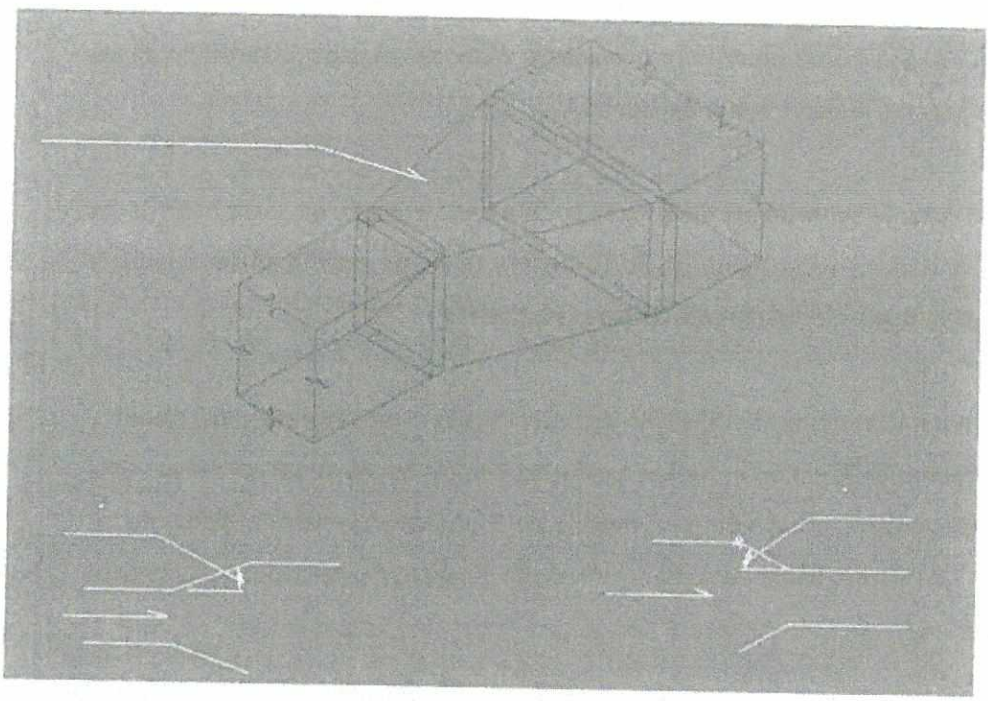
Los codos curvos, a menos que fuese distintamente especificados en los planos, deberán poseer un radio medio de curvatura no menor de una vez y media el ancho del ducto.

En los codos curvos de menor radio o en codos rectos, se instalarán deflectores de sección constante y configuración aerodinámica.



Las piezas de transformación serán de transición gradual, en ángulos no mayores de 14 grados.





Las compuertas desviadoras y manuales, se fabricarán a base de material de hierro galvanizado, de dos calibres más pesados que el material empleado en el ducto que los contiene, pero en ningún caso menor del calibre Nº 20.

Instalación de ductos

Todos los ductos deberán fijarse en forma segura a las paredes, techos o pisos, según fuese el caso, y asegurando en todos los casos un conjunto fabricado e instalado a prueba de vibración, sacudida o cualquiera otra perturbación objetables bajo condición de operación.

Los suspensores o soportes para ductos horizontales con caras hasta 12" de ancho, deberán ser galvanizados de calibre Nº 18, de 1" de ancho; y de platina de 1" x 1/8" de hierro para aquellos ductos con caras de 12" hasta 48" de ancho.

Para aquellos ductos de mayor tamaño se emplearán refuerzos de ángulo de hierro de 1" x 1" x 1/8" y deberán tener sus extremos doblados en ángulos de 90º a fin de ser posible su unión a la cara interior del ducto.

Podrán emplearse soportes de hierro con pintura anticorrosivo, en sustitución de los flejes galvanizados. Cada tramo de ducto deberá tener su soporte anexo a la junta transversal y abrazando totalmente las caras verticales.

Se emplearán conexiones flexibles en aquellos lugares que expresen los planos y particularmente en la unión entre los conductos con las bocas de las unidades. Esta conexión deberá ser a base de lona flexible de 8 onzas, o similar aprobada, de no menor a 4" de ancho, fijada por collares de banda de acero galvanizado, debidamente prensadas.

Tubería de refrigerante y drenaje de condensación

Se suministrará e instalará todas las tuberías de refrigerante necesarias para la interconexión de la unidad evaporadora con su respectiva unidad condensadora, y el recorrido será el que marque en los planos.

238. DESCARGOS TREINTA Y OCHO

Las tuberías serán de cobre rígido o flexible, tipo "L", especiales para servicio de refrigeración (deshidratado y sellado). Los accesorios serán de cobre forjado, para soldar o roscar.

Toda la tubería será soldada empleando una aleación con un contenido mínimo de plata del 15%. Durante el proceso de soldadura se mantendrán en el interior de los tubos un flujo de gas inerte (nitrógeno, argón, etc.) para evitar la formación de óxidos.

La tubería de succión de refrigerante, será aislada con aislante térmico tipo Rubatex o similar, tipo caña (para refrigerante constante). Para las unidades de refrigerante variable se aislarán ambas tuberías.

Las tuberías de refrigerante variables a más de los accesorios como codos uniones, se deberá instalar los branch y cajas recuperadoras de calor, de acuerdo al recorrido que indican los planos.

El contratista civil, deberá proveer el sistema de drenaje de cada unidad manejadora de aire, de acuerdo a lo que indican los planos. La tubería será de PVC tipo reforzada. El drenaje deberá tener su respectiva trampa para evitar que la succión del ventilador evite el libre flujo del agua de condensado.

Instalaciones eléctricas

Será responsabilidad del contratista eléctrico, el suministro e instalación de todos los requerimientos eléctricos del sistema de aire acondicionado, tanto las líneas de fuerza como las de control, de acuerdo a las respectivas instrucciones que suministrare el contratista de aire acondicionado.

Los conductores irán dentro de tubería rígida y la conexión final con los motores se la realizará mediante funda flexible, a prueba de agua, con conectores apropiados para trabajar a la intemperie.

Pruebas

El sistema de ductos deberá ser balanceado totalmente, midiéndose la cantidad de aire en cada difusor, lo que deberá coincidir con la indicada para cada difusor en la planilla del plano.

Con el circuito de refrigeración funcionando, y con el flujo de aire balanceado, se medirán las temperaturas del aire a la entrada y salida del serpentín de la unidad manejadora de aire, y del flujo de aire total de la unidad, estableciéndose la capacidad del sistema la que deberá coincidir con la indicada en el plan

237
Doscientos treinta y siete.

SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS A INSTALARSE EN HOTEL HOLIDAY INN EN TABABELA

FUNDAMENTO DEL TRATAMIENTO DE AGAUS RESIDUALES DOMÉSTICAS

Digestión anerobia

La digestión es un proceso microbiológico que convierte el lodo, orgánicamente complejo, en metano, dióxido de carbono y un material inofensivo similar al humus. Las reacciones se producen en un tanque cerrado o digestor (FOSA SEPTICA), y son anaerobias, esto es, se producen en ausencia de oxígeno. La conversión se produce mediante una serie de reacciones. En primer lugar, la materia sólida se hace soluble por la acción de enzimas. La sustancia resultante fermenta por la acción de un grupo de bacterias productoras de ácidos, que la reducen a ácidos orgánicos sencillos, como el ácido acético. Entonces los ácidos orgánicos son convertidos en metano y dióxido de carbono por bacterias.

Lodo Activado

Se trata de un proceso aeróbico en el que partículas gelatinosas de lodo quedan suspendidas en un tanque de aireación y reciben oxígeno. Las partículas de lodo activado, llamadas *flocs*, están compuestas por millones de bacterias en crecimiento activo aglutinadas por una sustancia gelatinosa. El *floc* absorbe la materia organica y la convierte en productos aeróbicos. La reducción de la DBO_5 fluctúa entre el 60 y el 85 por ciento.

Clarificación

La clarificación del agua se realiza gracias a la sedimentación de partículas suspendidas cuyo peso específico es mayor que el del agua.

Esta operación se emplea para la eliminación de arenas, de la materia en suspensión en flóculo biológico en los decantadores secundarios en los procesos de fango activado, tanques de decantación primaria y para la concentración de sólidos en los espesadores de fango.

Desinfección

La desinfección consiste en la destrucción selectiva de los organismos que causan enfermedades. En el campo de las aguas residuales existen tres categorías de organismos que causan enfermedades, y son las bacterias, los virus y los quistes amebianos. El desinfectante más utilizado es el cloro como hipoclorito de sodio, hipoclorito de calcio, cloro gas, y dióxido de cloro

Aguas Negras y Grises

Las aguas grises son: todas aquellas que son usadas para nuestra higiene corporal o de nuestra casa y sus utensilios. Básicamente son aguas con jabón, algunos residuos grasos de la cocina y detergentes biodegradables. Es importante señalar que las aguas grises pueden transformarse en aguas negras si son retenidas sin oxigenar en un tiempo corto.

En caso de no contar con el espacio suficiente, las aguas grises deben ser sometidas a un tratamiento previo que reduzca el contenido de grasas y de materia orgánica en suspensión, para posteriormente ser mezcladas con las aguas negras y pasar a un tren de tratamiento.
Las aguas negras son las que resultan de los sanitarios y que por su potencial de transmisión de parásitos e infecciones conviene tratar por separado con sistemas de bioreactores.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE LODOS ACTIVADOS

Se podría resumir la lógica del proceso en los siguientes subprocesos:

- Homogenización: Las aguas residuales domésticas se reciben en un tanque homogenizador para, con tiempo de residencia prudencia, obtener un agua con características equilibradas. Además, este tanque, trabaja como pulmón para las bombas de abastecimiento de agua cruda. Se da un pequeño desbaste anerobio
- Ingreso de aguas negras a través de una rejilla para retención de sólidos
- Bombo de las aguas crudas: Se envía, con caudal controlado, las aguas al proceso de aireación.
- La fase de aireación mediante la inyección de aire con blower (compresor a baja presión), a condiciones de caudal y presión controladas
- La fase de sedimentación
- La fase de desinfección (tanque de contacto de cloro)
- Descarga final del agua tratada

Los tanques de aireación son reactores de mezcla completa.
En el reactor de mezcla completa se dan en forma continua y simultánea los siguientes procesos:

- Aireación prolongada, con una consecuente degradación de materia orgánica
- Decantación por gravedad de los lodos floculados
- Retorno de los lodos y natas generadas en el clarificador hacia el aireador
- Desinfección del agua clarificada mediante cloroç
- Descarga del agua tratada

236 DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS.

El tanque de aireación tiene un sistema de distribución y suministro de aire inatascable con difusores que descargan el aire contra la columna de agua. El soplador o blower bombea aire a traves de estos difusores (de burbuja fina o media) en el reactor y entrega la cantidad suficiente de oxigeno para una biodegradación eficiente.

Entre el compartimiento de aireación y el clarificador se instala una tubería de comunicación para el paso de agua.

Con el fin de remover los sólidos flotantes de la superficie del agua en el sedimentador, se instala un sistema de succión de natas. Este consiste en canaletas de desnate y succionadores que retiran la materia flotante y descargan en el compartimiento de aireación.

Los lodos sedimentados en el clarificador son devueltos, con la ayuda del blower, hacia el aireador mediante un sistema "air lift" por venturi.

El agua clarificada se transportará por gravedad hacia un tanque de desinfección. Antes del ingreso a este tanque, se inyecta cloro (pastillas o con bomba dosificadora), con el fin de eliminar los microrganismos presentes en el agua tratada.

Tabla No.1 Parámetros de control

PARAMETRO	VALOR AGUA CRUDA	VALOR OFRECIDO POR AFH
VOLUMEN / DIA	VARIABLE	VARIABLE
pH	6<pH<8	5<pH<9
DBO_5	250 – 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador) – 80 mg/l
DQO	450 – 500 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Sólidos en Suspensión	250 – 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Cloro residual	---	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador) – < 2 mg/l

Coliformes fecales	No determinado	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador) – <1000 Colonias/100 ml

x Valores promedio para base de cálculo de aguas residuales domesticas convencionales

COMPARACIÓN ENTRE FOSAS SÉPTICAS CONVENCIONALES Y SISTEMAS AEROBIOS POR LODOS ACTIVADOS

Es común encontrar una gama muy amplia de formas de disponer el agua con el nombre genérico de fosa séptica; sin embargo, no todas cumplen con el objetivo de liberar los acuíferos de contaminación, debido a que suelen confundirse con pozos negros o de absorción, en los que las aguas son infiltradas al suelo sin un verdadero tratamiento. También suelen llamarse de este modo a tanques de sedimentación y almacenamiento que son vaciados periódicamente, para trasladarlos a un sitio donde se pueden arrojar con impunidad.

El modelo de fosa más funcional es el tanque de 3 cámaras con una secuencia de tratamiento que consiste, en primer lugar, de una cámara de sedimentación que, en algunos casos, también cumple con la función de trampa de grasas. De allí el agua pasa a una cámara con condiciones anaerobias donde se reduce la carga orgánica disuelta. La tercera cámara cumple las funciones de sedimentador secundario para clarificar el agua antes de ser dispuesta en un campo de oxidación. El problema básico de las fosas sépticas es que suelen acumular lodos hasta el punto de saturación, lo cual se incrementa si la fase anaerobia no funciona correctamente. El efluente debe, necesariamente, ser tratado en un campo de oxidación antes de infiltrar al suelo. Los lodos extraídos necesitan tratamiento adicional.
El proceso de lodos activados, está ya explicado anteriormente.

Tabla No. 2 Comparación entre fosa séptica y Lodos Activados

PARÁMETRO	FOSA SÉPTICA	LODOS ACTIVADOS
Calidad de Efluente	50-60% remoción de contaminantes (DBO_5, SS) No apto para riego	85-95% remocion de contaminantes (DBO_5, SS). Apto para riego
Contaminación de napas (infiltracion)	SI	NO

235
Doscientos treinta y cinco

Generación de residuos	Lodo no estabilizado, no apto como abono	Lodo estabilizado, apto como abono
Costo Mantenimiento	Bajo	Medio
Costo Operación	Bajo	Medio
Cumplimiento de Normas Ecuatorianas	NO	SI
Area necesaria para construcción	Alta	Baja
Olores generados	Muy feos y molestosos. Peligrosos	No existen
Estabilidad	Media	Alta

NOTA: LA INFORMACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE IMECANIC CIA. LTDA. SE ENTREGA EN CONFIANZA, DEBE SER UTILIZADA PARA EL PROPÓSITO PARA EL QUE SE SUMINISTRE Y DEBE SER DEVUELTO CUANDO SE SOLICITE. ESTA INFORMACIÓN NO PUEDE REPRODUCIRSE, TRANSMITIRSE O REVELARSE EN TODO O EN PARTE SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE DE IMECANIC CIA. LTDA..

.....
ING. FRANCISCO VALLEJO
LP No 04-17-200
AM No 4086

DOMUS

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DE SISTEMAS DE LAVADO

El sistema de lavado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará unos nuevos componentes que permiten a nuestras máquinas realizar unos lavados más rápidos adaptando los consumos de agua y energía a la cantidad de ropa introducida.

Estos nuevos sistemas creados y patentados por nuestra marca son los siguientes:

- HOT & COLD MIX. Toda nuestra gama de lavadoras está equipada con un sistema de mezcla de agua automático. Todas las lavadoras permiten ahorros energéticos y reducción de tiempos de lavado. Nuestras lavadoras, también incluyen un sistema de dosificación de detergentes y conducciones de agua. Un sistema que dispone de las certificaciones más exigentes a nivel mundial (WRAS), anti retorno a la red, que impide que el aguade la lavadora pueda retornar bajo ninguna circunstancia a la red de suministro.

-READY TO SOFT-OZONE-RECYCLE. Todas las lavadoras Max, están equipadas de forma estándar con una tercera entrada de agua que permite ahorrar tiempos de llenado o ser utilizada con agua descalcificada, ozono o agua reciclada.

- OPTIMAL LOADING. Todas las lavadoras MAX están dotadas de un eficiente sistema por medio del cual se puede indicar el nivel de carga introducido en la máquina y ésta, de forma automática, adapta los consumos de agua y productos químicos a dicho nivel.

- EFFICIENT DRUM. Este sistema ha sido desarrollado para mejorar al máximo la calidad del lavado y hacerlo en el menor tiempo posible. Mediante una serie de perforaciones de las palas del tambor estratégicamente realizados, se logra un efecto cascada del agua con el que aumente considerablemente la acción mecánica dentro del tambor durante el lavado y reduce en gran medida la cantidad de agua necesaria.

Con estos sistemas instalados en nuestras máquinas, conseguimos unos menores tiempos de lavado lo que permite un ahorro importante de energía además de ser las máquinas que menos agua consumen por kg. de ropa y proceso consiguiendo el máximo ahorro de este escaso bien natural. Este conjunto nos permite, también, conseguir que nuestros lavados precisen del menor consumo de químicos lo que también desemboca en un menor coste del lavado y un mejor rendimiento de los jabones.

DOMUS.
C/ ENERGIA 12 P.I. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08530 SANT JULIA DE VILATORTA BARCELONA

234
DOSCIENTOS
TREINTA Y CUATRO

DOMUS

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DE SECADORAS

SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO SECADORAS DTP.

El sistema de secado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará un nuevo diseño que maximiza la eficiencia y ahorro energético. Este nuevo sistema denominado "ECOVOLUTION" permite unos secados más rápidos con un mínimo de consumo energético ahorrando hasta un 40% de la energía requerida para el calentamiento.

Los sistemas incorporados y patentados por nuestra empresa son los siguientes:

- AIR RE-CYCLE. Permite una recuperación inteligente del aire utilizado, lo que permite un ahorro energético muy importante ya que aprovecha el aire residual pre calentado a alta temperatura que es vuelto a introducir a través de un sistema de compuerta inteligente comandado por el microprocesador. Este aire pre calentado es introducido por la parte posterior del cesto creando un flujo de aire mayor y permitiendo un secado uniforme y mucho más rápido.

- EFFICIENT DRY. Es un sistema de sensor de humedad que, además de las prestaciones habituales de este tipo de sistema, adapta la velocidad del tambor al grado de humedad. Este sistema permite que el agua extraída de los tejidos sea máxima en todo momento.

- THERMAL INSULATION. Completo aislamiento térmico de la máquina que permite el máximo aprovechamiento energético. Este sistema de sellado de todas las compuertas de la máquina permite que nuestras secadora no tengan fugas de energía consiguiendo el máximo ahorro calefactor.

- DOUBLE FLOW. Sistema de flujo de aire axial - radial que permite optimizar y maximizar el flujo de aire en el tambor.

La unión de estos sistemas permite importantísimos ahorros energéticos ya que, además de rebajar considerablemente los tiempos de secado (consiguiendo ya por si un importantísimo ahorro de energía), también consigue que el sistema calefactor deba generar menos calor creando un sistema inverter que economiza el proceso.

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA — HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

1 OBJETIVO

Para "SEMAICA", empresa dedicada a la prestación de servicios en la construccion mediante la aplicación HESQ,Salud ocupacional, Medio ambiente , Seguridad Industrial y Calidad la cual consiste en satisfacer las necesidades y expectativas de nuestro cliente HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, lo cual significa cumplir con los requisitos pactados, la actividad ha realizar será durante el derrocamiento y remodelación del proceso constructivo, el control de polvo y clasificacion de los desechos y su plan de manejo , que deberá ser llevado a cabo por la empresa antes mencionada, usando prácticas estandarizadas tales como: regar agua , encapsulamiento del área, protección con membrana , clasificación de desechos, registros medio ambientales. . Semaica consciente de la importancia de la información, formación, preparación y concientización de los trabajadores, con el presente Plan, pretende dar una información concreta y específica sobre las medidas preventivas y de protección a adoptar en todos los procesos de la Organización

Esta actividad operacional esta sujeta al cumplimiento de las normativas Leyes , Decretos 2393, resoluciones que están vigentes según la Central de Riesgo del Trabajo, TULSMA, Norma 213, en base a :

- Un grupo humano de obreros competentes y experimentado.
- Proveedores y contratistas confiables.
- Compromiso de toda la organización con la Seguridad Industrial y cumplimiento de los objetivos.
- Trabajo realizado bajo normas , procedimientos establecidos y estrictos estándares de seguridad, como check list a volquetas, bobcat, etc.
- Mediante procesos de inspecciones que permitan un mejoramiento continuo.

233
Doscientos
treinta y tres

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

2 ALCANCE

Las disposiciones reglamentarias en materia preventiva se aplicarán a toda actividad laboral y en toda área de trabajo, teniendo como objetivo la prevención y disminución de los riesgos del trabajo y el mejoramiento del medio ambiente de trabajo.

Esta actividad compromete a la Fiscalizacion , Administrador de Obra, Superintendencia y Jefe HESQ.

3.- RESPONSABILIDAD

La responsabilidad de la prevención de riesgos laborales es de todo el personal de la organización, este plan obliga al seguimiento-inspeccion a :
1.- HESQ, Adm. Obra , Fiscalizacion ,Superintendente de Semaica.
2.- H.E.S.Q. cumplirá y hara cumplir leyes : TULSMA, Decreto 2393, el Reglamento de Seguridad para la Construccion y Obras Publicas, OSHA 18001 , OIT y sus reglamentos, NTP, Reglamentos Internos como también las Politicas de Semaica.

- El Jefe de HESQ de Semaica asumirá como autoridad que representa según decreto 2393 y TULSMA, la responsabilidad en cuanto a Prevenciones en el trabajo y aspectos relacionados a Seguridad Industrial.
- El Transportista es el unico responsable del incumplimiento de las normas HESQ y de sus consecuencias de accidente, por citar algunas ej: no disponer de carpa, exceso de carga en la tolva, vehiculo sin mantenimiento, llantas averiadas etc.

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA — HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

- Todo cambio que se realice en cuanto procedimientos ya sea estos de equipos, personal, materiales, logistica y área de trabajo , deberá ser notificado de inmediato al Jefe HESQ de Semaica para su conocimiento y acciones a tomar respectivamente

3.1.- LEGISLACION EN MATERIA PREVENTIVA

Su finalidad es establecer el marco normativo básico en el ámbito de las relaciones laborales y regular los requisitos mínimos que han de garantizar una protección adecuada de los trabajadores frente a los riesgos laborales que puedan amenazar su salud y su seguridad. El contenido de estas disposiciones es de obligado cumplimiento TULSMA,Decreto 2393, Reglamento de la Construccion y Obras Publicas, y Codigo de Trabajo.

4.- DEFINICIONES

Desechos solidos de demolicion

Son desechos sólidos producidos por la construcción de edificios, pavimentos, obras de arte de la construcción, brozas, cascote, etc, que quedan de la creación o derrumbe de una obra de ingeniería. Están constituidas por tierra, ladrillos, material pétreo, hormigón simple y armado, metales ferrosos y no ferrosos, maderas, vidrios, arena, etc.

Lixiviado

Líquido que percola a través de los residuos sólidos, compuesto por el agua proveniente de precipitaciones pluviales, escorrentías, la humedad de la basura y la descomposición de la materia orgánica que arrastra materiales disueltos y suspendidos.

Recipiente

Envase de pequeña capacidad, metálico o de cualquier otro material apropiado, utilizado para el almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos.

ABREVIATURAS

PTF : Permiso de trabajo en Frio
S.A.R.O. : Analisis de trabajo seguro
RED : Registro evacuación desechos
GT : Guia de transporte para desechos

232
Doscientos treinta y dos

PROCEDIMIENTO OPERATIVO

SEMAICA

HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

EPP: Equipo de protección personal
RF : Registro Firmas
CHL : Check List a maquinaria , y equipos pesados **IN SITU** , previa visita e inspección en talleres de subcontratista.

5.- DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Basada en la recopilación de los siguientes documentos.
4.1.- Guía de transporte
4.2.- Registro evacuacion desechos
4.3.- Ticket de entrega de desechos

6.- PROCEDIMIENTO

Al inicio de esta actividad se deberá obligatoriamente socializar este procedimiento al Personal de HEE,Garitas, luego de recibido el procedimiento operativo , el Administrador de obra autorizara o no el arranque de este trabajo a realizar.
Posteriormente se realizara un reconocimiento del área con personal de trabajo de Semaica, Superintendente y Residente de Semaica , y el Jefe HESQ quien determinara peligros y riesgo.
Se utilizara para la evacuacion de escombros y desechos: Booguies, toboganes, bobcat y volqueta de 8m3.
Se procederá a elaborar el Registro de desechos del Medio Ambiente , mas la guía de transporte respectivo, el cual consiste en establecer inicio , llegada y recepción de los desechos, los mismos que serán llevados a su deposito final por un gestor ambiental calificado .
Dentro de este proceso se dara por cumplido este plan, finalizando el proceso de cierre y abandono con los siguientes puntos:

- ✓ Alcanzar en lo posible las condiciones originales de los lugares antes de ser intervenidos .
- ✓ Evitar la generación de nuevos problemas ambientales.
- ✓ Retiro de todo tipo de restos producidos.

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

De tal manera que el lugar ocupado por el proyecto signifique un riesgo mínimo a la salud y a la seguridad humana y un nulo impacto al ambiente.

Clasificación de Desechos Sólidos

COLOR DEL RECIPIENTE	CARACTERÍSTICAS	EJEMPLOS DESECHOS
ROJO	Materiales peligrosos	• Envases de químicos e hidrocarburos. • Filtros de aceites, combustibles, grasas, lubricantes hidráulicos. • Pilas y baterías. • Material contaminado con hidrocarburos (waipes, aserrín, etc.)
AMARILLO	Materiales reciclables (papel y cartón, madera)	• Papel, cartón, productos del papel. • Madera, papel sucio, servilletas usadas
VERDE	Materiales	• Residuos de comestibles, material orgánico
NEGRO	Materiales no reciclables (Basura)	• Envases no reciclables con restos de comida. • Residuos domésticos • Vajilla desechable • Fundas de plástico
AZUL	Materiales inertes reciclables	• Chatarra (Hierro, Cobre, Plomo, Aluminio) • Vidrio • Plástico (Botellas yenvases de plástico)

231
Doscientos treinta y uno

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

Los desechos sólidos deberán ser retenidos y acumulados para posteriormente usar mecanismos de disposición manual y mecánicos (en especial para el caso de escombros). El lugar de acopio debe ser de fácil acceso, con cubierta, y alejados de cualquier cuerpo de agua, hasta su recolección en el parqueadero y su disposición final.
Los recipientes deben estar pintados y marcados con el tipo de desecho, mas el área señalizada con letreros alusivos y con un extintor 20 PQS por si acaso exista incendio.
Este plan de manejo implica :**Reducir, Reutilizar, y Reciclar**.
Los momentos para mitigación de polvo y evacuacion de escombros son:
a.-Encapsulamiento del área con geomembrana o polisombra ,para evitar fuga de polvo y contaminación a corredores o pasillos y publico en general
b.-Barrido permanente.
c.-Humedecer los escombros para evacuacion por tobogán .
d.-Señalizacion de pasillos, corredores y cierre de las mismas, rutas de evacuacion, simulacros , cuando se inicie intervención se deberá aplicar **SEÑALETICA CON PICTOGRAFIA**
e.-Socializacion con guardias para control de ingreso por áreas a ser intervenidas.
f.-Ventilacion mecánica para cuando apliquemos pintura.
g.-Manga de ventilación para evitar reducción de oxigeno.
g.-Inspeccion de tobogán con sus anclajes respectivos.
h.-Se utilizara los EPP: mascarilla N95,gafas,tapones auditivos, calzado punta de acero, guantes de carnaza.
I.-Se demarcara el área afectada con cinta de seguridad.
j.-Recepcion de guias de transporte y evacuación de desechos a escombreras

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA :30-10 -2014	

Las actividades medio ambientales que practica Semaica- en este proyecto HEE son:

1.-Uso EPP

2.-Encapsulamiento del polvo en base a plastico , tabla triplex , y ventilacion mecanica.

3.-Escombros son humedecidos para ser evacuados por el tobogan y posteriormente se entrega al operador de la volqueta una guia de transporte y formato de control de evacuacion de los desechos que debe ser llenado por el operador de la volqueta, como asi tambien verificar la entrega del documento de recepcion - entrega de la escombrera calificada por el Municipio.

4.-Recepcion del documento punto verde el cual nos entrega por el concepto de recepción de escombros, desechos y chatarrra generados los cuales serán receptados por la escombrera la MORITA

5.- Control in situ del ruido que no sea mayor a 80 dcbl, por medio de tapones auditivos y orejeras.

7.- RECOMENDACIONES

El transportista debe presentar antes del incio de su actividad:

7.1. Copia de Licencia

7.2. Copia Soat

7.3.Copia matricula

7.4.-Hoja de mantenimiento de maquinaria

7.5.-Hoja de mantenimiento de equipo pesado

7.6.-Check list de maquinaria y equipo pesado realizado por el JEFE HESQ.

ORDEN Y LIMPIEZA

El orden y limpieza garantizan un lugar de trabajo agradable, cómodo y seguro , su ausencia puede causarnos daños en la salud o molestias, o peor aun la acumulación de escombros y desechos .

Los lugares de trabajo deben permitir su limpieza, y se debe realizar siempre con seguridad.

Señalice las zonas de trabajo para así evitar accidentes.

Los escombros se deben evacuar máximo cada 15 dias.

Se debe utilizar los productos y los equipos de protección individual según norma OSHA 18001..

2 30
Doscientos
treinta.

Recuerde:

Pag 8.-

PROCEDIMIENTO
OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

Recuerde:

Con el orden y la limpieza
siempre tendremos
un lugar de trabajo agradable
y seguro que mejorará la
eficacia de nuestro desempeño.

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

Volquetas

Como medida preventiva para evitar accidentes con vehículos por atropellos o golpes se recomienda:

Induccion sobre manejo defensivo y comunicar el límite de velocidad interno de obra y externo como también en área de estacionamiento. Estacionarse en forma adecuada con la parte delantera del vehiculo en dirección hacia la salida, disponer de alarma de retroceso con cuñas ,para actuar rápidamente en caso de emergencia.

Se debe evitar la presencia de manchas de aceite o grasas en el suelo, en caso de presentarse, se debe actuar rápidamente para remediar la situación con el plan de contingencias.

Respete siempre las señales de tránsito

229
Doscientos
veintiz y nueve

Revise y mantenga el vehículo en buen estado
Uso obligatorio del cinturón de seguridad
No exceda los límites de velocidad permitidos
No llevar pasajeros ajenos al proyecto en carros de la organización

PROCEDIMIENTO OPERATIVO

SEMAICA

HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

No exceda el límite de capacidad de carga y altura del vehículo
Asegurar bien los equipos y materiales transportados con uso de cadenas y templadores, los mismos que deben ser operados por personal autorizado.
Llevar las señales preventivas de carga según sea el caso: carga ancha, carros escolta, pitos, luces, banderolas, kit de primeros auxilios , etc.
Iniciar la marcha del vehículo, solo hasta cuando los trabajadores estén perfectamente ubicados dentro de éste.
No se debe trasladar personal en baldes de camiones o volquetas.
La mejor prevención es la constante observancia de las normas de circulación, manteniendo siempre una actitud responsable y vigilante.
Durante los trabajos de maquinaria pesada se empleara un **RIGGER.**

John James
Jefe HESQ
SEMAICA- HEE

Ing. Jacinto Dillon
SUPERINTENDENTE DE OBRA
SEVILLA Y MARTINEZ INGS. C.A.
SEMAICA

228
Doscientos veintiocho

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1382
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincold N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección – AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

22
Doscientos
veinte y
siete

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1er ingreso: 10/06/2015

Fecha 2do ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- Barrio y/o Parroquia: Tababela
- Tipología de Edificación: Hotel
- Número de Pisos: 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo.
- No. Estacionamientos: 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

García Moreno N2-57 entre Sucre y Bolívar, 3er. piso PBX 395 2300 - Ext.: 14002 www.quito.gob.ec

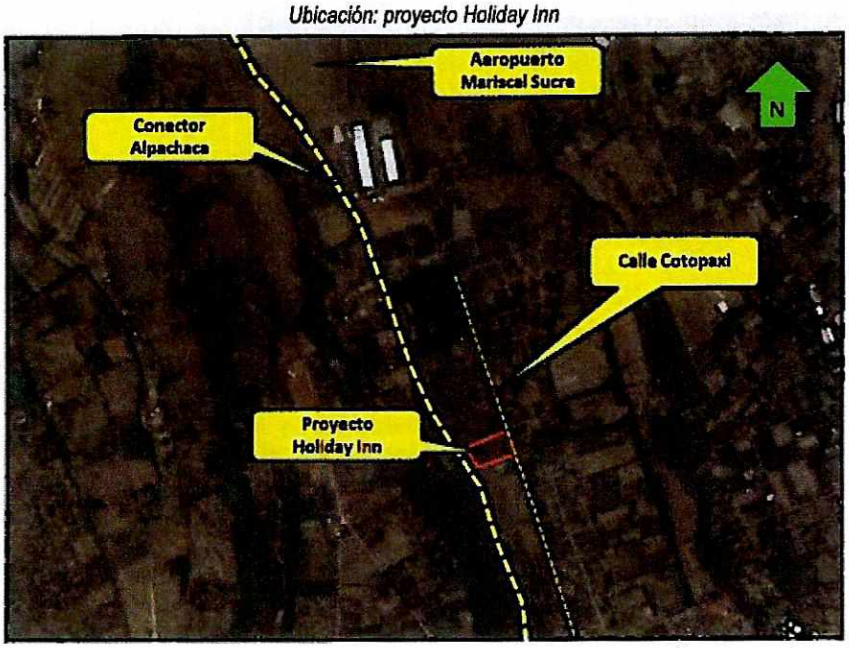
propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.
El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro Nº 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	**UBICACIÓN**	**Nº DE ESTAC.**
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
	Total	214

Ubicación
El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura Nº 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



226
Doscientos
veinte y seis

Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

Análisis de Tráfico

El proyecto plantea el acceso/salida de vehículos livianos tanto a las playas de estacionamiento como a los estacionamientos subterráneos por la calle Cotopaxi, por estar considerada como una vía con menor jerarquía.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia del proyecto y una estimación muy general del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el uso de suelo correspondiente.

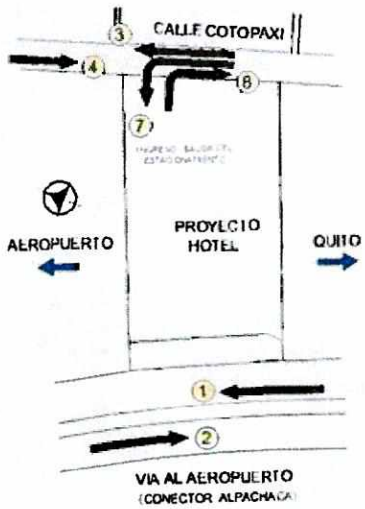
Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto de acuerdo con los datos de tráfico, determina que la vía de mayor jerarquía es el Conector Alpachaca; llegándose a establecer que las horas de mayor demanda en esta vía son en la mañana de 8h00 a 9h00 y en la tarde 15h00 a 16h00 (Ver cuadro Nº 1). La calle Cotopaxi por la cual se plantea el acceso y salida vehicular presenta ausencia de tráfico (8 vehículos / día) por el bajo uso que al momento presenta debido a que el sector no se encuentra consolidado.

La hora pico del proyecto por su predominancia de uso hotelero se ha determinado de 09h00 a 10h00 y en la tarde de 15h00 a 16h00. En el gráfico No. 2 y cuadro No. 2 se detalla lo indicado.

Gráfico No. 2

Flujos vehiculares en el conector Alpachaca en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: Proyecto Hotel Holiday Inn



Cuadro N° 2

Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección1-2
Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

Los volúmenes producto de los aforos de tráfico indican que en el Conector Alpachaca, circulan un promedio diario de 15.715 vehículos entre semana y los fines de semana baja a 10.592 vehículos que corresponde a un 32.60%. En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h, se tiene 1.639 vehículos y el fin de semana de 1.134 vehículos que corresponde a un decremento del 30.80%.

En tanto en la calle Cotopaxi en cuyo entorno existen mayormente predios baldíos, con baja presencia de habitantes y una movilidad vehicular casi inexistente, llegando a un máximo de 8 vehículos al día, sin embargo las proyecciones para el año 2019 demuestran que esta calle podrá generar un flujo de hasta 125 vehículos considerando la edificación de 25 lotes que se encuentran en la zona de influencia y para el año 2014 se prevé un incremento del 6.50 % anual, obteniendo un flujo de 171 vehículos por día.

225 Doscientos veinte y cinco

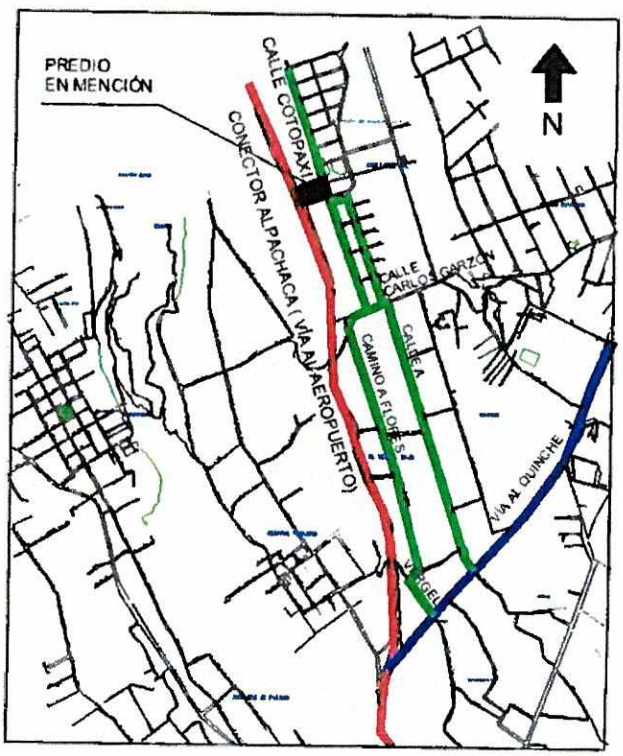
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

De acuerdo con estas condiciones de tráfico es evidente que el Conector Alpachaca jerárquicamente es principal respecto a la calle Cotopaxi, por lo que el planteamiento de realizar los accesos vehiculares por esta calle es correcto, dando cumplimiento así a lo que se indica en la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso al proyecto se muestran en el gráfico No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto deben hacerlo desde la vía E35, para lo cual tienen dos posibilidades: Calle A y Camino A. Flores.

Gráfico No.3:
Rutas de acceso al proyecto Hotel Holiday Inn

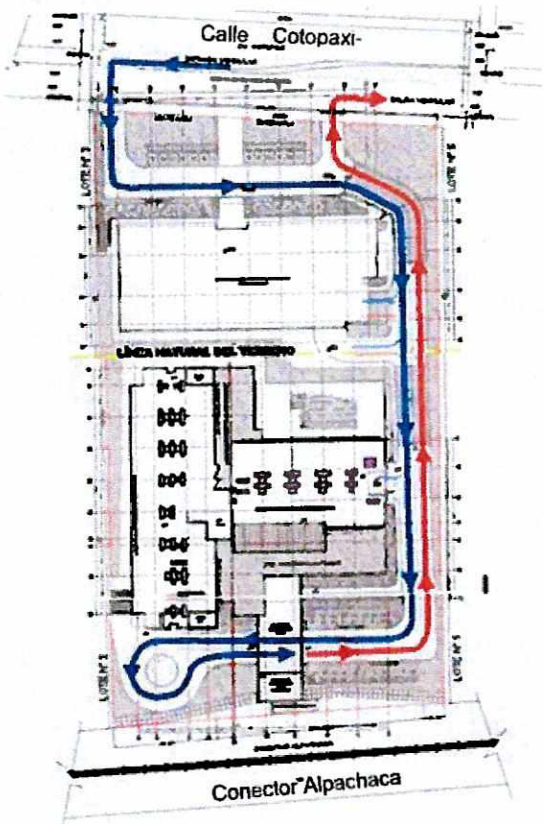


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

Con la implantación del proyecto, se ha considerado un sistema vial para la circulación interna, la cual permitirá el acceso/salida desde y hacia las 214 plazas de estacionamiento destinadas para los usuarios del Hotel. En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Hotel se encuentra debidamente ordenado (ver

gráfico No. 4) considerando para esto la ubicación de los estacionamientos proyectados en distintos niveles y condiciones, es decir unos bajo cubierta y otros a cielo abierto. El ingreso/salida general del proyecto utilizará la calle Cotopaxi, la cual receptará el impacto de todo el flujo vehicular.

Gráfico No. 4
Esquema de circulación al interior del Hotel Holiday Inn



Para determinar el mencionado impacto de circulación vehicular, el estudio ha considerado varios parámetros para estimar la ocupación de los estacionamientos proyectados:

-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

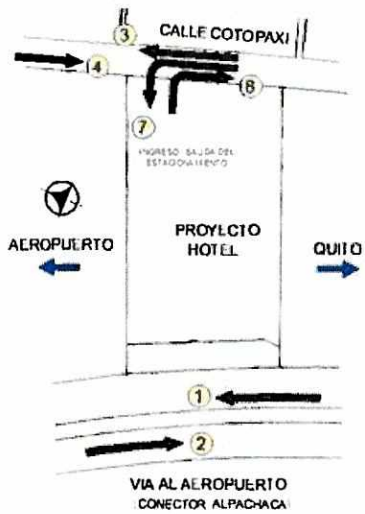
-Tasa de Rotación de estacionamientos del Hotel = 3 vehículos / día

-Los ingresos y salidas vehiculares del Hotel se prevé realizarlos por la calle Cotopaxi, que es de la menor jerarquía y porque el Conector Alpachaca no permite accesos vehiculares ni peatonales hacia el predio del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal que rige estos aspectos.

224
Doscientos veinte y cuatro

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA S	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL ↓ 7	SALIDA HOTEL ↑ 8
	73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	156	156
	73%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

Con la determinación del tráfico generado se puede apreciar que en la situación de inicio, en promedio ingresarán y saldrán del Hotel 156 de vehículos en la hora pico de la mañana, es decir entre 2 y 3 vehículos promedio, lo que significa una baja carga de circulación vehicular sobre la calle Cotopaxi.

En la modelación de tráfico que presenta el estudio, se han considerado los escenarios más altos de accesibilidad hacia el proyecto tomando en cuenta las 214 plazas de estacionamientos con que cuenta al interior y los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi.

Con el software de tráfico SYNCHRO y los datos registrados en los aforos para el año 2014, así como las proyecciones para los subsiguientes años 2019 y 2024, se han realizado simulaciones de tráfico, en la calle Cotopaxi y de acceso/salida vehicular del proyecto, cuyos resultados se resumen a continuación en el cuadro No. 4.

Cuadro Nº 4

Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN AL HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DEL HOTEL HOLIDAY INN				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	NIVEL DE SERVICIO (LOS)	ICU %
2014	SIN PROYECTO	2	A	6.70
	CON PROYECTO	314	A	19.70
2019	SIN PROYECTO	125	A	8.60
	CON PROYECTO	511	A	23.90
2024	SIN PROYECTO	171	A	10.50
	CON PROYECTO	557	A	26.40

En función de los datos presentados y analizados, se puede concluir que no existe impacto de tráfico alguno que requiera implementar medidas de mitigación especiales que se atribuyan al proyecto.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio propone algunas medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto, y que serán implementadas conforme avance la construcción del Hotel, estas están relacionadas con la edificación y su operatividad, así como con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Ubicación del acceso vehicular principal y único para captar la demanda de las 214 plazas de estacionamiento desde la calle Cotopaxi, por su menor jerarquía, porque no existe otra posibilidad de acceso al Hotel y en cumplimiento con la Ordenanza Metropolitana No. 172.

223
Doscientos veinte y tres

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.

- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.

- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.

- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.

- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:

  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla.
Para: Rubén Darío Tapia R.

222 DOSCIENTOS VEINTE Y DOS

180 + 2 CDs

Quito, 7 de Octubre de 2014

Arquitecto
ALBERTO ROSERO
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

En atención a su Oficio No. 003766 del 8 de Septiembre de 2014, en el cual se declara la viabilidad del Proyecto Hotel Holiday Inn Tababela, definiendo ciertos requerimientos y observaciones, nos permitimos adjuntar los siguientes documentos:

1. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico
2. Plantas arquitectónicas con cortes y fachadas
3. Diseño e implantación de paisajismo
4. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales
5. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales de Sistema de Climatización.
6. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales de Sistema Eléctrico y de Iluminación.
7. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales de Sistema de Lavado y Secado.
8. Plan de Manejo Ambiental de Desechos y Escombros
9. Plan de Seguridad Integral y Contra Incendios
10. Estudio de Impacto Vial
11. Propuesta de Contribución Económica

Aspiramos que la documentación adjunta cumpla con los requerimientos previamente discutidos.

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

Arq. LUIS VALERO BRANDO
Responsable Técnico Proyecto Holiday Inn Tababela

Kennedy Norte, Miguel H. Alcívar y Eleodoro Arboleda esq.
Edificio Plaza Center, piso 6, ofi. 3 Guayaquil - Ecuador
PBX: +593-4 229-3222
FAX: +593-4 229-3077
WWW.CONSTRUDIPRO.COM

221
Doscientos
veinte y
uno

179

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

220
DOSCIENTOS
VEINTE.

178

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

CARACTERÍSTICAS DEL SITIO

UBICACIÓN

El terreno destinado para el proyecto se encuentra ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004 y sus coordenadas son:
Punto Conector Alpachaca y Lote 3.
Coordenada Este: 795526,333 m.
Coordenada Norte: 9981880,887 m.
Punto Calle Cotopaxi y Lote 3.
Coordenada Este: 795678,328 m.
Coordenada Norte: 998935,295 m.
Punto Calle Cotopaxi y Lote 5.
Coordenada Este: 795699,152 m.
Coordenada Norte: 9981873,989 m.
Punto Conector Alpachaca y Lote 5.
Coordenada Este: 795550,189 m.
Coordenada Norte: 9981831,948 m.

LIMITES

De acuerdo con el levantamiento topográfico el terreno tiene una extensión de 13.000,99m2 metros cuadrados, sin embargo existirá una expropiación sobre la vía posterior denominada Cotopaxi, de 11.20mts desde el eje de la vía hacia cada lado de la misma, por lo que el área restante del solar será de 12.436.59 metros cuadrados, el mismo que está limitado al Norte por el Lote 3, al Sur por el Lote 5, al Este calle Cotopaxi, y al Oeste por el Conector de Alpachaca.

CONCEPCION DEL DISEÑO

Se ha contemplado el desarrollo del proyecto en dos etapas. La primera comprende la construcción de un hotel de 4 estrellas hacia el lado de la vía del conector de Alpachaca.

219
DOSCIENTOS
DIEZI NUEVE

172

La segunda etapa consiste en desarrollar a futuro un proyecto que complemente los servicios del hotel siendo su uso de oficinas.

El proyecto tiene previsto el ingreso vehicular, a través de la vía Cotopaxi. Sobre la vía del conector Alpachaca se construirá una parada de bus.

La altura permitida de las edificaciones está determinada por el Oficio # DGAC-JX-2013-0792-O del 9 de Agosto del 2013, en donde indica que la altura autorizada es de 12.00mts sobre la cota de terreno de la vía Cotopaxi. Dicha altura corresponde a la altura de los postes de alumbrado público existentes en el sitio.

El hotel esta desarrollado comprende la construcción de un Sótano, Planta Baja y tres pisos altos, mientras que el proyecto de la segunda etapa contara con dos Sótanos, planta baja a nivel de la vía Cotopaxi y 2 pisos altos, alcanzando la altura máxima permitida.

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD	PROYECTO	PORCENTAJE
COS DE PB 35% (ÁREA ÚTIL CONSTRUCCIÓN)	3291.42 M2	26.466 %
ÁREA NO COMPUTABLE DE PB	1655.96 M2	13.315 %
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	5459.42 M2	43.898 %
ÁREAS VERDES	2029.79 M2	16.321 %
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	**12436.59 M2**	**100.00 %**

COS TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	**12224.98 M2**	**98.30 %**

Arq. Luis Valero Brando
Responsable Técnico

218
DOSCIENTOS
DIECIOCHO

176

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD	PROYECTO	PORCENTAJE
COS DE PB 35% (ÁREA ÚTIL CONSTRUCCIÓN)	3291.42 M2	26.466 %
ÁREA NO COMPUTABLE DE PB	1655.96 M2	13.315 %
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	5459.42 M2	43.898 %
ÁREAS VERDES	2029.79 M2	16.321 %
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	**12436.59 M2**	**100.00 %**

COS TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	**12224.98 M2**	**98.30 %**

SÓTANO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		870.67 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		1111.51 m2
BAÑOS (EMPLEADOS)	95.17 m2	
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		90.06 m2
ESCALERA Y ASCENSOR DE SERVICIO		23.00 m2
MANTENIMIENTO	45.60 m2	
COMEDOR DE EMPLEADOS	87.47 m2	
ESCALERA Y ASCENSORES DE USO COMUNAL		40.98 m2
CIRCULACIÓN DE USO COMUNAL		94.02 m2
UTIL	5.91 m2	
LAVANDERÍA	68.41 m2	
ENTREGA DE UNIFORMES	16.88 m2	
OFICINA AMA DE LLAVES	5.56 m2	
CUARTO ROPA SUCIA	4.59 m2	
ENFERMERÍA	18.24 m2	
BODEGAS	93.48 m2	
BODEGA GENERAL Y DE NAVIDAD	84.26 m2	
CUARTO DE BOMBAS		161.28 m2
CUARTO DE A/A		10.21 m2
TOTAL	**525.57 m2**	**2401.73 m2**

SÓTANO 2 OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		966.78 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		958.83 m2
ESCALERAS y ASCENSORES USO COMUNAL		61.39 m2
CISTERNA		39.5 m2
BOMBA		19.98 m2
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		52.63 m2
TOTAL	**0 m2**	**2099.11 m2**

217
DOSCIENTOS
DIECISIETE.

175

PLANTA BAJA HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		390.55 m2
LOBBY	77.98 m2	
ADMINISTRACIÓN	151.02 m2	
SITE (SISTEMAS)	78.59 m2	
BACK OFFICE	52.15 m2	
BODEGA DE MALETAS	10.17 m2	
CUARTOS DE A/A		49.33 m2
RECEPCIÓN	25.36 m2	
BAÑOS (AREA DEL BAR)	71.03 m2	
BAR	118.12 m2	
RESTAURANTE	241.05 m2	
COCINA	204.10 m2	
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		153.62 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		117.82 m2
ESCALERA Y ASCENSOR DE SERVICIO		19.65 m2
CONTROL Y SEGURIDAD	15.00 m2	
CONTROL DE RECEPCIONES	8.72 m2	
RECURSOS HUMANOS	8.97 m2	
SALONES DE EVENTOS	466.22 m2	
GIMNASIO (SAUNA, MASAJES)	182.00 m2	
BAÑOS (AREA DE GIMNASIO)	55.21 m2	
ÁREA DE PISCINA		503.44 m2
BAR DE PISCINA	48.18 m2	
BAÑOS (AREA DE PISICNA)	54.72 m2	
CUARTO DE BOMBAS		16.43 m2
BODEGAS / UTIL	48.33 m2	
ÁREA DE DESECHOS		53.10 m2
CUARTO DE CELDAS		16.28 m2
CUARTO DE TABLEROS		15.80 m2
GENERADOR		29.94 m2
COORDINADOR DE EVENTOS	14.42 m2	
TOTAL	**1931.34 m2**	**1365.96 m2**

SÓTANO 1 OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		501.72 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		577.95 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		60.67 m2
ÁREA DE MÁQUINAS		76.99 m2
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		203.17 m2
UTIL	8.18 m2	
OFICINAS	454.30 m2	
TOTAL	**462.48 m2**	**1420.5 m2**

216
doscientos
dieciseis.

171

1ER PISO ALTO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
HABITACIONES	1691.47 m2	
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		291.17 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		126.41 m2
CUARTOS DE RACKS	9.12 m2	
DUCTOS		26.80 m2
CUARTO ELÉCTRICO		7.17 m2
ASCENSOR DE SERVICIO		6.09 m2
CIRCULACUÓN DE SERVICIO		16.34 m2
CUARTOS DE MUCAMAS	18.33 m2	
TOTAL	**1718.92 m2**	**473.98 m2**

PLANTA BAJA OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
OFICINAS	1360.08 m2	
CIRCULACIÓN COMÚN		214.38 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		58.43 m2
DUCTOS		17.19 m2
TOTAL	**1360.08 m2**	**290.00 m2**

2DO PISO ALTO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
HABITACIONES	1720.76 m2	
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		296.97 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		89.24 m2
CUARTOS DE RACKS	10.72 m2	
DUCTOS		27.26 m2
CUARTO ELÉCTRICO		7.17 m2
ASCENSOR DE SERVICIO		6.09 m2
CIRCULACUÓN DE SERVICIO		16.34 m2
CUARTOS DE MUCAMAS	18.33 m2	
TOTAL	**1749.81 m2**	**443.07 m2**

1ER PISO ALTO OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
OFICINAS	1360.08 m2	
CIRCULACIÓN COMÚN		202.00 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		58.43 m2
DUCTO		17.19 m2
TOTAL	**1360.08 m2**	**277.62 m2**

215
DOSCIENTOS
QUINCE

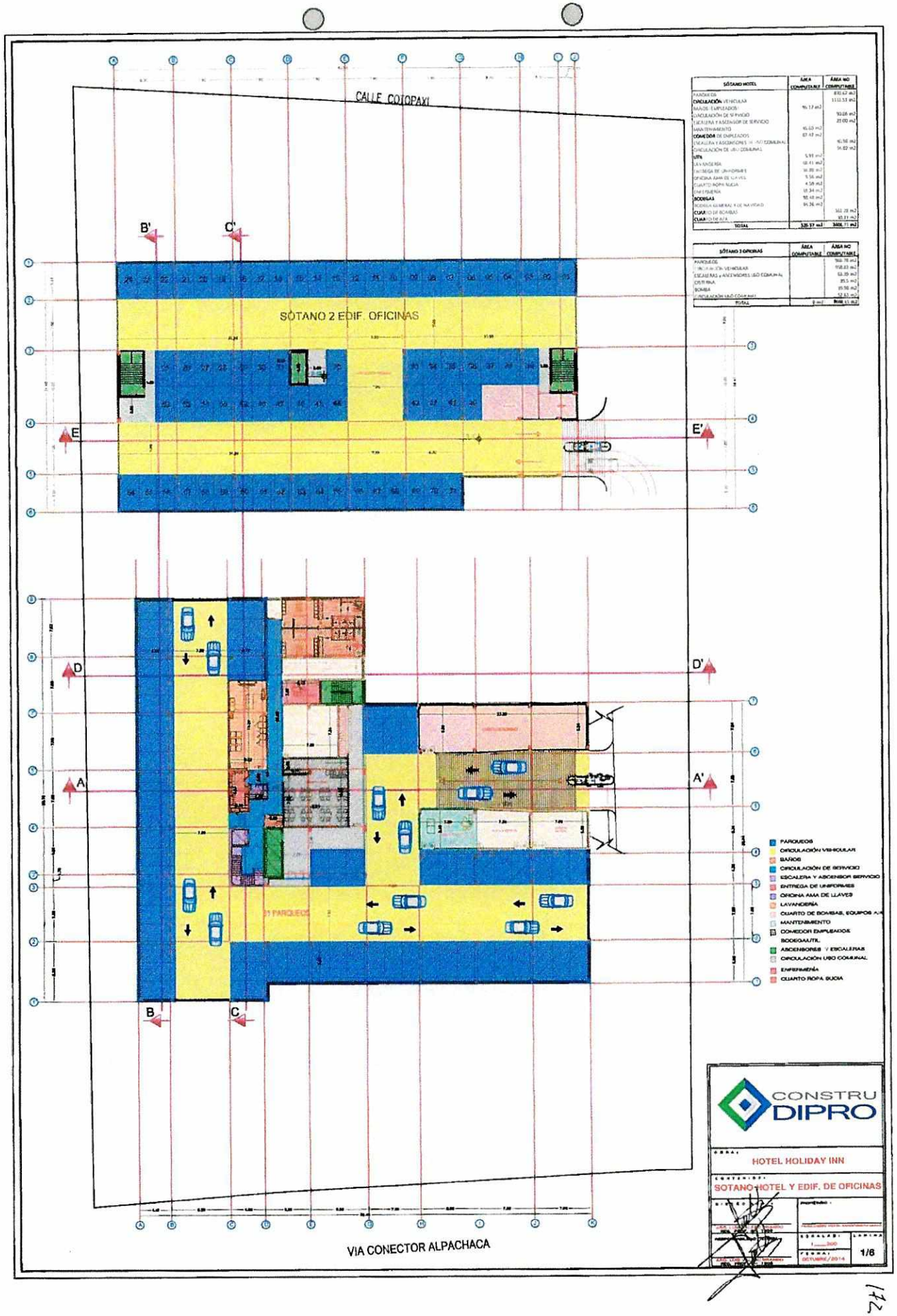
173

3ER PISO ALTO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
HABITACIONES	1480.41 m2	
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		293.67 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		89.24 m2
CUARTOS DE RACKS	10.72 m2	
DUCTOS		26.90 m2
CUARTO ELÉCTRICO		7.17 m2
ASCENSOR DE SERVICIO		6.09 m2
CIRCULACUÓN DE SERVICIO		16.34 m2
CUARTOS DE MUCAMAS	18.33 m2	
CUARTO DE A/A		6.86 m2
BAR	129.62 m2	
AUXILIAR DE COCINA	11.55 m2	
TERRAZA		60.80 m2
BAÑOS	26.16 m2	
LOUNGE	32.58 m2	
SALÓN DE EVENTOS	47.25 m2	
TOTAL	**1756.62 m2**	**507.07 m2**

2DO PISO ALTO OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
OFICINAS	1360.08 m2	
CIRCULACIÓN COMÚN		202.00 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		58.43 m2
DUCTOS		17.19 m2
TOTAL	**1360.08 m2**	**277.62 m2**

TERRAZA HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
CUARTO DE MAQUINAS ASCENSORES		59.35 m2
TOTAL	**0 m2**	**59.35 m2**

214
doscientos
catorce



SÓTANO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		830.62 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		1110.53 m2
BAÑOS EMPLEADOS	96.12 m2	
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		50.05 m2
ESCALERA Y ASCENSOR DE SERVICIO		23.00 m2
MANTENIMIENTO	45.03 m2	
COMEDOR DE EMPLEADOS	67.42 m2	
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		45.56 m2
CIRCULACIÓN DE USO COMUNAL		94.82 m2
UTIL		
LAVANDERIA	5.91 m2	
ENTREGA DE UNIFORMES	68.41 m2	
OFICINA AMA DE LLAVES	16.80 m2	
CUARTO ROPA SUCIA	9.56 m2	
ENFERMERIA	4.58 m2	
BODEGAS	18.34 m2	
BODEGA GENERAL Y DE INVITADO	95.48 m2	
CUARTO DE BOMBAS	94.26 m2	162.28 m2
CUARTO DE A/A		85.23 m2
TOTAL	526.57 m2	3408.71 m2

SÓTANO 2 OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		760.76 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		958.83 m2
ESCALERAS y ASCENSORES USO COMUNAL		53.39 m2
CISTERNA		35.5 m2
BOMBA		15.56 m2
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		52.63 m2
TOTAL	0 m2	1876.11 m2

CONSTRU DIPRO

OBRA: HOTEL HOLIDAY INN

CONTENIDO: SOTANO HOTEL Y EDIF. DE OFICINAS

PROPIETARIO:

ESCALA: 1:200

FORMAT: octubre/2014

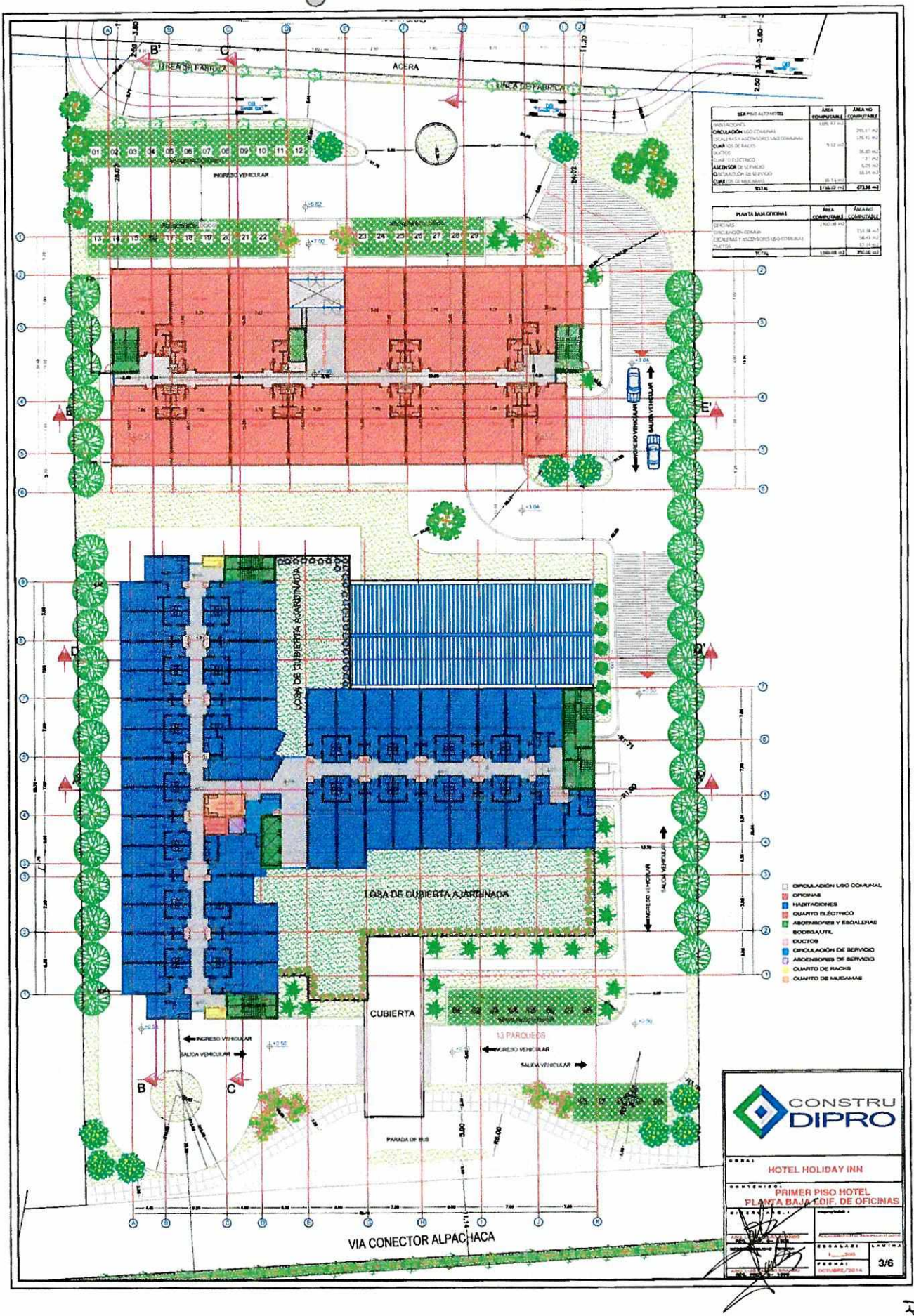
LÁMINA: 1/8

172

213
DOSCIENTOS
TRECE

151

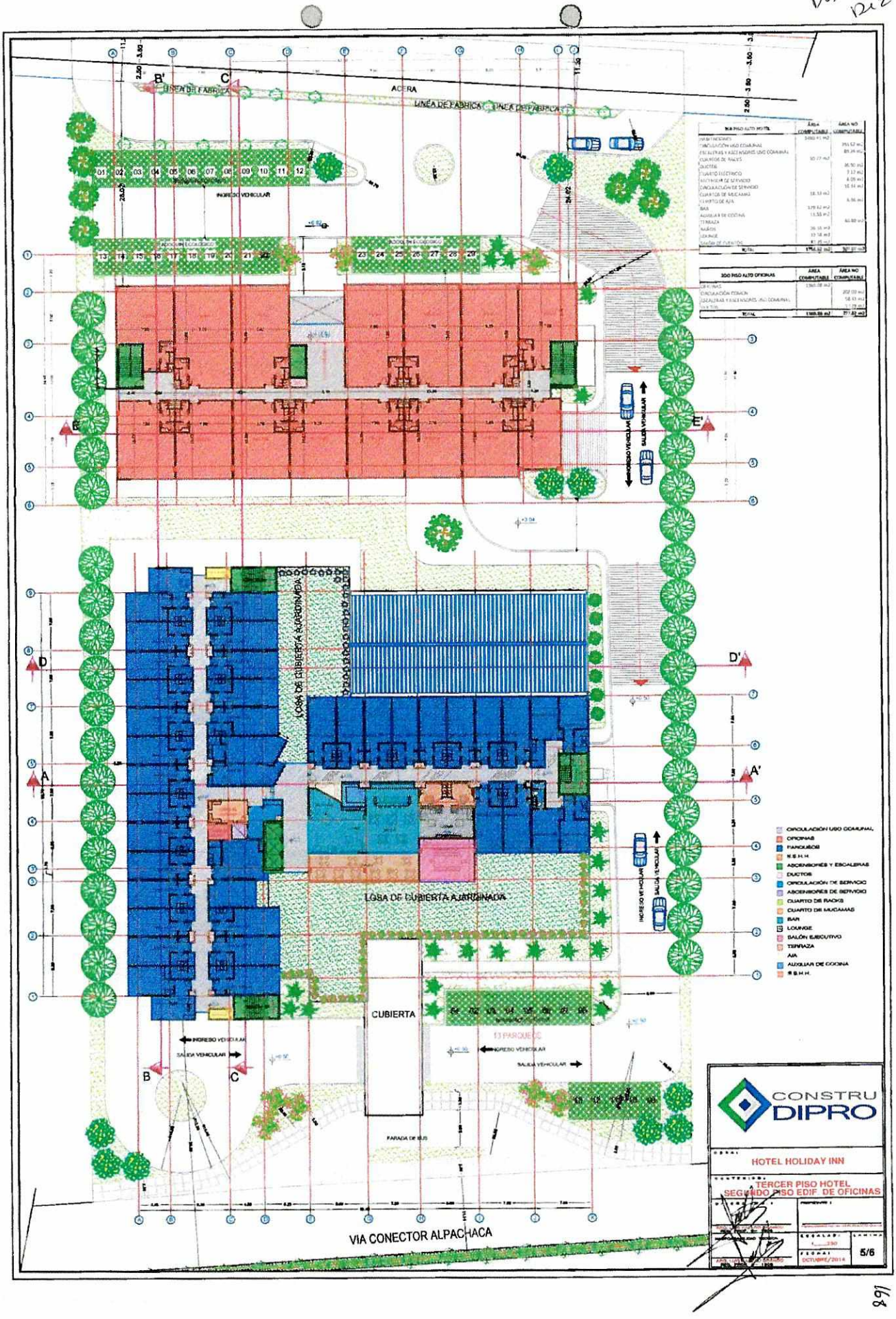
212
DOSCIENTOS
DOCE



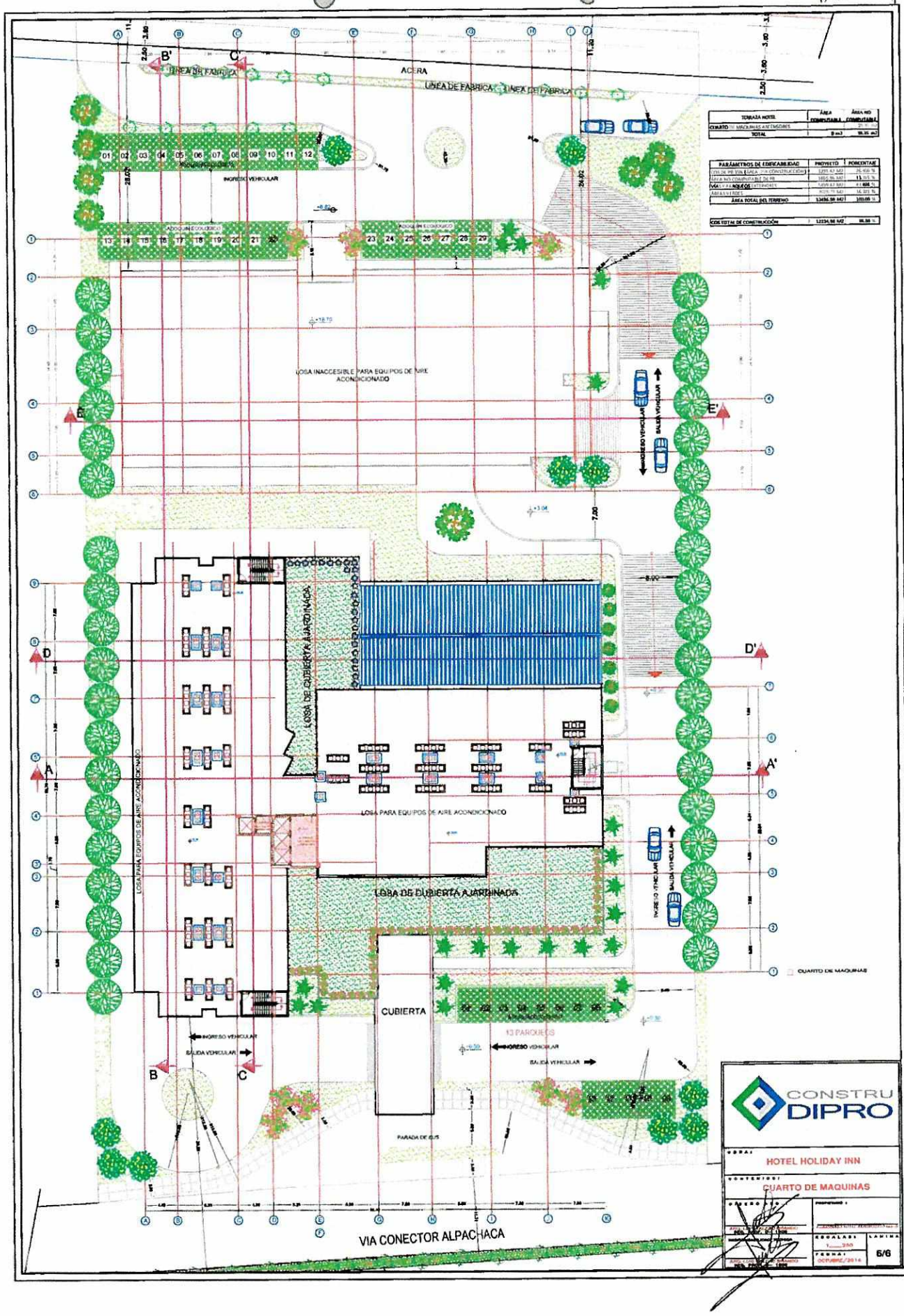
212

211
DOSCIENTOS
ONCE

210
Doscientos
diez



891


ACERA
LINEA DE FABRICA
LINEA DE FABRICA
INGRESO VEHICULAR
LOSA INACCESIBLE PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
SALIDA VEHICULAR
INGRESO VEHICULAR
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
LOSA PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
LOSA PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
INGRESO VEHICULAR
CUARTO DE MAQUINAS
CUBIERTA
13 PARQUEOS
INGRESO VEHICULAR
SALIDA VEHICULAR
INGRESO VEHICULAR
SALIDA VEHICULAR
PARADA DE BUS
VIA CONECTOR ALPACHACA
CONSTRU DIPRO
OBRA:
HOTEL HOLIDAY INN
CONTENIDO:
CUARTO DE MAQUINAS
ESCALAS
1:___250
LAMINA
6/6
FECHA:
DICIEMBRE/2014

208
Doscientos
ocho

166

PLANTAS ARQUITECTÓNICAS – CORTES Y FACHADAS

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

207
Doscientos
siete

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2014-07-23 11:21 **No. 492555**

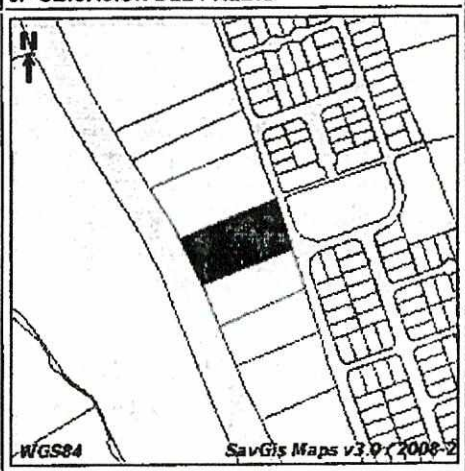
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C:	0992785136001
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio:	5785946
Clave catastral:	11531 05 004 000 000 000
En propiedad horizontal:	NO
En derechos y acciones:	NO
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parroquia:	Tababela
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC
Datos del terreno	
Área de terreno (escritura):	13000,99 m2
Área de terreno (levantamiento):	13000,99 m2
ETAM (SRU) - Según Ord.#269:	6,10 % (-+793,03 m2)
Área de construcción:	298,42 m2
Frente:	167,02 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	A 7M DEL EJE	5		
SIN NOMBRE TABABELA	0				TABA001

5.- REGULACIONES

ZONA
Zonificación: A4 (A5002-5)
Lote mínimo: 5000 m2
Frente mínimo: 40 m
COS total: 10 %
COS en planta baja: 5 %

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 5 m
Posterior: 5 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable
Servicios básicos: NO

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m	
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

7.- OBSERVACIONES

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS

INFORME DE REGULACION METROPOLITANA

Arq. Villavicencio Rueda Erika Paola
Administración Zonal Tumbaco

206
Doscientos
seis-

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2014-07-30 15:25 **No. 126579**

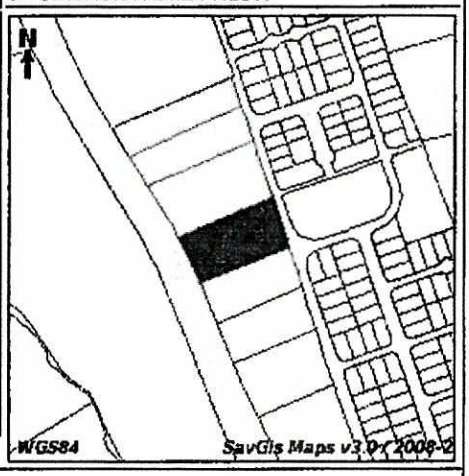
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C:	0992785136001
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio:	5785946
Clave catastral:	11531 05 004 000 000 000
En propiedad horizontal:	NO
En derechos y acciones:	NO
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parroquia:	Tababela
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC
Datos del terreno	
Área de terreno (escritura):	13000,99 m2
Área de construcción:	298,42 m2
Frente:	167,02 m

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE S/N	14	A 7M DEL EJE	5
SIN NOMBRE TABABELA	0		

5.- COMPATIBILIDAD

INFORME DE COMPATIBILIDAD PERMITIDO

Normativa aplicada: NUEVO AEREPUERTO ORD. 037

Actividad: H55100401 SERVICIOS DE HOSPEDAJE EN HOTELES, COMPLEJOS HOTELEROS CON O SIN CENTROS COMERCIALES Y DE SERVICIOS (MAS DE 30 HABITACIONES)

Uso de suelo: RNR Recurso natural renovable

Tipología: CZ6 Comercio zonal de Alojamiento (3)

Compatibilidad: COMPATIBLE

6.- NOTAS

- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Este informe tiene validez únicamente con el sello y firma de responsabilidad.
- Cualquier alteración lo anulará.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro, si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o predio acercarse a la Dirección Metropolitana de Catastro para actualizarlos.
- Si el uso o actividad especifica del presente informe es distinto al uso que se está dando al local, este ICUS no tendrá validez.
- Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con la Ordenanza 171, 172, 213 y 308.
- Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley.

Dominguez Mejia Ruth Jimena
Administración Zonal Tumbaco

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2014

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO

Tumbaco INFORME N° 126579

Se emite ICUS de acuerdo con la ORDENANZA DE PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, N° 031 este NO autoriza funcionamiento de ninguna actividad.

CADUCA al terminar la vigencia del PUOS (Ord. 031)

205
Doscientos
cinco

7

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINSTRACION Y TENENCIA DENOMINADO HOTEL AEROPUERTO QUITO, QUE CELEBRAN LA COMPAÑIA BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A. EN CALIDAD DE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO Y LA COMPAÑÍA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, EN CALIDAD DE FIDUCIARIA.----------

CUANTIA:INDETERMINADA.-

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a treinta y un días del mes de octubre del dos mil doce, ante mí **ABOGADO RENATO ESTEVES SAÑUDO Notario VIGESIMO NOVENO** de este Cantón, comparecen, por una parte; el señor **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI** mayor de edad, casado, Ingeniero Comercial, ecuatoriano, domiciliado en Guayaquil por los derechos que representa de BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A.; y por otra parte

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ab. Renato C. Esteves S.

la señora **MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO** casado, de profesión economista, domiciliada en Guayaquil, por los derechos que representa en su calidad de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, conforme lo acredita con la documentación que se agrega como habilitante; los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, capaces para obligarse y contratar, de quienes doy fe conocerlos en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, en este acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y TENENCIA**, a los que proceden como queda manifestado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la minuta que es del tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO**.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase insertar una de constitución de **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y TENENCIA,** que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-** Por una parte comparece la compañía BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A. representada por el señor Ingeniero JUAN CARLOS SANTOS OBERTI en su

204
Doscientos
cuatro.

calidad de Gerente General conforme consta de su nombramiento, compañía a la que en adelante se la denominará CONSTITUYENTE - BENEFICIARIO; y por otra parte la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS debidamente representada por la señora Economista María De Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de VICEPRESIDENTE EJECUTIVO conforme consta de su nombramiento, compañía la que en adelante se la denominará LA FIDUCIARIA o simplemente FIDUNEGOCIOS. SEGUNDA: ANTECEDENTES: **DOS.UNO)** Interés e intención de **LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA** en constituir el presente fideicomiso , quien mediante el presente instrumento expresa su aceptación respecto de la totalidad de derechos fiduciarios que recibe en función de lo aportado, derivados del presente FIDEICOMISO y que son correlativos al bien fideicomitido y aquellos que en el futuro se aportaren.- **DOS.DOS)** Facultad legal para actuar como Constituyente: El artículo ciento quince de la Ley de Mercado de Valores establece que pueden ser Constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeros, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil. **LA CONSTITUYENTE-**

BENEFICIARIA declara no tener impedimento alguno para celebrar el presente contrato.- **DOS.TRES)** Facultad legal para actuar como Fiduciaria: la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** es una sociedad administradora de fideicomisos, constituida de conformidad con las leyes ecuatorianas y autorizada para administrar fideicomisos mercantiles y participar en proceso de titularización por la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores. La compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** administrará y representará, en calidad de Fiduciaria, el Fideicomiso Mercantil que se constituye por el presente contrato. **CLÁUSULA TERCERA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.-** Para efectos de interpretación del presente contrato se considerará: 3.1 Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura, mas no como medio de interpretación; 3.2 Que la referencia al singular incluye el plural y la referencia a un género incluye a los dos; y, 3.3. Que los documentos que se incorporen como anexos en un futuro las partes los reconocen como partes integrantes de este documento como planos, proyecto inmobiliario, estudios, due dilligence, y demás. 3.4. Que las palabras o frases definidas

203
Doscientos
tres

más adelante, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas: **a.** LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA: la compañía BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A. ; **b.** VALORACION DE APORTES: Los bienes y servicios que se aporten serán registrados en el fideicomiso con el correspondiente avalúo que remitan las partes. **c.** LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES APORTANTES O INVERSIONISTAS: Son aquellas personas naturales o jurídicas que se incorporarán al presente instrumento por calificación expresa del COMITÉ FIDUCIARIO mediante la suscripción de un convenio de adhesión al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, mediante el cual aceptarán las disposiciones del presente contrato y al que aportarán dineros, bienes corporales o incorporales, fungibles y no fungibles, y en especie que permitan la edificación a cambio de una participación fiduciaria y accionaria de la sociedad anónima que se creará para su administración. Esta participación accionaria guardará la misma proporcionalidad del patrimonio autónomo del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** **d.** BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS del presente contrato, a la suscripción del mismo, LA CONSTITUYENTE, y una vez que realicen sus aportaciones de acuerdo a lo previsto en el presente

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON QUITO
Ab. Ramiro J. Esteves B.

contrato, serán BENEFICIARIOS además, LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES o INVERSIONISTAS, si obtuvieran una participación en el proyecto. LOS BENEFICIARIOS recibirán a cambio una participación accionaria de la sociedad anónima que se creará para la administración del mismo, cuando culmine su construcción y puesta en marcha. Esta participación accionaria guardará la misma proporcionalidad del patrimonio autónomo del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** .e. PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el estado legal, financiero y técnico del negocio que permite establecer la viabilidad del proyecto, que será certificado por la FIDUCIARIA y esta certificación comprende: D.1. Punto de Equilibrio LEGAL: Se cumplirá cuando se haya comprado o transferido los bienes inmuebles al fideicomiso y su transferencia se encuentre perfeccionada; D.2. Punto de Equilibrio TECNICO: Se cumplirá cuando se tengan todos los estudios, planos, diseños, memorias, permisos de construcción, registro de construcción; D.3. Punto de Equilibrio FINANCIERO: Cuando se hubieran suscrito los convenios de adhesión con terceros constituyentes adherentes en los cuales se obligan a aportar o transferido al fideicomiso el monto de recursos dinerarios y en especies para el desarrollo del proyecto conforme a la ESTRUCTURA FINANCIERA

202 doscientos dos

descrita en el Anexo 1 y/o se haya obtenido el financiamiento externo necesario que permitan construir el HOTEL y dejarlo en condiciones de operación. f. CONSTRUCTOR: La compañía CONSTRUDIPRO S.A. es la compañía que diseñará el proyecto arquitectónico del HOTEL; La compañía CONSTRUDIPRO S.A. adicionalmente aportará sus servicios profesionales relacionados con la dirección técnica en la construcción del proyecto. Se deja constancia que a través del fiscalizador el FIDEICOMISO luego de revisar la oferta de CONSTRUDIPRO S.A. confirmará en el mercado con otros constructores o en el mercado local los precios unitarios y promedios establecidos por CONSTRUDIPRO S.A. en su oferta, debiendo presentar el informe respectivo indicando la conveniencia o no de los precios ofertados. Luego de presentado el informe la constructora tendrá dos días para remitir su confirmación a la oferta o realizar los ajustes considerando el informe del fiscalizador. En caso de no existir acuerdo se iniciará un concurso privado al que se convocarán a tres constructoras de igual prestigio que CONSTRUDIPRO S.A. debiendo el fideicomiso escoger la más conveniente en precios y materiales de calidad. Desde ya ha resuelto aportar la totalidad de sus servicios de dirección técnica constructiva la cual será valorada en el mon

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Renato C. Flores S.

que se confirme su contratación una vez aprobados los precios por el respectivo fiscalizador. CONSTRUDIPRO S.A. tiene la primera opción preferente para presentar su oferta y ser adjudicado, siempre y cuando los precios que oferte sean los más convenientes. Si a juicio del fiscalizador los precios no se ajustaren al mercado se iniciará un concurso privado donde se convocará a tres constructoras de igual prestigio y nivel. acepta que recibirá a cambio de sus servicios de dirección técnica y constructiva derechos fiduciarios. El valor del aporte estará en función de la dirección técnica definida en la oferta constante en el presupuesto de construcción cuando este haya sido conocido y aprobado por el comité fiduciario. Cabe indicar que la COMPAÑÍA CONSTRUDIPRO S.A. tendrá la opción preferencial dentro del concurso privado. g. **GERENTE DEL PROYECTO: Será la compañía BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A.** quien se encargará del control presupuestario, informar a la fiduciaria de los avances del proyecto, de informar el cumplimiento de los objetivos, de realizar todas las gestiones necesarias para que el proyecto se construya y opere. Realizará todas las gestiones para el perfeccionamiento del contrato de franquicia hotelera hasta su firma, y de la operación de la compañía administradora del hotel

201
Doscientos
VNO

o de presentar el mecanismo más propicios para ello. Además deberá coordinar las labores de construcción; coordinar el equipamiento del HOTEL, cumplir con las tareas, funciones y obligaciones asignadas en virtud de este fideicomiso; remitir las cotizaciones de los proveedores a la fiduciaria con los informes y recomendaciones; controlar la renovación oportuna de las garantías; custodiar y proteger el terreno a fin de que se encuentre libre de toda perturbación. Los honorarios que desde ya se pactan con la compañía BPO Asesores Empresariales S.A. equivalen al 3,75% del Costo de Construcción, terreno y la Dotación General conforme consta descrito en el ANEXO 1. El valor total de estos honorarios serán divididos en 24 pagos mensuales iguales que se cancelarán mensualmente durante la ejecución del proyecto, luego de que la FIDUCIARA verifique el cumplimiento del Punto de Equilibrio. h) DEL ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y GESTOR DE NEGOCIO: La compañía BPO ASESORES EMPRESARIALES es la gestora del negocio hotelero objeto del presente Fideicomiso. Adicionalmente, dicha empresa ejercerá la estructuración financiera del negocio hotelero, asumiendo las siguientes responsabilidades: **1. ELABORACIÓN DEL DUE DILLIGENCE.** Este documento representará

elaboración del Proyecto Hotelero como herramienta de inversión. Deberá de incluir los siguientes elementos: a) Análisis Macroeconómico de la Industria del Turismo; b) Estudio de Mercado Hotelero de Quito; c) Definición del Segmento de Mercado; f) Análisis Financiero; g) Proyección de Flujos; h) Plan de Inversiones y Financiamiento; **2. OBTENCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS.** Esta labor implica realizar las gestiones pertinentes para financiar el 100% del Costo Total del Proyecto conforme a lo descrito en el ANEXO 1 y tomando en consideración la estructura financiera inicialmente propuesta, combinando aportes patrimoniales y financiamiento externo vía operaciones de crédito con instituciones financieras públicas y/o privadas, nacionales y/o extranjeras. La obtención de aportes patrimoniales pueden ser en dinero o en bienes y servicios necesarios para el desarrollo del Proyecto y que serán aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. Los honorarios desde ya pactados con la empresa BPO Asesores Empresariales por la Gestión y Estructuración Financiera del proyecto hotelero ascienden a 6% del Costo Total del Proyecto en base al ANEXO 1. BPO Asesores Empresariales ha decidido aportar al patrimonio autónomo del Fideicomiso el 90% del valor total de este

200
DOSCIENTOS

honorario a cambio de derechos fiduciarios en proporción al valor del aporte y el patrimonio autónomo. El 10% restante no será aportado, sino directamente cancelado a la empresa. i) FISCALIZADOR DE LA CONSTRUCCION: Es (Son) la(s) persona(s) o natural(es) ingeniero(s) civil(es) o arquitecto(s) o persona (s) jurídica(s) que será(n) contratada(s) por el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, una vez alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO en los términos y condiciones que instruya el COMITÉ FIDUCIARIO y quien tiene la responsabilidad de fiscalizar CUALITATIVA Y CUANTITATIVAMENTE al CONSTRUCTOR del proyecto inmobiliario y el cumplimiento de la construcción de acuerdo al cronograma aprobado por el comité fiduciario, y de acuerdo al presupuesto aprobado, y que se ajusten a los diseños, planos, especificaciones técnicas, y quien tendrá la obligación de presentar al COMITÉ FIDUCIARIO informes quincenales de avance de obra y cumplimiento de presupuesto y velar por que se cumpla con toda la documentación técnica por parte del CONSTRUCTOR. El fiscalizador será designado en Concurso Privado o por el procedimiento que estime más conveniente el Comité Fiduciario. k. FIDUCIARIA: Fidunegocios Administradora de fondos y fideicomisos. l. FIDEICOMISO MERCANTIL: Es el contrato en virtud

del cual, LA CONSTITUYENTE transfiere de manera temporal e irrevocable, la propiedad de los dineros, del bien inmueble que se aportara a futuro, y demás bienes corporales e incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica, para que la FIDUCIARIA, los administre por un plazo o cumpla con la FINALIDAD específica instituida en el contrato de constitución. m. PATRIMONIO AUTONOMO: Es una ficción jurídica dotada de personalidad jurídica, integrado por un conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad específica, la misma que se cumplirá a través de LA FIDUCIARIA, que es su representante legal. n. TITULARES DE DERECHOS FIDUCIARIOS.- Son el o las personas naturales, jurídicas o entes dotados de personalidad jurídica, a quienes les corresponde en propiedad derechos fiduciarios. A la suscripción de la presente escritura de Fideicomiso, LA CONSTITUYENTE es la única titular, y se encuentra facultada para ceder dichos derechos fiduciarios a terceros parcial o totalmente. ñ. CESIONARIOS: Son el o las personas naturales, jurídicas o entes dotados de personalidad jurídica que adquieran, mediante cesión efectuada en su favor por LOS BENEFICIARIOS, la propiedad de derechos Fiduciarios. La cesión deberá instrumentarse por escritura pública en la cual deberá comparecer el

cedente, el cesionario, y LA FIDUCIARIA, esta última aceptando la cesión. Hecho lo cual, LA FIDUCIARIA procederá a registrar al cesionario como nuevo beneficiario del presente contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL. De la cesión realizada se deberá tomar nota al margen de la escritura pública de constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL, así como de conformidad con el artículo tres del Reglamento sobre negocios fiduciarios, deberá notificarse al Registro de Mercado de Valores sobre la cesión efectuada y realizarse la marginación correspondiente. o. DERECHOS FIDUCIARIOS: Son el conjunto de derechos y obligaciones, fincados sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, que otorgan a sus correspondientes titulares la facultad para pedir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las instrucciones estipuladas en el presente contrato de acuerdo con los términos y condiciones que se detallan en el presente instrumento y a su vez dan derecho a LA FIDUCIARIA para exigir el cumplimiento de parte de aquellos de las obligaciones constantes en el Contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL. p. PROYECTO INMOBILIARIO: El proyecto inmobiliario consistirá: En la construcción del Hotel conforme a los diseños, planos, memorias técnicas; El equipamiento del HOTEL conforme lo requieran los

estándares de la franquiciante. El HOTEL se edificará de acuerdo a los diseños planos y memorias que se incorporarán y que serán aprobados por el comité fiduciario, sobre los terrenos que se aportaran a futuro. Una vez construido se restituirá a una sola beneficiaria designada para el efecto la que tendrá la operación del HOTEL o se decidirá la figura más conveniente para la administración del HOTEL y su operación. q. COMITÉ FIDUCIARIO: Es el organismo encargado de normar, y vigilar el desarrollo y cumplimiento del objeto del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, responsable de adoptar las políticas, normas internas y las decisiones encaminadas a lograr la finalidad que persigue el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, Este comité estará integrado por LAS CONSTITUYENTES APORTANTES, BENEFICIARIOS Y ADHERENTES. Es el que resolverá sobre la calificación de los adherentes, la contratación de abogados, fiscalizador, u otros contratistas que se requieran para el inicio del proyecto, es la que aprobará el presupuesto del proyecto, la posibilidad de adquirir obligaciones crediticias con terceros personas naturales o jurídicas, entidades financiera o no públicas o privadas y demás temas de importancia para el proyecto. r. INGRESOS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL: Se refiere

198
ciento noventa y ocho

exclusivamente a las sumas de dinero provenientes de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS, o de los que se obtengan vía crédito. s. EQUIPAMIENTO DEL HOTEL: Será la Adquisición de equipos para el funcionamiento del Hotel conforme al cronograma aprobado por el comité fiduciario; t. POLIZAS: Son las pólizas contra todo riesgo que deberá recibir la fiduciaria de los proveedores, contratistas, y las garantías por cada obra o servicio que reciba, así como de los equipos que se requieran para el hotel para su perfecto funcionamiento. u. COMPAÑÍA OPERADORA DEL HOTEL: El OPERADOR HOTELERO será la compañía que se deberá constituir en el futuro, debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador o un fideicomiso de administración lo que el comité fiduciario resuelva en su momento. Su estructura accionarial guardará la misma proporcionalidad de los partícipes del Fideicomiso HOTEL AEROPUERTO QUITO y será la beneficiaria final de todos los activos y pasivos del Fideicomiso. u. FECHA LÍMITE: La fecha perentoria que se tendrá para certificar el alcance del PUNTO DE EQUILIBRIO será en trescientos sesenta días calendario contados a partir de la suscripción de este instrumento fecha dentro de la cual se deberán haber cumplido con los requisitos descritos en la

Cláusula respectiva. Si lo que faltare es el punto de equilibrio técnico por demoras en la administración pública éste plazo se prorrogará automáticamente por un plazo igual las veces que el COMITÉ FIDUCIARIO lo resuelva. v. CONTRATO DE FRANQUICIA: Es el contrato que firmará el FIDEICOMISO con la compañía dueña de la FRANQUICIA HOTELERA INTERNACIONAL y que será aprobada por el comité fiduciario y aportada al fideicomiso o recibida directamente en caso de que este fideicomiso ya se encontrare constituido. w. CONTRATISTA (S): Son las personas naturales o jurídicas que serán contratadas por el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, de acuerdo a las condiciones y términos instruidos por EL COMITÉ FIDUCIARIO para realizar una actividad específica en el PROYECTO cuya denominación se determinara posteriormente, una vez alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO o si fuere del caso antes de ello para los estudios previos y quienes recibirán por el trabajo realizado, el pago correspondiente de honorarios. **CLÁUSULA CUARTA: TRANSFERENCIA EN FIDEICOMISO MERCANTIL.-** La compañia BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A. Y CONSTRUCTORA aportarán a la constitución del fideicomiso Un Mil dólares de los Estados Unidos de América para la apertura de la cuenta corriente. Formará parte del

197
agosto
noventa y
siete

FIDEICOMISO también mediante aporte o mediante recepción directa la cesión de derechos de la FRANQUICIA del HOTEL HOLIDAY INN. Por su parte, LA FIDUCIARIA declara que acepta las transferencias que se realiza por el presente instrumento, pasarán a formar parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**. 4.3 LA CONSTITUYENTE declara que los dineros que transfiere al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** tienen origen lícito y que en la constitución del presente Fideicomiso no pretenden causar perjuicios a terceros y no incumple con las disposiciones contenidas en la letra b) del artículo ciento veinte de la ley de Mercado de Valores, así mismo, declaran que con el aporte que realizarán no se producirá desequilibrio en su patrimonio que pueda impedir satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en la medida que poseen otros bienes destinados atender sus obligaciones. Adicionalmente, manifiestan que la presente fiducia no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de terceros, sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder por las consecuencias de la inexactitud o reticencia en las declaraciones contenidas en este documento. Igualmente deberán informar de por

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ab. Renato C. Toscano Vicuña

escrito a LA FIDUCIARIA aquellos eventos que comprometen su solvencia y liquidez patrimonial, así como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, y retenciones de que sea objeto los derechos y demás bienes que integran el presente FIDEICOMISO MERCANTIL. LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA declara bajo juramento que los derechos sobre los bienes inmuebles que transferirían a futuro son lícitos y consecuentemente no provienen, ni serán destinados a ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas. Así mismo, se obliga conforme lo señala la ley al saneamiento por la evicción y vicios redhibitorios, relevando en forma expresa de tal obligación a LA FIDUCIARIA por la transferencia que ésta pueda realizar en el futuro; comprometiéndose, en consecuencia, a transferir el BIENES FIDEICOMITIDOS libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento de LA FINALIDAD del presente contrato, y a responder frente a LA FIDUCIARIA y/o terceros, por la titularidad del dominio y posesión de los BIENES FIDEICOMITIDOS. LA CONSTITUYENTE autoriza a LA FIDUCIARIA para que efectúe todas las indagaciones que razonablemente considere

196
ciento noventa y seis

oportuno realizar para comprobar el origen de los bienes que se transferirán a título de FIDEICOMISO MERCANTIL. En caso de que se inicien investigaciones sobre LA CONSTITUYENTE relacionadas con las actividades antes señaladas, LA FIDUCIARIA podrá proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden y exime a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad, inclusive respecto a terceros, si esta declaración fuese falsa o errónea. 4.4. LA CONSTITUYENTE declaran bajo juramento que han discutido y negociado las cláusulas de este Contrato y que el mismo es el resultado del consentimiento exento de vicios. 4.5. LA CONSTITUYENTE en virtud de las declaraciones precedentes, renuncian a la interposición de acciones de nulidad del Contrato o de la cláusula compromisoria y a cualquier otra que enerve o pretenda enervar los efectos de este Contrato. 4.6 La transferencia efectuada al PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL que por este instrumento se constituye, así como aquellas que se efectúen posteriormente, se realizan a título de FIDEICOMISO MERCANTIL, por tanto, son transferencias necesarias para el cumplimiento de las instrucciones lícitas instruidas por LA CONSTITUYENTE y, en consecuencia, están exentas de todo tipo de impuestos, tasas

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ab. Renato C. Esteves B.

contribuciones, ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de OBLIGACIONES tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas u onerosas. 4.7 La constitución de este FIDEICOMISO MERCANTIL tiene un objeto lícito y una causa lícita, y no se pretende con ello irrogar perjuicios a terceros. **CLÁUSULA QUINTA:** CERTIFICACION DE LOS PUNTOS DE EQUILIBRIO: En caso de que se CERTIFIQUE no haber alcanzado el punto de equilibrio en el plazo estipulado en este contrato, y el COMITÉ FIDUCIARIO no resuelva extender el plazo, cualquier activo tangible o derechos que hayan sido aportados por los Constituyentes Aportantes UNO y DOS y/o cualquier Constituyente Adherente serán devueltos sin más trámite. **CLAUSULA SEXTA:** El FIDEICOMISO MERCANTIL que se constituye por el presente instrumento tiene como objeto los siguientes: **6.1.** Hasta que LA FIDUCIARIA certifique haber alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO deberá: 5.1.1. Suscribir los respectivos contratos de adhesión mediante los cuales LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS se obligan a realizar los aportes de acuerdo a un cronograma siempre y cuando la FIDUCIARIA haya notificado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO. El Fideicomiso Mercantil

195
ciento noventa y cinco

podrá endeudarse o adquirir obligaciones crediticias con entidades financieras o terceros que le provean de los fondos necesarios para cubrirlos después de cubrir el punto de equilibrio o como parte del mismo, como mejor creyera conveniente el Comité fiduciario quien deberá instruir a la fiduciaria en dicho sentido..- 5.2. Para que LA FIDUCIARIA pueda iniciar el proyecto inmobiliario debe certificar lo siguiente: 5.2.1. El cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO conforme a lo establecido en el literal e) de la Cláusula Tercera. 5.2.2. Proceder con la celebración de los contratos celebrados con los contratistas equivalentes en materiales y mano de obra que serán destinados exclusivamente para el desarrollo del proyecto de acuerdo a los cronogramas planteados. **CLÁUSULA SEXTA: INSTRUCCIONES QUE DEBERÁ CUMPLIR LA FIDUCIARIA.-** LA FIDUCIARIA deberá actuar conforme las siguientes instrucciones, impartidas por el comité fiduciario. 6.1. Aperturar una cuenta corriente o ahorro a nombre del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, CON LOS FONDOS EXISTENTES EN la institución financiera designada por el Comité Fiduciario. 6.2. Comprar los bienes inmuebles cuyos derechos de promesa de compraventa se ha aportado. 6.3. Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del FIDEICOMISO

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON QUEVEDO
Ab. Renato C. Esterez S.

MERCANTIL, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente Contrato. 6.3. Registre y reciba los recursos otorgados por LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS y las participaciones por parte de LOS CONTRATISTAS, en caso de participar en EL PROYECTO INMOBILIARIO. 6.4 Invierta en forma temporal, hasta que se alcance EL PUNTO DE EQUILIBRIO, la totalidad de los ingresos del FIDEICOMISO MERCANTIL, en las instituciones, instrumentos, montos, condiciones y demás parámetros que para el efecto determinen las políticas de inversión de los dineros del PATRIMONIO AUTÓNOMO establecidas por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 6.8. Alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO, constituir un Fondo de Reserva con el porcentaje establecido por EL COMITÉ FIDUCIARIO, de los recursos recaudados a la fecha de la certificación de LA FIDUCIARIA. El Fondo de Reserva estará destinado principalmente a cubrir los gastos del FIDEICOMISO MERCANTIL, obedeciendo a la siguiente prelación. 6.8.1. El pago de los honorarios y comisiones de LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en el presente contrato; 6.8.2. El pago de los honorarios del CONSTRUCTOR, DEL GERENTE DE PROYECTO, del FISCALIZADOR, de la COMPAÑÍA ASEGURADORA,

194
Ciento noventa y cuatro.

de la compañía AUDITORA EXTERNA, FIRMA DE ABOGADOS EXTERNOS, y de LOS CONTRATISTAS designados por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 6.8.3. El pago de los gastos legales, tributos y más gravámenes en que se incurra con ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y liquidación del FIDEICOMISO MERCANTIL , inclusive de aquellos generados con anterioridad a la celebración de este contrato. 6.8.4. El pago de los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses del FIDEICOMISO MERCANTIL ,cuando las circunstancias del caso lo requieran y de conformidad con los contratos que celebre LA FIDUCIARIA previa autorización del COMITÉ FIDUCIARIO. Una vez que se haya utilizado el porcentaje referido en el numeral 6.8., EL COMITÉ FIDUCIARIO deberá constituir un nuevo fondo de reserva por el valor que se establezca de acuerdo a las necesidades que se identifiquen a medida que se desarrolla EL PROYECTO HOTELERO, manteniéndose siempre la responsabilidad de LOS BENEFICIARIOS el de asumir a prorrata de su participación en el proyecto, en última instancia cualquier pago o gasto que haya que realizar en la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso Mercantil. 6.9. Solicite propuestas, contrate y reciba a nombre del fideicomiso, los documentos técnicos y demás necesarios del

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL

proyecto a saber: **6.9.1.** Due dilligence, diseños, planos, especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma de obras, etc. necesarios para llevar adelante la construcción de las obras de infraestructura, y construcción del hotel. **6.9.2.** Obtenga, o contrate a la persona responsable de obtener el permiso municipal de construcción, las aprobaciones de los diseños y factibilidades de las diferentes empresas de servicios públicos. 6.10. Que con el objeto de desarrollar el PROYECTO HOTELERO y con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO MERCANTIL, LA FIDUCIARIA proceda a realizar los siguientes desembolsos, aún sin haber alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO: 6.10.1. Pague con los recursos existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a las personas que EL COMITÉ FIDUCIARIO le instruyan. 6.11. De existir excedentes de liquidez, una vez alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO, éstos podrán ser invertidos temporalmente en productos financieros si así lo resolviese el COMITÉ FIDUCIARIO, siempre que no exista necesidad de recursos para el proyecto, y bajo las condiciones de rentabilidad, liquidez y seguridad. 6.12. Suscriba, anote, y registre –de ser el caso- los contratos con la compañía franquiciante. 6.13. Contrate con cargo a los recursos existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO al FISCALIZADOR, al CONSTRUCTOR,

193
CIENTO NOVENTA Y TRES

al GERENTE DE PROYECTO, a la COMPAÑÍA ASEGURADORA y a la COMPAÑÍA DE AUDITORA EXTERNA, y a las compañías o personas naturales que se requieran para la obra y los servicios, designados por el COMITÉ FIDUCIARIO cuando este último ya se conforme, en base a los términos y condiciones instruidos por aquél. 6.15. Suscriba todo acto y contrato que fuera necesario, para la correcta ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO de acuerdo a lo dispuesto por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 6.16. Restituya a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS del FIDEICOMISO MERCANTIL los activos y/o pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo determinado en la Cláusula Tercera de este instrumento, en el evento de que LA FIDUCIARIA no pueda certificar haber alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO de conformidad con lo establecido en el presente contrato. 6.17. Terminar y Liquidar el FIDEICOMISO MERCANTIL una vez que hayan transcurrido trescientos sesenta días hábiles desde su otorgamiento en caso de no hacer alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO. De darse este hecho, LA FIDUCIARIA deberá entregar una vez descontados los valores determinados en la cláusula vigésima del presente contrato al Constituyente Aportante, a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS, los

CONSTITUYENTES ADHERENTES a prorrata de su participación en el PROYECTO INMOBILIARIO, los recursos existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, de haberlos, salvo que, con anterioridad a este plazo, EL COMITÉ FIDUCIARIO en forma unánime haya determinado otra forma de distribución de los bienes. 6.18. En caso de que la FIDUCIARIA en un plazo de hasta trescientos sesenta días hábiles, no certifique haber llegado al PUNTO DE EQUILIBRIO ésta deberá comunicar sobre dicha imposibilidad a los CONSTITUYENTES, a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES APORTANTES, a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS, y a LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES, a fin de proceder a la restitución fiduciaria en los términos establecidos en la Cláusula Tercera literal w) del presente instrumento. 6.19. Que a la terminación de este FIDEICOMISO MERCANTIL, LA FIDUCIARIA proceda a liquidarlo contra ingresos y egresos del negocio hotelero, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula décima novena del presente instrumento, verificando que no existan cuentas por pagar o cobrar, en el mismo. La FIDUCIARIA además de las instrucciones aquí conferidas, podrá realizar todas aquellas que sean inherentes, accesorias o complementarias a las instrucciones y deberes encomendados en este Contrato. Pero, además, la

192
CIENTO NOVENTA Y DOS

FIDUCIARIA podrá realizar todos los actos y contratos que le encargue el COMITÉ FIDUCIARIO, siempre y cuando no obstruyan o vayan contra la finalidad establecida en este Contrato o estén fuera de los términos de este Contrato. 6.20. Rendición mensual de cuentas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Negocios fiduciarios. 6.21. Adquirir por cuenta del fideicomiso obligaciones crediticias para el desarrollo del proyecto inmobiliario con entidades bancarias nacionales o extranjeras o terceros en las condiciones y montos que apruebe el Comité fiduciario. **CLÁUSULA SÉPTIMA: COMITÉ FIDUCIARIO.-** Para el correcto desarrollo del presente contrato las partes acuerdan constituir un organismo encargado de vigilar el desarrollo del objeto del FIDEICOMISO MERCANTIL denominado COMITÉ FIDUCIARIO. EL COMITÉ FIDUCIARIO es el organismo a través del cual las personas involucradas en el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, se reunirán de ser posible mensualmente o cuando fuera convocado, especialmente para los siguientes fines: a) Coordinar y vigilar la ejecución y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, b) Establecer las normas y aprobar los planes a ejecutarse en el proyecto inmobiliario, d) Resolver sobre las contrataciones del Constructor, Fiscalizador, Firma de Abogados y demás que se requieran, en el

Proyecto; e) Autorizar la contratación de los diversos contratistas; g) Autorizar el endeudamiento del fideicomiso; En definitiva es el único responsable de las decisiones implementadas en el PROYECTO INMOBILIARIO. EL COMITÈ FIDUCIARIO estará conformado por todos los CONSTITUYENTES, ya sean los CONSTITUYENTES APORTANES como los ADHERENTES, los cuales participan en las decisiones del Comité Fiduciario con el porcentaje de votos en proporción a su participación de derechos fiduciarios. Adicionalmente, la FIDUCIARIA tendrá un representante, quien actuará como secretario y podrá en caso de que no se puedan tomar decisiones por contradicción en los votos de los miembros con derecho a voto, ejercer el derecho a dirimir la eventual contradicción a fin de evitar que no se cumpla el objeto del FIDEICOMISO MERCANTIL y cause perjuicio a los terceros involucrados en el negocio fiduciario, así como a vetar las resoluciones y decisiones del COMITE FIDUCIARIO, cuando éstas alteren o afecten el cabal desarrollo del objeto del FIDEICOMISO MERCANTIL o impliquen reformas o contradigan sus disposiciones o, a juicio de LA FIDUCIARIA, perjudiquen a terceros involucrados en el negocio fiduciario. Adicionalmente tendrán voz pero no voto o cualquier otra persona que el COMITÉ

191
ciento noventa y uno

FIDUCIARIO lo incorpore como invitado. Los votos se sumarán en proporción al aporte realizado por cada uno por porcentajes claramente definidos cuando el comité fiduciario se conforme o en la forma previamente establecida lo que el comité fiduciario resuelve en la primera sesión. El COMITÉ FIDUCIARIO para entenderse constituido y poder sesionar, será necesario haber sido convocado por LA FIDUCIARIA, por EL PRESIDENTE DEL COMITÉ FIDUCIARIO, mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de los miembros, con por lo menos tres días de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando además, la fecha, el día, la hora, el lugar y puntos a tratarse en dicha reunión, mediante télex, telegrama, fax, e-mail, remitida a las direcciones que deberán haber registrado para tal efecto, y contar con la presencia de todos los miembros con derecho a voto y además, necesariamente deberá estar presente en dicha reunión el representante de LA FIDUCIARIA, y las decisiones se adoptarán por mayoría simple. Sin embargo, cuando se encuentren presentes todos sus miembros con derecho a voto y el representante de LA FIDUCIARIA, y siempre que éstos manifiesten su conformidad en los asuntos a tratarse, se podrán reunir en COMITÉ FIDUCIARIO, sin necesidad de previa convocatoria. También podrán intervenir en las reuniones del COMITÉ

FIDUCIARIO, en calidad de invitados, otras personas de quienes se requiera explicaciones o asesorías en determinadas materias que intervengan en el desarrollo del PROYECTO HOTELERO, quienes comparecerán únicamente con derecho a voz. EL COMITÉ FIDUCIARIO será presidido, en forma permanente, por su Presidente o Vicepresidente, quienes serán designados en la primera sesión de entre los miembros con derecho a voto. Tanto EL PRESIDENTE como EL VICEPRESIDENTE contarán con un suplente escogido por uno cualquiera de los asistentes presente en el COMITÉ FIDUCIARIO quienes serán escogidos por votación unánime. En caso de ausencia del Presidente le reemplazará el VICEPRESIDENTE. En caso de ausencia del VICEPRESIDENTE y del PRESIDENTE, lo reemplazará el suplente del PRESIDENTE. En caso de ausencia del PRESIDENTE, DEL VICEPRESIDENTE y del SUPLENTE DEL PRESIDENTE, lo reemplazará el suplente del VICEPRESIDENTE. Quienes ejerzan el cargo de suplentes podrán ser removidos de su cargo por votación unánime de los miembros del Comité. EL COMITÉ FIDUCIARIO se reunirá por lo menos una vez al mes, o con menor frecuencia, que se establezca en el seno del mismo, para considerar los asuntos específicos constantes en la

190
CIENTO NOVENTA.

convocatoria y de acuerdo a las necesidades del caso.- La primera sesión del COMITÉ FIDUCIARIO deberá realizarse dentro de los 30 días posteriores a la suscripción del presente contrato y se realizará en la ciudad de Guayaquil en el lugar que indique LA CONSTITUYENTE a LA FIDUCIARIA y a costo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, siempre que existieran recursos o, caso contrario, a costo de "LOS BENEFICIARIOS" a prorrata de su participación en el PROYECTO HOTELERO. Se dejará constancia de las resoluciones adoptadas por El COMITÉ FIDUCIARIO en actas que deberán ser suscritas por el Presidente y el secretario, y que permanecerán bajo la custodia de LA FIDUCIARIA y cuyo cumplimiento para LOS BENEFICIARIOS del PROYECTO HOTELERO, será obligatorio. El COMITÉ FIDUCIARIO tendrá, única y exclusivamente, las siguientes atribuciones: 7.1. Aprobar el presupuesto y cronogramas de obra; 7.2. A designar o remover, si fuera del caso, al Fiscalizador, Aseguradora, Auditor Externo, Operador y todos los demás colaboradores para lo cual se necesitará mayoría simple. Todos estos contratistas subscribirán contratos directamente con el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, a través de la FIDUCIARIA y bajo los términos y

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ab. Renato C. Valenzuela

condiciones establecidas por el COMITÉ FIDUCIARIO. 7.3. Conocer y decidir sobre los informes de gestión y financieros y administrativos presentados en forma mensual por la FIDUCIARIA así como a los informes mensuales que deberán presentar el Gerente de Proyecto, Fiscalizador, el Constructor y cada uno de los contratistas contratados de ser requerido por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 7.4. Determinar las políticas de inversión y los valores, montos, plazos y condiciones en que se realizarán las inversiones de los dineros fideicomitidos y los ingresos del Fideicomiso Mercantil. 7.5. Definir y aprobar las normas y reglamentos que fueren necesarios para el cabal cumplimiento del objeto del presente Contrato. El COMITÉ FIDUCIARIO podrá dictar las normas, reglamentos o interpretaciones al presente Contrato, a falta de disposición expresa en el mismo, sin que se pueda reformar sus disposiciones. 7.6. Resolver las divergencias que se presenten en el desarrollo del PROYECTO HOTELERO y cumplimiento de la finalidad del presente Contrato y sean sometidas a su consideración por sus integrantes, siempre que no estén contempladas en el presente Contrato. 7.7.

Conocer y resolver sobre el plan de trabajo en el que debe constar la fecha de inicio y de terminación de la construcción. 7.8 Autorizar la venta de de derechos fiduciarios a terceros que no sean ya partícipes del Fideicomiso. 7.9. Conocer y aprobar el plan presupuestario del PROYECTO HOTELERO y velar por el cumplimiento del mismo. 7.10 Reglamentar cualquier aspecto operativo no presente para el desarrollo del PROYECTO HOTELERO. 7.11. Determinar el monto que deba destinarse para EL FONDO DE RESERVA de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato. 7.12. Pedir a la fiduciaria la rendición mensual de cuentas. 7.13 Autorizar los parámetros de contratación de terceros y de operaciones crediticias. 7.14. Los demás determinados en el presente contrato. **CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes: 8.1. Exigir a LOS BENEFICIARIOS, Y/O SUS CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, el cumplimiento de todas las obligaciones que contraen por este Contrato. 8.2. Renunciar a su gestión en evento de producirse algunas de las circunstancias determinadas en las letras a) y b) del artículo 131 de la Ley de Mercado de Valores y siempre que tal hecho no cause perjuicios a terceros. 8.3. Exigir el pago de su remuneración entendiéndose honorarios

y comisiones, de conformidad a lo establecido en este Contrato y de los fondos que se requieran para el cumplimiento de todas las instrucciones fiduciarias.8.4. Las demás reconocidas por la Ley o por el presente Contrato. LA FIDUCIARIA no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por LA CONSTITUYENTE, y LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES, se cumplan, ya que su participación es de medio y no de resultados. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es de medio y no resultado, esto es, que su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones impartidas en el presente Contrato. **CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** Son obligaciones de LA FIDUCIARIA las siguientes: 9.1. Administrar los bienes que se aportarán en el futuro en la forma y términos establecidos en este Contrato. 9.2. Ejercer la representación legal del FIDEICOMISO, para el cumplimiento del objeto del Contrato y la protección y defensa de los bienes que lo integran. 9.3 Rendición de cuentas de conformidad con la ley y Reglamento de Negocios fiduciarios y sobre todo informar mensualmente al Comité fiduciario. 9.4. Llevar la contabilidad del PROYECTO HOTELERO, y presentar al Comité Fiduciario los balances y a

anexos, en forma mensual. En cuanto lo estime necesario y sean de su conocimiento procesos judiciales o reclamos extrajudiciales, cuyo objeto ponga en riesgo jurídico EL BIEN FIDEICOMITIDO que se aportara y los que se transfieran en el futuro a título de FIDEICOMISO MERCANTIL, LA FIDUCIARIA ejercerá las acciones o propondrá las excepciones legales inherentes a su calidad de Fiduciario, por sí o a través de un procurador judicial. Para tal efecto, LOS BENEFICIARIOS, Y/O SUS CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, a prorrata de su participación en el proyecto, se obligan a proveer a la FIDUCIARIA de los recursos que sean necesarios para tal fin, en el evento de que no existan fondos disponibles en el patrimonio autónomo, al solo requerimiento de éste, en caso de no hacerlo las partes eximen de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA por dicha omisión. 9.5. Administrar los recursos entregados por LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS e invertirlos en inversiones que hayan sido aprobadas por El COMITÉ FIDUCIARIO, y entregarles los rendimientos que se generaren, una vez que se haya descontado los valores correspondientes a los gastos y honorarios que se hayan generado en la constitución y administración del FIDEICOMISO MERCANTIL, a prorrata de su participación

mientras no se haya alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO. 9.7. Celebrar contratos con CONTRATISTAS que estén de acuerdo en iniciar la labor encomendada una vez que LA FIDUCIARIA certifique haber alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO. 9.8. Una vez que LA FIDUCIARIA haya certificado haber alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO del proyecto, administrar los recursos entregados por LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS; y desembolsar el dinero necesario para cubrir todos los costos para desarrollo del proyecto hotelero de acuerdo con las instrucciones que le sean impartidas por el COMITÉ FIDUCIARIO. 9.7. No habiendo el PROYECTO HOTELERO alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA deberá: 9.7.1. Devolver a cada uno de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS el valor aportado al PATRIMONIO AUTÓNOMO, más el rendimiento percibido. 9.7.4. Dar por terminado los contratos celebrados con los CONTRATISTAS. 9.8. Conservar todos los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión hasta la liquidación del Contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL. 9.9. Mantener el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se configura por la constitución de éste FIDEICOMISO MERCANTIL, separado de su propio patrimonio y de LA CONSTITUYENTE, LOS

CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS, y, así como de los demás fideicomisos mercantiles que administre; y, llevar una contabilidad separada del mismo. La contabilidad se llevará de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados y la Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 9.10. Guardar el sigilo y la reserva que la representación legal del FIDEICOMISO MERCANTIL y la ley lo exigen. 9.11. Remitir a la Superintendencia de Compañías la información que esta entidad solicite para efectos de control. 9.12. Rendir mensualmente a LOS BENEFICIARIOS Y/O SUS CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, cuentas de su gestión y dentro de los diez días hábiles siguientes a la terminación del FIDEICOMISO MERCANTIL. Dichas cuentas deberán ser aprobadas por aquellos y se entenderán aprobadas si no fuesen objetadas dentro de los diez días siguientes a la fecha de recepción de las mismas. 9.13. Convocar al COMITÉ FIDUCIARIO de acuerdo a lo previsto en el presente Contrato y actuar como secretario del mismo. 9.15. Contratar al FISCALIZADOR, al CONSTRUCTOR, a la Compañía aseguradora, designados por el COMITÉ FIDUCIARIO bajo los términos y condiciones por aquél dispuestos. Los honorarios de aquellos serán de cargo del

PATRIMONIO AUTÓNOMO. 9.16. Destinar los bienes transferidos al FIDEICOMISO MERCANTIL, exclusivamente a la realización de la FINALIDAD establecida, realizando todos los actos y contratos necesarios para dicho fin. 9.17. Cumplir cabalmente todas las disposiciones contenidas en el presente Contrato y resoluciones del COMITÉ FIDUCIARIO. 9.18. Contratar a una compañía de Auditoría Externa designada por la Fiduciaria bajo los términos y condiciones establecidos por esta, para los estados financieros del FIDEICOMISO MERCANTIL, de conformidad con lo establecido en el Artículo veintitrés del Reglamento sobre Negocios Fiduciarios. Los honorarios de la compañía de Auditoría Externa serán de cargo del patrimonio autónomo, y en caso de que este no tenga recursos disponibles serán de cargo subsidiaria y solidariamente de LOS BENEFICIARIOS Y/O CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS. 9.19. Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Mercantil, una vez cumplidos sus fines, plazo o condición; y, por lo mismo, actuar como liquidador atendiendo a las reglas señaladas en la cláusula correspondiente de este Contrato, así como por darse cualquiera de las causales para la terminación del presente Contrato. 9.20. Registrar a LOS BENEFICIARIOS del presente

186
CIENTO OCHENTA Y SEIS

FIDEICOMISO MERCANTIL siempre que la cesión haya realizado con su conocimiento y aceptación. 9.21. Una vez terminado el presente Contrato, y liquidado las obligaciones adeudadas por el FIDEICOMISO MERCANTIL, de existir bienes muebles o inmuebles, éstos serán restituidos a favor de LOS BENEFICIARIOS Y/O CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, conforme lo previsto en el presente instrumento. 9.22. Realizar los trámites legales o administrativos de obtención de permisos municipales, tales como, autorización para la construcción de la del fraccionamiento de ser el caso, del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de ser el caso. 9.24. Los demás contemplados en la Ley, reglamentos pertinentes y el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA: DERECHOS DE LA CONSTITUYENTE, Y DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS Y DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.-** Son derechos los siguientes: 10.1. Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de LA FIDUCIARIA por dolo o culpa leve en el desempeño de su gestión. 10.2. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA cuando ésta no cumpla con las instrucciones impartidas según este Contrato o cuando se comprobare que actuó con dolo o culpa leve.- 10.3. Los demás previstos en la Ley y el

presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LAS CONSTITUYENTES, LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS Y DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES:** Son obligaciones: 11.1. Proveer de todas las facilidades a la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las instrucciones impartidas en este Contrato. 11.2. Cumplir con los términos del presente Contrato y los demás previstos en la Ley y Reglamentos pertinentes. 11.3. Registrar y actualizar en las oficinas de LA FIDUCIARIA la dirección, número de teléfono, fax, apartado aéreo, dirección electrónica o central de comunicaciones a la cual se le deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas e informaciones. 11.4. Cancelar los valores correspondientes por concepto de constitución y administración, hasta lograr EL PUNTO DE EQUILIBRIO. 11.5. Las demás previstas en la ley y en el presente Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS DE LA/LOS BENEFICIARIA/OS:** Son derechos de LOS BENEFICIARIOS: 12.1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las finalidades establecidas en el Contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL. 12.2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición comprobada de cuentas conforme a lo dispuesto en este Contrato, la Ley de Mercado de Valores y demás reglamentos expedidos por el Consejo Nacional de Valores. 12.3.

185
CIENTO OCHENTA Y CINCO

Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra de la FIDUCIARIA por dolo, culpa grave o culpa leve en el desempeño de su gestión. 12.4. Ceder total o parcialmente sus derechos de beneficiario del FIDEICOMISO MERCANTIL. 12.6. Los demás previstos en el presente Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS:** Son obligaciones de LOS BENEFICIARIOS: 13.1. Registrar y actualizar en las oficinas de LA FIDUCIARIA la dirección, número de teléfono, fax, e-mail, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se le deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas e informaciones. 13.2. Mantener indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier acción, turbación o litigio que se intente de forma infundada en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO o LA FIDUCIARIA. Así mismo, será obligación de LOS BENEFICIARIOS el pagar todos los gastos y honorarios del abogado que sea contratado para la defensa del FIDEICOMISO MERCANTIL y de LA FIDUCIARIA en proporción a su participación en el proyecto. 13.3. Mantener indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier acción, turbación o litigio que se intente en contra del Fideicomiso Mercantil. De igual manera, se obligan a pagar todos los gastos y honorarios del

abogado por la defensa del Fideicomiso Mercantil y de la Fiduciaria en proporción a su participación en el proyecto. 13.4. El pago de los honorarios de LA FIDUCIARIA en el evento de que el PATRIMONIO AUTÓNOMO no cuente con los valores suficientes para tal efecto. 13.5. Proveer a LA FIDUCIARIA de los recursos financieros que ésta requiera para la atención de gastos que se originen en el desarrollo, terminación y liquidación del FIDEICOMISO MERCANTIL, en el evento de que el PATRIMONIO AUTÓNOMO no cuente con los recursos suficientes. 13.6. Asumir todas las obligaciones tributarias que se genere en el desarrollo del FIDEICOMISO MERCANTIL y que no puedan ser cumplidas con recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. 13.7. Los demás establecidos en la Ley y en el presente Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DURACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.-** El FIDEICOMISO MERCANTIL que se constituye por este instrumento tendrá la duración necesaria para desarrollar plenamente su objeto. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: HONORARIOS Y FORMA DE PAGO.-** LA FIDUCIARIA tendrá derecho a que se le cancele los siguientes honorarios: $2,500 más IVA por estructuración del fideicomiso; US$1.500 mensuales más IVA una vez que empiece la construcción; US$ 150 más IVA mensuales por

Honorarios

184
ciento ochenta y cuatro

trimestre anticipado mientras no haya empezado la construcción; US$ 5.000 más IVA por sustitución fiduciaria; US$ 1.000 más IVA por reformas, modificación, terminación, liquidación, etc... LA FIDUCIARIA queda facultada a cobrar sus honorarios con cargo al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO,**. Cuando no sean suficientes los fondos del FIDEICOMISO MERCANTIL para que LA FIDUCIARIA se cobre de éste, deberá pagarlo LOS BENEFICIARIOS a prorrata de su participación. El pago o entrega de las sumas de dinero por concepto de honorarios que deban de realizarse de acuerdo a lo convenido esta cláusula, deberán realizarse dentro de los quince primeros días de haber sido emitidas. El incumplimiento de las OBLIGACIONES por parte de LA CONSTITUYENTE y de LOS BENEFICIARIOS, en el pago o entrega de las sumas de dinero por concepto de honorarios a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en este párrafo generarán un interés de mora de conformidad con la máxima tasa legal vigente señalada por el Banco Central del Ecuador vigente a la fecha en que se suscita el pago, sobre el saldo insoluto del capital, sin perjuicio del derecho de renuncia de LA FIDUCIARIA. Estos honorarios no incluyen los costos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa del presente Contrato ni de los

bienes transferidos, ni ninguno de los gastos a cargo del FIDEICOMISO MERCANTIL, los que serán pagados por LOS BENEFICIARIOS y/O CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si LA CONSTITUYENTE, LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTA, Y LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES, solicitasen a LA FIDUCIARIA la ejecución de otras instrucciones a las establecidas en este Contrato y relacionadas con su FINALIDAD, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a que se le reconozca el honorario por la ejecución de dicha instrucción en el evento de que se acepten formalmente. Este honorario será fijado de común acuerdo con LA FIDUCIARIA. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA: RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.-** De conformidad a lo dispuesto en el Artículo Cincuenta y cinco, del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, las partes acuerdan, de manera expresa y voluntaria, que el presente FIDEICOMISO MERCANTIL distribuirá LOS BENEFICIOS que se puedan originar en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a LOS BENEFICIARIOS, debiendo éstos declarar el respectivo impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno. El FIDEICOMISO MERCANTIL declarará y retendrá los anticipos de

183
CIENTO
OCHENTA Y
TRES

impuestos a la Renta que la Ley señala . Serán de cargo del patrimonio autónomo todos los valores que por concepto de tributos se deba cancelar mensual o anualmente al Servicio de Rentas Internas, así como las declaraciones que deban realizarse. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: CAUSALES DE SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.-** Son causales de sustitución de LA FIDUCIARIA.- 17.1 La comprobación judicial de que LA FIDUCIARIA ha incurrido en culpa leve o en el desempeño de sus funciones con respecto al FIDEICOMISO MERCANTIL que administra. 17.2 Por la intervención, disolución o liquidación de LA FIDUCIARIA FINVERFONDOS 17.3 Por ser víctimas de una sanción por el acometimiento de una infracción grave a juicio de la Superintendencia de Compañías, a LA FIDUCIARIA FINVERFONDOS 17.4 Las demás establecidas por la ley. En caso de sustitución, LA FIDUCIARIA FINVERFONDOS deberá entregar a la Fiduciaria sustituta, físicamente, todos los bienes, que componen el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO MERCANTIL, en lo que fuera aplicable. Adicionalmente, deberá entregarle los libros contables, declaraciones de impuestos, comprobantes de retención y, en general, toda la documentación original relacionada al FIDEICOMISO MERCANTIL, cortada a la fecha en

que se produce la entrega de la misma, pudiendo quedarse LA FIDUCIARIA con copias certificadas, si así lo decide. La entrega de los bienes fideicomitidos y documentos deberá hacerse en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles posteriores a la fecha en que se establezca o conozca cual va a ser LA FIDUCIARIA en sustitución. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: CAUSALES PARA TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.-** Este Contrato de Fideicomiso Mercantil terminará por las siguientes causales: 18.1. Por la falta de provisión de recursos por parte LOS BENEFICIARIOS, que impida el cumplimiento de las obligaciones de LA FIDUCIARIA o de las instrucciones fiduciarias. 18.2. Por la falta de pago de los honorarios y comisiones a LA FIDUCIARIA. 18.3. Por imposibilidad de cumplir el objeto de este Contrato. 18.4. Por acuerdo entre las partes, siempre que no se afecten derechos de terceros involucrados; 18.6. Terminará solo respecto de la actual FIDUCIARIA ante su renuncia, en el evento de darse las causales establecidas en el artículo 131 de la Ley de Mercado de Valores vigente, en cuyo caso, deberán ser notificados con treinta (30) días de anticipación LOS BENEFICIARIOS, a efectos que el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO pueda ser traspasado a otra Fiduciaria inscrita en el

182
CIENTO
OCHENTA Y
DOS

Registro de Mercado de Valores, designada por aquellos. 18.7. Por laudo arbitral o sentencia ejecutoriada que ordene la terminación del FIDEICOMISO MERCANTIL. 18.8. Por las causales determinadas en la Ley. 18.9. Por no haber cumplido EL PUNTO DE EQUILIBRIO en el plazo máximo de trescientos sesenta días. Dada cualquiera de las causales de terminación anteriormente mencionadas, LA FIDUCIARIA procederá con la LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL de acuerdo al procedimiento que consta en la siguiente cláusula. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.-** La liquidación total del FIDEICOMISO MERCANTIL implica su terminación, en dicho caso, LA FIDUCIARIA dejará de realizar las instrucciones relativas a la FINALIDAD del mismo y se limitará a realizar únicamente aquellas tendientes a su liquidación. Mientras se perfecciona la liquidación del FIDEICOMISO MERCANTIL , éste se encontrará en proceso de disolución.- En los casos de terminación del Contrato por agotamiento de la FINALIDAD del mismo o por cualquier otra causa legal o contractual se observarán las siguientes reglas: 19.1. LA FIDUCIARIA, como representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL, procurará pagar las obligaciones que el FIDEICOMISO

MERCANTIL mantenga a favor de terceros en el siguiente orden de prelación: 19.1.1 Cancelará los tributos que el FIDEICOMISO MERCANTIL debiere; 19.1.2 Cancelará los pagos pendientes a LA FIDUCIARIA, entre ellos sus honorarios y comisiones pendientes de pago; y, 19.1.3 Cancelará todas las demás obligaciones del FIDEICOMISO MERCANTIL frente a terceros. 19.2. Una vez saneadas la totalidad de las obligaciones y derechos del FIDEICOMISO MERCANTIL, LA FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión a LOS BENEFICIARIOS, mediante el envío de una comunicación privada, dirigida a la dirección consignada. Dicha cuenta se entenderá aprobada ipso facto, si no es objetada dentro de un plazo máximo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha de envío de la comunicación antes mencionada. 19.3. Transcurrido el plazo señalado en el numeral anterior, LA FIDUCIARIA levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO MERCANTIL . Esto siempre que la construcción del hotel haya llegado a su fase final. Desde ya la Fiduciaria queda encargada para que dicha Acta de Liquidación sea suscrita únicamente por la FIDUCIARIA, una vez que haya sido conocida y aprobada por escrito, por todas las partes

involucradas: Constituyente, Beneficiarios. La firma del apoderado o del representante legal de la FIDUCIARIA con la aprobación escrita del Constituyente y beneficiarios, constituirán el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO MERCANTIL. 19.4. Si LOS BENEFICIARIOS, Y/O CESIONARIOS DE DERECHOS FIDUCIARIOS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas por LA FIDUCIARIA, podrán hacer constar en el Acta de Liquidación, dentro del plazo mencionado en el ordinal 19.2 de la presente cláusula, las salvedades que considere necesario efectuar y deberán recurrir a las instancias determinadas en este Contrato para la solución de conflictos en la cláusula de jurisdicción y competencia. Hasta que se resuelvan las divergencias entre las partes, el FIDEICOMISO MERCANTIL no podrá liquidarse. 19.5. Las partes autorizan expresamente a la FIDUCIARIA para que por sí sola realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar la terminación y liquidación del presente FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO. 19.6. En caso de que el Proyecto Hotelero no haya culminado la restitución de los bienes remanentes se realizará a favor de los beneficiarios a prorrata de inversión en este acto liquidatorio deberán comparecer todos

los beneficiarios. No obstante, si las partes decidieren terminar el FIDEICOMISO MERCANTIL por mutuo acuerdo, no será necesario observar el procedimiento antes señalado, limitándose éste a la rendición de cuentas por parte de LA FIDUCIARIA, y la aprobación de éstas por LOS BENEFICIARIOS, lo que podrá efectuarse en el mismo día, y de lo cual deberá dejarse constancia formalmente, otorgándose la escritura pública de resciliación. **CLÁUSULA VIGESIMA: GASTOS.-** Son de cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO del FIDEICOMISO MERCANTIL , todos los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento del presente Contrato y que se originen durante su vigencia, tales como sin ser taxativas, los derivados en: 20.1. La administración del FIDEICOMISO MERCANTIL. 20.2. La inscripción del presente contrato en el Registro de Mercado de Valores. 20.3. La contratación de una auditora externa. 20.4. La contratación de la aseguradora. 20.5. La contratación de LOS CONTRATISTAS, Gerente de Proyecto, Constructor, y Fiscalizador. 20.6. El cumplimiento de las obligaciones contraídas por EL FIDEICOMISO MERCANTIL. 20.7 La remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA. 20.8. La defensa del FIDEICOMISO MERCANTIL y de LA FIDUCIARIA derivados de litigios, y acciones, provenientes de terceros, o las que provengan de

parte de los promitentes compradores, o compradores, 20.9. Los tributos que se hayan generado, en el FIDEICOMISO MERCANTIL. 20.10. Los gastos autorizados por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 20.11. Los causados en la terminación y liquidación del presente contrato. En caso de que el PATRIMONIO AUTONOMO no tenga recursos disponibles serán de cargo DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS, a prorrata de su participación los valores correspondientes a la constitución y administración del presente contrato hasta obtener PUNTO DE EQUILIBRIO. Los demás gastos que se refieren en esta cláusula y en el contrato serán de cargo subsidiaria y solidariamente de LOS BENEFICIARIOS del presente contrato a prorrata de su participación en EL PROYECTO HOTELERO, en el evento de que EL PATRIMONIO AUTÓNOMO no tenga recursos disponibles. **CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: NATURALEZA.-** El presente Contrato por su naturaleza es de índole mercantil, por lo tanto, las partes declaran que no existe vinculación societaria ni relación de carácter laboral entre ellas, ni por ello, con el personal que la FIDUCIARIA haya contratado o llegare a contratar. **CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: NULIDAD PARCIAL.-** Si una o más de las disposiciones del presente FIDEICOMISO

MERCANTIL llegaren a declararse nulas, ilegales o inejecutables por parte de una autoridad competente, esta declaratoria no nulitará ni tornará ilegal o inejecutable el resto del Contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: JURISDICCIÓN Y DOMICILIO.-** Las partes señalan como domicilio la ciudad de Guayaquil, y para los propósitos y efectos señalados en el presente Contrato, determinan para notificaciones, las mismas que se harán siempre por escrito al domicilio señalado a continuación: **LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA** : Direccion : TORRES DEL NORTE , TORRE B , PRIMER PISO OFICINA 108; Teléfono: 042687380.**LA FIDUCIARIA**: Direccion: TORRES DEL NORTE , TORRE B, QUINTO PISO OFICINA 506, Telefono:042688077 . **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONTROVERSIAS.-** Las controversias derivadas de los efectos por incumplimiento, por interpretación o por cualquier otra circunstancia, se dirimirán única y exclusivamente mediante la presentación de una demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, con sujeción al trámite previsto en la Ley de Arbitraje y Mediación sobre la base de un arbitraje en equidad.- La interposición de la acción de nulidad del convenio arbitral o la interposición de acciones ligadas con vicios del consentimiento o causales de nulidad absoluta del

179
CIENTO SETENTA Y NUEVE

acto que cualquier parte pretenda alegar, deberán ser interpuestas ante el mismo Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, siendo nula la interposición ante los jueces ordinarios. La parte actora o aquella que reconvenga a la otra, podrán solicitar a los árbitros la ejecución de medidas cautelares. La parte vencida por el arbitraje deberá ser condenada por el tribunal arbitral, debiéndolo contemplar el laudo, el reembolso de los gastos del proceso arbitral, así como los honorarios del abogado de la parte que venza, a más del cumplimiento específico que establezca el laudo arbitral. La selección de árbitros se someterá al sorteo con sujeción a las normas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: INSCRIPCIÓN.-** De conformidad con el sobre negocios fiduciarios, se deja constancia expresa que la celebración de este acto y constitución del presente **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, no debe registrarse en Mercado de Valores, pero si cumplir con la obligación de informar. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: AUDITORÍA EXTERNA.-** De conformidad con el artículo veintitrés y noventa y ocho del Reglamento sobre Negocios Fiduciarios, el FIDEICOMISO MERCANTIL deberá contratar una auditora externa con una compañía inscrita

en el Registro del Mercado de Valores. **CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA: DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN.-** Los siguientes documentos serán parte integrante del presente Contrato:1. Nombramientos de los representantes legales comparecientes. 2. Acta de Junta General o Directorio de la Compañía aportante. Los posteriores anexos que se den como el due dilligence, y planos, diseños se integran como parte del presente fideicomiso y proyecto inmobiliario.- Se deja aclarado que el Due Dilligence lo conocen las partes y se incorporará posteriormente cuando lo entregue el Consultor Financiero que será contratado para el efecto. Agregue usted, Señor Notario, las demás cláusulas y formalidades para la plena eficacia de este instrumento. Abogado Elker Mendoza Colamarco ocho nueve cinco cero.- Guayaquil.- **ES COPIA DE LA MINUTA.-** Los comparecientes aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro del presente instrumento, dejándolos elevado a escritura pública, para que surta todos sus efectos legales.- La cuantía de la presente escritura de Fideicomiso Mercantil es Indeterminada.- Quedan agregados al registro formando parte integrante de este instrumento las cedulas de ciudadanía y los demás preinsertos en la presente minuta. Leída esta escritura de

178
ciento
setenta y
ocho

SRI
...le hace bien al país!

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC:	0991296115001
RAZON SOCIAL:	FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
NOMBRE COMERCIAL:	FIDUNEGOCIOS S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE:	OTROS
REPRESENTANTE LEGAL:	GARCIA MENESES ABELARDO JAVIER
CONTADOR:	BARONA COLOMA JOSE VICENTE

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	22/04/1994	FEC. CONSTITUCION:	22/04/1994
FEC. INSCRIPCION:	27/09/1994	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	06/03/2012

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR Número: 106 Intersección: NAHIM ISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 506 Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042688078 Telefono Trabajo: 042688077 Celular: 0922282[illegible] Email: jbarona@fidunegocios.com Web: WWW.FIDUNEGOCIOS.COM
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 004	ABIERTOS:	1
JURISDICCION:	\ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS	CERRADOS:	3

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS LITORAL SUR
SRI
R.U.C.

Portugal Quintero Carlos Enrique
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: CAPO201105 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 06/03/2012 [illegible]

SRI.gov.ec

177
ciento setenta y siete

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRI ...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 0991296115001

RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO** ABIERTO MATRIZ **FEC. INICIO ACT.** 22/04/1994

NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y **FEC. CIERRE:**

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR Número: 106 Intersección: NAHIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 506 Telefono Trabajo: 042688078 Telefono Trabajo: 042688077 Celular: 092228210 Email: jbarona@fidunegocios.com Web. WWW.FIDUNEGOCIOS.COM

No. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO** CERRADO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.** 24/03/1995

NOMBRE COMERCIAL: FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO EXCELENTE **FEC. CIERRE:** 31/12/2000

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1111 Intersección: LOS RIOS Oficina: PB

No. ESTABLECIMIENTO: 003 **ESTADO** CERRADO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.** 07/09/1995

NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. **FEC. CIERRE:** 31/12/2002

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1811-C Intersección: LOS RIOS Edificio: FINANSUR Oficina: 14 Teléfono Oficina: [illegible]777

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS LITORAL SUR SRI R.U.C.

Portugal Quintero Carlos Enrique
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: CAPO201108 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 06/03/2012 11:38:30

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL Ab. Renato Estevez SRI.gov.ec

176
CIENTO SETENTA Y SEIS

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 0991286115001

RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

No. ESTABLECIMIENTO:	004	ESTADO	CERRADO LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.	26/11/1995
NOMBRE COMERCIAL:	FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A.			FEC. CIERRE:	15/10/2001
				FEC. REINICIO:	

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-D Intersección: LOS RIOS Y ESMERALDAS Edificio: FINANSUR Oficina: PB Teléfono Domicilio: 460777

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS LITORAL SUR
SRi
R.U.C.

Portugal Quintero Carlos Enrique
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: CAPCZ01108 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 06/03/2012 18:30:30

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
SRI.gov.ec
Ab. Renato C.

175
CIENTO SETENTA Y CINCO

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de septiembre del 2012.

SRA. ECONOMISTA
MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, comunico a Usted que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. celebrada el día de hoy, resolvió reelegirla a Usted como VICEPRESIDENTE EJECUTIVO de la Compañía por el lapso estatutario de UN año.

En el ejercicio de su cargo, ejercerá Usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, de acuerdo a lo establecido en el artículo Quincuagésimo Segundo de la sección tercera del Capítulo Quinto del Estatuto Social.-

La Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS se constituyó con la denominación social de Administradora de Fondos Finverpensiones S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, el veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos S.A. y reformó su estatuto social.- Mediante Escritura Pública otorgada el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el catorce de julio de mil novecientos noventa y cinco, se reformó el estatuto social de la compañía dividiéndose el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General en dos distintos e individuales.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Único de Santa Elena el seis de junio de mil novecientos noventa y cinco e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, la compañía reformó nuevamente su estatuto social.- Mediante escritura

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2688077- 593 42688078. agarcia@fidunegocios.com; emendoza@fidunegocios.com; lcoronel@fidunegocios.com; GUAYAQUIL-ECUADOR.

174
CIENTO SETENTA Y CUATRO.

173
CIENTOS
SESENTA Y
TRES

B.P.O ASESORES EMPRESARIALES S.A.

Guayaquil, 23 de Julio del 2009

Señor.
Juan Carlos Santos Oberti
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cumplo con participar a usted, que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía B.P.O. Asesores Empresariales S.A. celebrada el día de hoy, resolvió por unanimidad reelegirlo GERENTE GENERAL de la compañía, por el lapso estatutario de cinco años, con los deberes y atribuciones constantes en el estatuto social.

En virtud de dicho cargo, le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de manera individual.

La compañía B.P.O. Asesores Empresariales S.A. fue constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Quinto de Guayaquil, Abogado Ivole Zurita Zambrano el 21 de Enero de 1999, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 5 de marzo de 1999.

Atentamente,

Ab. Ilker Mendoza Colamarco
Secretario ad-hoc de la Junta.

RAZÓN: ACEPTO EL CARGO DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA B.P.O ASESORES EMPRESARIALES S.A., CONFERIDO POR LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPAÑÍA REUNIDA EN ESTA FECHA.
Guayaquil, 23 de Julio del 2009

Fecha de aceptación del nombramiento: 23 de Julio del 2009

Juan Carlos Santos Oberti
C.C. 0907541114
Nacionalidad: Ecuatoriana
Direccion : edificio Torres del Norte, torre "B" , piso 1 oficina 106.

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL

172
OCHO SETENTA Y DOS

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0991508821001

RAZON SOCIAL: B.P.O. ASESORES EMPRESARIALES S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE DE CONTRIBUYENTE: OTROS

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: SANTOS OBERTI JUAN CARLOS

FEC. INICIO ACTIVIDADES.:	06/03/1999	FEC. CONSTITUCION:	06/03/1999
FEC. INSCRIPCION:	29/04/1999	FEC. ACTUALIZACION:	23/07/2007

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO FINANCIERO

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL H. ALCIVAR Número: S/N Manzana: 606 Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 1 Oficina: 108 Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042887380 Telefono Trabajo: 042887381 Fax: 042887382 Email: bpo@actualdatelecom.com

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* ANEXO TRANSACCIONAL
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

 # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 ***ABIERTOS:*** 1 ***CERRADOS:*** 0

JURISDICCION: \ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: MXCAMPANA Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV FRANCISCO DE ORELLANA Y AGUSTIN CORDERO (WTC). Fecha y hora: 23/07/2007 10:07:41

Marlon Xavier Campaña Pineda
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

NOTARIA TRIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0991508821001

RAZON SOCIAL: B.P.O. ASESORES EMPRESARIALES S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 *ESTADO:* ABIERTO MATRIZ *FEC. INICIO ACT.:* 06/03/1999

NOMBRE COMERCIAL:

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO FINANCIERO

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL H. ALCIVAR Número: S/N Manzana: 506 Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 1 Oficina: 108 Telefono Trabajo: 042687380 Telefono Trabajo: 042687381 Fax: 042687382 Email: bpo@sciadortelecom.com

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

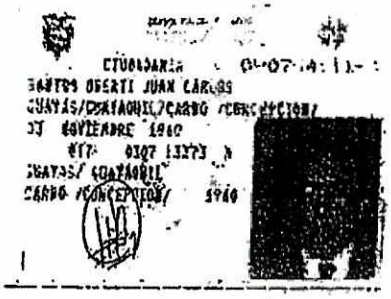
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

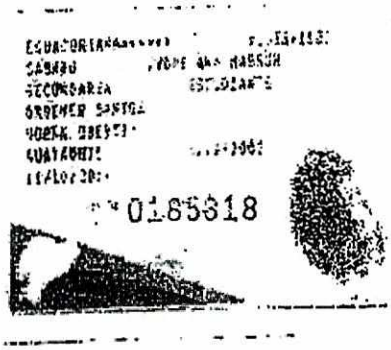
Usuario: MXCAMPANA Lugar de emisión: GUAYAQUIL/FRANCISCO DE ORELLANA/CLISTINO CORNEJO Fecha y hora: 23/07/2007 10:07:41

Marlon Xavier Campaña Pinoda
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

SRI.gov.ec

171
CIENTO SETENTA Y UNO





170
CIENTO SETENTA

NUMERO DE REPERTORIO: 38.745
FECHA DE REPERTORIO: 27/ago/2009
HORA DE REPERTORIO: 14:57

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL Certifica: que con fecha veintisiete de Agosto del dos mil nueve, queda inscrito el Nombramiento de Gerente General, de la Compañía B.P.O. ASESORES EMPRESARIALES S.A., a favor de JUAN CARLOS SANTOS OBERTI, a foja 84.059, Registro Mercantil número 16.252.

ORDEN: 38745

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

S

REVISADO POR:

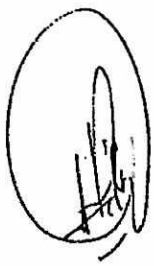
REGISTRO MERCANTIL

AB. ZOILA CEDEÑO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ab. Renato C. Esteves S.

169
CIENTO SESENTA Y NUEVE

principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los intervinientes, quienes la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, de todo lo cual **DOY FE.—**



JUAN CARLOS SANTOS OBERTI
POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL BPO ASESORES EMPRESARIALES S.A.
C.C.No. **C.V.No.**
RUC.No.

MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
C.C.No.: **C.V.No.:**
R.U.C. NO.

Ab, Renato C. Esteves Sañudo
Notario Vigésimo Noveno
Del Cantón Guayaquil
Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero ***PRIMER TESTIMONIO***, *de la Escritura Pública, que sello y firmo en la Ciudad de Santiago de Guayaquil, el mismo día de su otorgamiento.*

Ab, Renato C. Esteves Sañudo
Notario Vigésimo Noveno
Del Cantón Guayaquil

NOTARIA VIGESIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ab. Renato C. Esteves S.

168
CIENTO SESENTA Y OCHO

Notaría Sexta del Cantón Guayaquil

Ab. Olga Baldeón Martínez

[redacted]

167
ciento sesenta y siete

ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACION JURAMENTADA QUE OTORGA EL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO REPRESENTADO POR FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS COMO SU FIDUCIARIA Y ÉSTA A SU VEZ REPRESENTADA POR LA ECONOMISTA MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO COMO VICEPRESIDENTE EJECUTIVO.- CUANTIA: INDETERMINADA.----------

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los once días del mes de julio del dos mil catorce, ante mí **ABOGADA OLGA BALDEON MARTINEZ, NOTARIA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL,** comparece, la señora **MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO,** casada, economista, domiciliada en esta ciudad, mayor de edad, por los derechos que representa.-

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de VICEPRESIDENTE EJECUTIVO y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO. La compareciente es ecuatoriana, mayor de edad, capaz para obligarse y contratar, de quien doy fe conocerlos en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, en este acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de **DECLARACION JURAMENTADA**, a la que procede como queda manifestado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la minuta que es del tenor siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras a su cargo, sírvase incorporar una que contiene una DECLARACION JURAMENTADA que se otorga al tenor siguiente: PRIMERA: Concurre la señora **MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO,** casada, economista, domiciliada en esta ciudad, mayor de edad, por los derechos que represento de **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de VICEPRESIDENTE EJECUTIVO y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, a quien se la denominará LA PARTE DECLARANTE. SEGUNDA: ANTECEDENTES:** DOS.UNO: EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO se constituyó mediante Escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil el treinta y uno de octubre del dos mil doce. DOS.DOS. Mediante Escritura Pública otorgada el tres de septiembre del dos mil doce ante el Notario Trigésimo Séptimo

166
CIENTO SESENTA Y SEIS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CDE

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

005

005 - 0068 0910771187
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

CORONEL ZAMBRANO MARIA DE LOURDES

GUAYAS
PROVINCIA
GUAYAQUIL
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 3
TARQUI
PARROQUIA
17
ZONA

PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANÍA No. 091077118-7

APELLIDOS Y NOMBRES
CORONEL ZAMBRANO
MARIA DE LOURDES
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/
FECHA DE NACIMIENTO 1967-06-10
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
ADELL MATA
JOSE MARIA

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN
ECONOMISTA
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CORONEL GILBERTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO FLERIDA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2012-08-27
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-08-27
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

E1331V1111

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU0910771187<<<<<<<<<<<<<<<
6706101F240827ECU<<<<<<<<<<<<<<<
CORONEL<ZAMBRANO<<MARIA<DE<LOU

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

165
ciento
sesenta y
cinco

SRI
...le hace bien al país!

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC:	0991296115001
RAZON SOCIAL:	FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
NOMBRE COMERCIAL:	FIDUNEGOCIOS S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE:	OTROS
REPRESENTANTE LEGAL:	GARCIA MENESES ABELARDO JAVIER
CONTADOR:	BARONA COLOMA JOSE VICENTE

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	22/04/1994	FEC. CONSTITUCION:	22/04/1994
FEC. INSCRIPCION:	27/09/1994	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	25/01/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR Número: 105 Intersección: NAHIM ISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 505 Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Email: jbarona@fidunegocios.com Telefono Trabajo: 042688078 Telefono Trabajo: 042688077 Celular: 0992226210

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 005	ABIERTOS:	3
JURISDICCION:	\REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS	CERRADOS:	3

SRI

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Reporte: [illegible] Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 25/01/2013 12:48:03

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país

NUMERO RUC: 0991296115001

RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ — FEC. INICIO ACT. 22/04/1994

NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y — FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR Número: 108 Intersección: NAHIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 508 Email: jbarona@fidunegocios.com Telefono Trabajo: 042688078 Telefono Trabajo: 042688077 Celular: 0992228210

No. ESTABLECIMIENTO: 006 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL — FEC. INICIO ACT. 01/08/2012

NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y — FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR Número: 108 Intersección: NAHIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Telefono De Referencia: 042688077 Telefono De Referencia: 042688078 Celular: 0992228210 Email: jbarona@fidunegocios.com

No. ESTABLECIMIENTO: 008 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL — FEC. INICIO ACT. 25/01/2013

NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y — FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR Número: 108 Intersección: NAHIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Telefono Trabajo: 042688077 Telefono Trabajo: 042688078 Celular: 0992228210 Email: jbarona@fidunegocios.com

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE — SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: TELE080112 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 25/01/2013 12:45:03

164
ciento sesenta y cuatro.

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRI ...le hace bien al país

NUMERO RUC: 0991296115001

RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

No. ESTABLECIMIENTO: 002 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 24/03/1995

NOMBRE COMERCIAL: FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO EXCELENTE FEC. CIERRE: 31/12/2000

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1111 Intersección: LOS RIOS Oficina: PB

No. ESTABLECIMIENTO: 003 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 07/09/1995

NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. FEC. CIERRE: 31/12/2002

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO.

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-C Intersección: LOS RIOS Edificio: FINANSUR Oficina: 14 Telefono Domicilio: 450777

No. ESTABLECIMIENTO: 004 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 26/11/1995

NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. FEC. CIERRE: 15/10/2001

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-D Intersección: LOS RIOS Y ESMERALDAS Edificio: FINANSUR Oficina: PB Telefono Domicilio: 450777

SRI

DELEGADO DEL R.C.
Servicio de Rentas Internas

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: TCSL0901 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 26/01/2013 12:46:03

SRI gover

163
OCHO SESENTA Y TRES.

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi ...le hace bien al país!

NUMERO RUC:	0992785136001
RAZON SOCIAL:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
NOMBRE COMERCIAL:	
CLASE CONTRIBUYENTE:	OTROS
REPRESENTANTE LEGAL:	FIDUNEGOCIOS S A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
CONTADOR:	BARONA COLOMA JOSE VICENTE

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	15/11/2012	FEC. CONSTITUCION:	31/10/2012
FEC. INSCRIPCION:	15/11/2012	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR Número: 106 Intersección: NAHIM ISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 505 Referencia ubicación: ATRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042588077 Telefono Trabajo: 042588078 Fax: 042588077 Email: jbarona@fidunegocios.com Celular: 093228210

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 ABIERTOS: 1

JURISDICCION: 1 REGIONAL LITORAL SUR/ GUAYAS CERRADOS: 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Usuario: JART110208 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 15/11/2012 11:08:25

SRi ahorra

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi ...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 0992785136001

RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO** ABIERTO MATRIZ **FEC. INICIO ACT.** 31/10/2012

NOMBRE COMERCIAL: **FEC. CIERRE:**

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR Número: 106 Intersección: NAHIM ISAIAS Referencia: ATRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 505 Telefono Trabajo: 042688077 Telefono Trabajo: 042688078 Fax: 042688077 Email: jbarona@fidunegocios.com Celular: 092225210

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JART110208 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 15/11/2012 14:08:25

SRi ahora

162
CIENTO SESENTA Y DOS

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 29 de agosto del 2013.

SRA. ECONOMISTA
MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, comunico a Usted que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. celebrada el día de hoy, resolvió reelegirla a Usted como VICEPRESIDENTE EJECUTIVO de la Compañía por el lapso estatutario de UN año.

En el ejercicio de su cargo, ejercerá Usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, de acuerdo a lo establecido en el artículo quincuagesimo segundo de la sección tercera del Capítulo Quinto del Estatuto Social.-

La Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS se constituyó con la denominación social de Administradora de Fondos Finverpensiones S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, el veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos S.A. y reformó su estatuto social.- Mediante Escritura Pública otorgada el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el catorce de julio de mil novecientos noventa y cinco, se reformó el estatuto social de la compañía dividiéndose el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General en dos distintos e individuales.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Único de Santa Elena el seis de junio de mil novecientos noventa y cinco e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, la compañía reformó nuevamente su estatuto social.- Mediante escritura

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
CANTÓN GUAYAQUIL

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2688077, 593 42688078. agarcia@fidunegocios.com; emendoza@fidunegocios.com; lcoronel@fidunegocios.com; GUAYAQUIL-ECUADOR.

pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto de Guayaquil el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. .- Finalmente, mediante escritura pública otorgada el veintiocho de julio del año dos mil cuatro ante el Notario Trigésimo Segundo de Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el dieciocho de agosto de dos mil cinco, la compañía cambió su denominación social por la de **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, aumentó su capital social, y reformó y codificó su estatuto social.-

Deseándole éxito en el ejercicio de su cargo, me suscribo.-

Atentamente,

ING. ABELARDO JAVIER GARCIA MENESES
SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA
DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÌA

RAZÒN: ACEPTO EL CARGO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE LA COMPAÑÌA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS PARA EL CUAL HE SIDO ELEGIDA.- Guayaquil, 29 de agosto DEL 2013.

Ec. María de Lourdes Coronel Zambrano
C.C. 0910771187
Ecuatoriana
Dirección: Edificio Torres del Norte,
Torre B piso 5
Oficina 506

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:41.290
FECHA DE REPERTORIO:09/sep/2013
HORA DE REPERTORIO:12:39

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha nueve de Septiembre del dos mil trece queda inscrito el presente Nombramiento de **Vicepresidente Ejecutivo**, de la Compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, a favor de **MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO**, de fojas **127.778 a 127.782**, Registro Mercantil número **17.529**.

ORDEN: 41290

AB. LUIS IDROVO MURILLO
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADO

Guayaquil, 12 de septiembre de 2013

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Nº 0625132

160
CIENTO SESENTA

de Quito se celebró la promesa de venta entre Santiago Villagómez Sevilla, Maria Fernanda Villagómez Sevilla y el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO. DOS.TRES. Con fecha veintiuno de junio del dos mil trece ante el Notario Vigésimo noveno de Guayaquil se celebró la compraventa por parte de los señores VILLAGOMEZ SEVILLA a favor del FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO del inmueble que se describe a continuación: LOTE CUATRO de TRECE MIL METROS CUADRADOS NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, cuyos linderos son: FRENTE: ciento sesenta y siete metros dos centímetros; Norte: lote tres con ciento sesenta y un metros cuarenta y dos centímetros; Sur: Lote cinco con ciento cincuenta y un metros diecinueve centímetros; Este: calle Cotopaxi con ochenta y cuatro metros cuarenta y dos centímetros; Oeste: Conector ALP con noventa y un metros quince centímetros. TERCERA: DECLARACION: El **FIDEICOMISO** HOTEL AEROPUERTO QUITO a través de su representante legal FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y ésta a su vez a través de la economista MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO, declara bajo juramento: "Los suscriptores del formulario –solicitud para licencia metropolitana urbanística de publicidad exterior fija LMU (41), propietario del predio y solicitante del elemento publicitario descrito en formulario, declaramos que la información contenida en el formulario presentado así como sus anexos son verdaderos, se ajustan la verdad y cumplen con las normas administrativas y reglas técnicas estipuladas por las Ordenanzas vigentes. No tenemos obligación tributaria pendiente y el elemento publicitario que se requiere no mantiene ningún procedimiento administrativo sancionador

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

sustanciación en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de que se verifique el incumplimiento o falsedad en la información proporcionada la Licencia quedará anulada automáticamente. Firmado) Abogada Elker Mendoza Colamarco. REGISTRO de abogados del Guayas OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA del Colegio de Abogados del Guayas.- **ES COPIA DE LA MINUTA.-** Los comparecientes aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro del presente instrumento, dejándolos elevado a escritura pública, para que surta todos sus efectos legales.- La cuantía de la presente escritura de declaración juramentada es Indeterminada.- Quedan agregados al registro formando parte integrante de este instrumento las cedulas de ciudadanía y los demás preinsertos en la presente minuta. Leída esta escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los intervinientes, quienes la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, de todo lo cual **DOY FE.----------**

MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS Y COMO TAL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
C.C. 0910771187. **C.V.** 005-0068.
RUC.

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

159
ciento cincuenta y nueve

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este **SEGUNDO TESTIMONIO DE PÙBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE OTORGA EL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO REPRESENTADO POR FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS Y COMO SU FIDUCIARA Y ÉSTA A SU VEZ REPRESENTADA POR LA ECONOMISTA MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO COMO VICEPRESIDENTE EJECUTIVO,** la misma que sello, firmo y rubrico en la ciudad de Guayaquil, el día quince de julio del dos mil catorce, de todo lo cual DOY FE.-

NOTARIA DE GUAYAQUIL

Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ
NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

158
CIENTO
CINCUENTA
Y OCHO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

005

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

005 - 0068
NÚMERO DE CERTIFICADO

0910771187
CÉDULA

CORONEL ZAMBRANO MARIA DE LOURDES

GUAYAS
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 3
TARQUI

GUAYAQUIL
CANTÓN

PARROQUIA 17
ZONA

PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 091077118-7

APELLIDOS Y NOMBRES
CORONEL ZAMBRANO
MARIA DE LOURDES

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/

FECHA DE NACIMIENTO 1967-06-10

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL CASADO
ADELL MATA
JOSE MARIA

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN
ECONOMISTA

E1331V1111

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CORONEL GILBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO FLERIDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2012-08-27

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-08-27

CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU0910771187<<<<<<<<<<<<<<<
6706101F240827ECU<<<<<<<<<<<<<<<
CORONEL<ZAMBRANO<<MARIA<DE<LOU

153

157
ciento
cincuenta
y siete.

DISEÑO E IMPLANTACIÓN DE PAISAJISMO

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

diseño de jardines

Ante proyecto Paisajista

Holiday Inn Quito Airport

MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO PAISAJISTA
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

OBJETIVO

El objetivo a alcanzar en el diseño paisajista del Hotel Holiday Inn Quito Airport es el de crear un ambiente arborizado con especies nativas en su gran mayoría, tomando en consideración las especies que crecen en la región interandina y considerando además factores como la altitud, clima, temperatura ambiente del terreno en que el Hotel va a estar implantado.
El diseño que se presenta pretende mostrar un poco de la flora ecuatoriana, siempre tomando en consideración el aspecto estético de cada planta y el mantenimiento posterior de cada variedad, así como la funcionalidad del espacio exterior.
Las variedades de árboles escogidos en este diseño tienen en su mayoría flores de colores vistosos y cada uno florece en distintas épocas del año, de esta manera siempre habrá color en las copas de los arboles.
Se pretende crear un ambiente propicio para atraer aves silvestres a través de la implementación de juegos de agua y la vegetación a utilizar.

TRATAMIENTO PAISAJISTICO DEL RETIRO

Los retiros del hotel tanto hacia la via Conector Alpachaca así como hacia la calle Cotopaxi y que conforman las áreas verdes de acceso público estarán caracterizados por la siembra de Guabos, cholanes, arupos , jacarandas y palma de coco cumbé. Si bien es cierto el Jacarandá no es nativo del Ecuador, podría decir que es una especie naturalizada ya que se encuentra fácilmente en varias regiones del país, tanto de la sierra como de la costa.
Se pretende recibir a los pasajeros del hotel con dos grandes espejos de agua ubicados en las dos fachadas principales del hotel para lograr un ambiente de paz y relajamiento luego de un largo viaje.
En las áreas internas del hotel se propone la siembra de especies tales como magnolia grandiflora, aliso, y trueno arbustivo . Este último se propone principalmente porque estará sembrado en áreas estrechas o en las veredas y el tipo de raíz no es invasiva, es decir que no dañará las áreas duras circundantes.

MOBILIARIO URBANO

Respecto al mobiliario urbano, se propone la colocación de bancas debajo de los árboles para aprovechar la sombra de ellos, especialmente en las zonas de parqueos y en la zona aledaña a la parada de buses, en la entrada principal al hotel. Así mismo, se propone la creación de un área de descanso entre los dos edificios.

CERRAMIENTO

Se propone un cerramiento vegetal a base de setos únicamente en las franjas laterales de la edificaciones, la zona de retiro de las fachadas principales no tendrán cerramiento alguno.

ILUMINACION

En el proyecto paisajista se propone la iluminación ornamental de los árboles, es decir ,luz indirecta para crear efectos dramáticos de la vegetación durante la noche. La iluminación de vías y parqueaderos está contemplada en el proyecto arquitectónico.

ACABADOS PAISAJISTICOS

Los materiales a utilizar en el paisajismo, en lo que se refiere a tratamiento de cubresuelos serán:

- CESPED: en aquellas zonas en que sea de fácil mantenimiento, es decir que se pueda mantenerlo cortado con maquinaria, esto para optimizar costos de mantenimiento posterior.
- HIEDRA ENANA: utilizada como cubresuelo en aquellas zonas en donde se dificulte el ingreso de maquinaria, debajo de árboles por ejemplo, o áreas estrechas en donde se dificulte el corte.
- ADOQUIN ECOLOGICO: en los parqueaderos externos para incrementar las áreas verdes y diferenciar las vías de acceso vehicular.
- PALMISTE: este es un material natural resultante del proceso de la palma africana y es muy utilizado como 'mulch'. Sirve para cubrir el terreno expuesto al sol en las áreas de plantío de flores y así evitar el crecimiento de maleza, además de que guarda la humedad del terreno optimizando la mano de obra y el agua de riego.

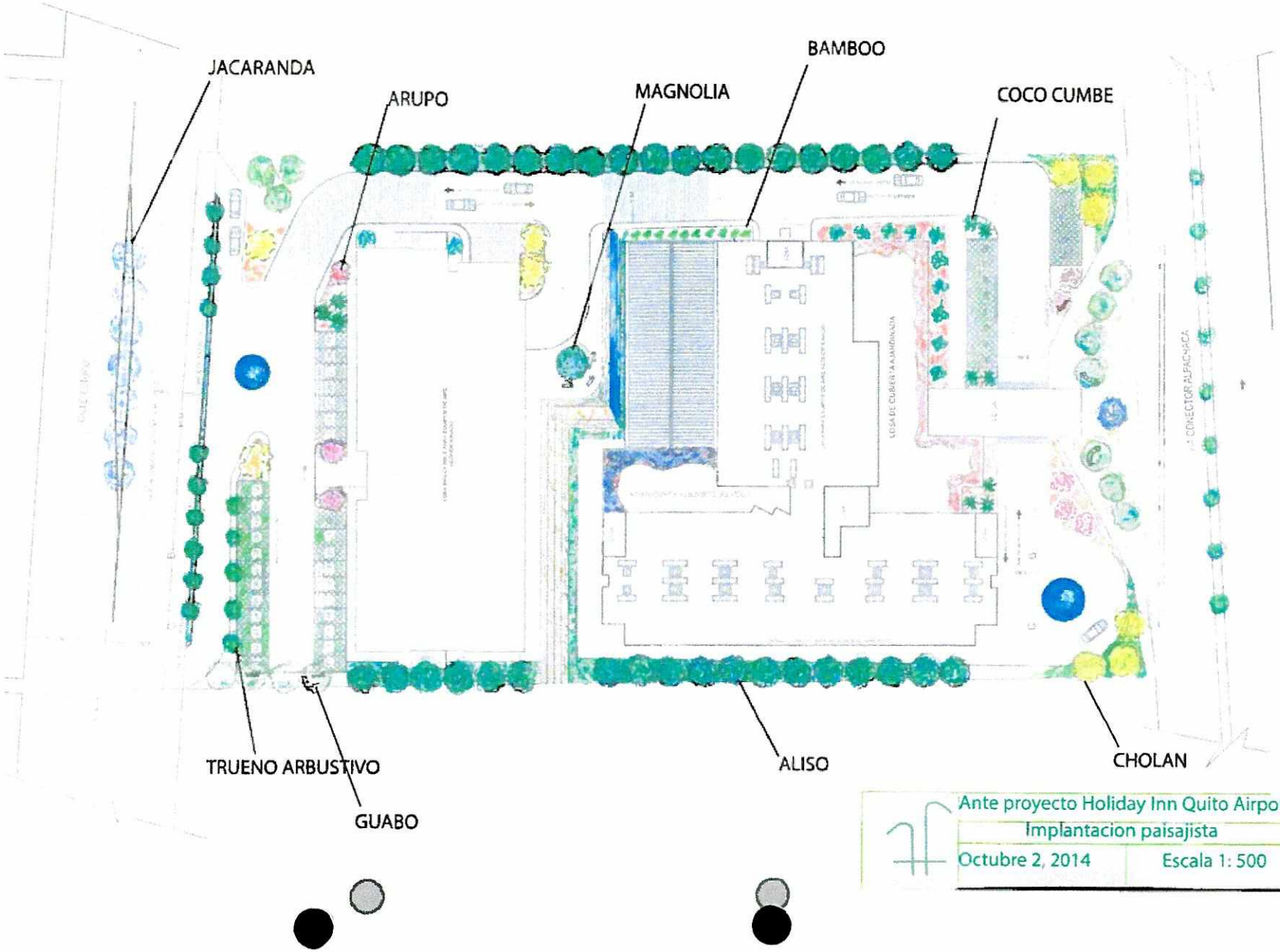
LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

ARBOLES

	NOMBRE COMUN	NOMBRE GENERICO
	Trueno arbustivo	ligustrum luc dum
	Magnolia	Magnolia Grandiflora
	ç	Jacarandá mimosifolia
	Palma de Quito, Cumbé	parajubaea cocoides
	Eugenia	Eugenia smithii
	Cholán	Tecoma stans
	Guaba	Inga edulis
	Arupo	chionanthus pubescens
	Aliso	Alnus jorullensis
	bamboo	bambusa sinobambusa

PLANTAS SUGERIDAS

	NOMBRE COMUN	NOMBRE GENERICO
	Hiedra enana	hedera helix
	Laurel	Nerium oleander
	verónica morada	salvia spp
	supirrosa blanca	lantana camara
	Llamarada	Bignonia capensis
	Buganvilla	bougainvillea spp
	Agapanto blanco	Agapanthus africanus albus



Ante proyecto Holiday Inn Quito Airport

Implantacion paisajista

Octubre 2, 2014 | Escala 1: 500

152
CIENTO CINCUENTA Y DOS

148

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

151
ciento
cincuenta y
uno

147

SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS A INSTALARSE EN HOTEL HOLIDAY INN EN TABABELA

FUNDAMENTO DEL TRATAMIENTO DE AGAUS RESIDUALES DOMÉSTICAS

Digestión anerobia

La digestión es un proceso microbiológico que convierte el lodo, orgánicamente complejo, en metano, dióxido de carbono y un material inofensivo similar al humus. Las reacciones se producen en un tanque cerrado o digestor (FOSA SÉPTICA), y son anaerobias, esto es, se producen en ausencia de oxígeno. La conversión se produce mediante una serie de reacciones. En primer lugar, la materia sólida se hace soluble por la acción de enzimas. La sustancia resultante fermenta por la acción de un grupo de bacterias productoras de ácidos, que la reducen a ácidos orgánicos sencillos, como el ácido acético. Entonces los ácidos orgánicos son convertidos en metano y dióxido de carbono por bacterias.

Lodo Activado

Se trata de un proceso aeróbico en el que partículas gelatinosas de lodo quedan suspendidas en un tanque de aireación y reciben oxígeno. Las partículas de lodo activado, llamadas *flocs*, están compuestas por millones de bacterias en crecimiento activo aglutinadas por una sustancia gelatinosa. El *floc* absorbe la materia orgánica y la convierte en productos aeróbicos. La reducción de la DBO_5 fluctúa entre el 60 y el 85 por ciento.

Clarificación

La clarificación del agua se realiza gracias a la sedimentación de particulas suspendidas cuyo peso especifico es mayor que el del agua.

Esta operación se emplea para la eliminación de arenas, de la materia en suspensión en flóculo biológico en los decantadores secundarios en los procesos de fango activado, tanques de decantación primaria y para la concentración de sólidos en los espesadores de fango.

Desinfección

La desinfección consiste en la destrucción selectiva de los organismos que causan enfermedades. En el campo de las aguas residuales existen tres categorías de organismos que causan enfermedades, y son las bacterias, los virus y los quistes amebianos. El desinfectante más utilizado es el cloro como hipoclorito de sodio, hipoclorito de calcio, cloro gas, y dióxido de cloro

150
CIENTO
CINCUENTA.

146

Aguas Negras y Grises

Las aguas grises son: todas aquellas que son usadas para nuestra higiene corporal o de nuestra casa y sus utensilios. Básicamente son aguas con jabón, algunos residuos grasos de la cocina y detergentes biodegradables. Es importante señalar que las aguas grises pueden transformarse en aguas negras si son retenidas sin oxigenar en un tiempo corto.

En caso de no contar con el espacio suficiente, las aguas grises deben ser sometidas a un tratamiento previo que reduzca el contenido de grasas y de materia orgánica en suspensión, para posteriormente ser mezcladas con las aguas negras y pasar a un tren de tratamiento.
Las aguas negras son las que resultan de los sanitarios y que por su potencial de transmisión de parásitos e infecciones conviene tratar por separado con sistemas de bioreactores.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE LODOS ACTIVADOS

Se podría resumir la lógica del proceso en los siguientes subprocesos:

- Homogenización: Las aguas residuales domésticas se reciben en un tanque homogenizador para, con tiempo de residencia prudencia, obtener un agua con características equilibradas. Además, este tanque, trabaja como pulmón para las bombas de abastecimiento de agua cruda. Se da un pequeño desbaste anerobio
- Ingreso de aguas negras a través de una rejilla para retención de sólidos
- Bombo de las aguas crudas: Se envía, con caudal controlado, las aguas al proceso de aireación.
- La fase de aireación mediante la inyección de aire con blower (compresor a baja presión), a condiciones de caudal y presión controladas
- La fase de sedimentación
- La fase de desinfección (tanque de contacto de cloro)
- Descarga final del agua tratada

Los tanques de aireación son reactores de mezcla completa.
En el reactor de mezcla completa se dan en forma continua y simultánea los siguientes procesos:

- Aireación prolongada, con una consecuente degradación de materia orgánica
- Decantación por gravedad de los lodos floculados
- Retorno de los lodos y natas generadas en el clarificador hacia el aireador
- Desinfección del agua clarificada mediante cloroç
- Descarga del agua tratada

149
ciento
cuarenta y
nueve.

145

El tanque de aireación tiene un sistema de distribución y suministro de aire inatascable con difusores que descargan el aire contra la columna de agua. El soplador o blower bombea aire a través de estos difusores (de burbuja fina o media) en el reactor y entrega la cantidad suficiente de oxígeno para una biodegradación eficiente.

Entre el compartimiento de aireación y el clarificador se instala una tubería de comunicación para el paso de agua.

Con el fin de remover los sólidos flotantes de la superficie del agua en el sedimentador, se instala un sistema de succión de natas. Este consiste en canaletas de desnate y succionadores que retiran la materia flotante y descargan en el compartimiento de aireación.

Los lodos sedimentados en el clarificador son devueltos, con la ayuda del blower, hacia el aireador mediante un sistema "air lift" por venturi.

El agua clarificada se transportará por gravedad hacia un tanque de desinfección. Antes del ingreso a este tanque, se inyecta cloro (pastillas o con bomba dosificadora), con el fin de eliminar los microrganismos presentes en el agua tratada.

Tabla No.1 Parámetros de control

PARÁMETRO	VALOR AGUA CRUDAR	VALOR OFRECIDO POR AFH
VOLUMEN / DÍA	VARIABLE	VARIABLE
pH	6<pH<8	5<pH<9
DBO_5	250 – 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) – 80 mg/l
DQO	450 – 500 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Sólidos en Suspensión	250 – 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Cloro residual	---	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) – < 2 mg/l

148
ciento
cuarenta y
ocho

144

Coliformes fecales	No determinado	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) – <1000 Colonias/100 ml

ℓ Valores promedio para base de cálculo de aguas residuales domésticas convencionales

COMPARACIÓN ENTRE FOSAS SÉPTICAS CONVENCIONALES Y SISTEMAS AEROBIOS POR LODOS ACTIVADOS

Es común encontrar una gama muy amplia de formas de disponer el agua con el nombre genérico de fosa séptica; sin embargo, no todas cumplen con el objetivo de liberar los acuíferos de contaminación, debido a que suelen confundirse con pozos negros o de absorción, en los que las aguas son infiltradas al suelo sin un verdadero tratamiento. También suelen llamarse de este modo a tanques de sedimentación y almacenamiento que son vaciados periódicamente, para trasladarlos a un sitio donde se pueden arrojar con impunidad.

El modelo de fosa más funcional es el tanque de 3 cámaras con una secuencia de tratamiento que consiste, en primer lugar, de una cámara de sedimentación que, en algunos casos, también cumple con la función de trampa de grasas. De allí el agua pasa a una cámara con condiciones anaerobias donde se reduce la carga orgánica disuelta. La tercera cámara cumple las funciones de sedimentador secundario para clarificar el agua antes de ser dispuesta en un campo de oxidación. El problema básico de las fosas sépticas es que suelen acumular lodos hasta el punto de saturación, lo cual se incrementa si la fase anaerobia no funciona correctamente. El efluente debe, necesariamente, ser tratado en un campo de oxidación antes de infiltrar al suelo. Los lodos extraídos necesitan tratamiento adicional.
El proceso de lodos activados, está ya explicado anteriormente.

Tabla No. 2 Comparación entre fosa séptica y Lodos Activados

PARÁMETRO	FOSA SÉPTICA	LODOS ACTIVADOS
Calidad de Efluente	50-60% remoción de contaminantes (DBO_5, SS). No apto para riego	85-95% remoción de contaminantes (DBO_5, SS). Apto para riego
Contaminación de napas (infiltración)	SI	NO

147
ciento
cuarenta
y siete.

143

Generación de residuos	Lodo no estabilizado, no apto como abono	Lodo estabilizado, apto como abono
Costo Mantenimiento	Bajo	Medio
Costo Operación	Bajo	Medio
Cumplimiento de Normas Ecuatorianas	NO	SI
Area necesaria para construcción	Alta	Baja
Olores generados	Muy feos y molestosos. Peligrosos	No existen
Estabilidad	Media	Alta

NOTA: LA INFORMACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE IMECANIC CIA. LTDA. SE ENTREGA EN CONFIANZA, DEBE SER UTILIZADA PARA EL PROPÓSITO PARA EL QUE SE SUMINISTRE Y DEBE SER DEVUELTO CUANDO SE SOLICITE. ESTA INFORMACIÓN NO PUEDE REPRODUCIRSE, TRANSMITIRSE O REVELARSE EN TODO O EN PARTE SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE DE IMECANIC CIA. LTDA..

.....
ING. FRANCISCO VALLEJO
LP No 04-17-200
AM No 4086

LUIS VALDIVIESO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

146
CIENTO CUARENTA Y SEIS

142

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

145
CIENTO CUARENTA Y CINCO

141

Sisclima
SISTEMAS DE CLIMATIZACION

PROYECTO

HOTEL HOLIDAY INN

SISTEMAS DE CLIMATIZACION

2014-2015
QUITO- ECUADOR

144
ciento
cuarenta y
cuatro.

140

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

143
CIENTO
CUARENTA Y
TRES

139

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

El sistema de aire acondicionado elegido para este proyecto es del tipo expansión directa, de flujo constante y variable con las siguientes características:

- Refrigerante Ecológico R410A
- Alta eficiencia eléctrica (BTU/H / Kw/H) (IEER 32)
- Frio y calor simultáneamente (operación sincronizada = ahorro ecológico)
- Chequeo automático de niveles de refrigerante (detección de fugas)
- Ventilación de aire exterior para climatizar pasillos y aire fresco para cada unidad del proyecto
- Equipos con Certificado ARHI
- Equipos avalados bajo la norma ISO 9001 / ISO 9000
- Equipos avalados bajo la norma ISO 14001 (medio ambiente)
- Certificación ETL (laboratorio independiente a marca)
- Fácil mantenimiento
- Utilización de agua de condensado para riego de aéreas verdes

a.- Sistema de refrigerante constante: Para los pisos: Sótano, Planta Baja, se tiene previsto sistema de expansión directa tipo Split solo frio de alta eficiencia eléctrica con refrigerante ecológico con nombre comercial R-410ª. Los evaporadores serán instalados en los cuartos de máquinas previstos para este efecto y los condensadores ubicados en losa de cubierta. En el lugar donde se deposita la basura orgánica se tiene previsto la instalación de un equipo de refrigeración, para evitar la descomposición de la basura al medio ambiente.

b.- Sistema de refrigerante variable: Para las habitaciones y corredores de los pisos Primero hasta el tercero, el sistema escogido es del tipo refrigerante variable, el cual es ecológico, ya que con la ayuda de una caja denominada head recovery nos permite tener frio y calor simultáneamente, con evaporadorers tipo fan coil de ducto en cada habitación interconectadas y pasillos con tubería de refrigerante a los head recovery instalados sobre tumbados y de estos a los condensadores

ubicados en la losa de cubierta. Es un sistema inteligente VRF, el cual modula el volumen del refrigerante de acuerdo a las necesidades de cada ambiente, estableciendo una proporción adecuada entre la potencia entregada y la consumida. Sus siglas significan "volumen de refrigerante variable". El sistema consiste en unidad condensadora exterior equipada con compresores de tecnología INVERTER que ajusta en todo momento la capacidad de refrigeración de cada unidad en función de la demanda instantánea de cada zona climatizada.

Se tiene previsto cuatro condensadores por piso (pisos de habitaciones) interconectadas a los evaporadores. Este sistema tiene la flexibilidad de regular la demanda con la variación de refrigerante, esto es a medida que se vayan prendiendo las unidades interiores los compresores del condensador se irán prendiendo de acuerdo a la demanda. Con operación de muticompresores, este sistema puede generar grandes ahorros de energía ya que optimiza su consumo; en caso de que la carga de enfriamiento sea baja, un compresor estará trabajando y el otro descansará, cuando la carga incrementa, ambos compresores trabajan juntos para lograr la carga deseada.

c.- Sistema para aire fresco a las habitaciones: Para la inyectarle aire fresco a las habitaciones (10%) se lo realiza por medio de unidades tipo Fan coil. Se utilizarán tres sistemas VRF (HEAT PUMP) para este fin, compuestas por una unidad condensadora y tres unidades Fan Coil.

A más de los sistemas descritos se tiene previsto ventilación mecánica para las siguientes áreas:

- Zona de parqueos en el Sótano: La inyección se la realizará por medio de la rampa y la extracción por extractores.
- Lavandería en el Sótano (extracción focalizada en las secadoras)
- Baños y Vestidores de empleados: Se tiene previsto sistema compensado (inyección – extracción) con presión negativa en el área de servicios
- Sistema compensado para la cocina en Planta Baja

141
ciento cuarenta y uno

137

- Servicio higiénicos de hombre y mujeres en Planta Baja: Se tiene previsto aire acondicionado en los lavamanos y sistema compensado (inyección – extracción) con presión negativa en el área de servicios

- En cada uno de los servicios higiénicos de las habitaciones: Se tiene previsto un extractor tipo gabinete con rejilla incluida que se encenderá con el interruptor de la luz del baño

La distribución de aire en todos los sistemas (Expansión directa y VRF) se la realiza por medio de ductos galvanizados perfectamente aislados tanto de mando como retorno.

En los cuartos de máquinas previstos para el efecto se dejará puntos de drenajes y puntos de agua. La toma de aire fresco de las unidades de planta baja se lo realizará por rejillas instaladas en la fachada.

CRITERIOS DE DISEÑO

Para todo el estudio se consideraron las siguientes condiciones de diseño:

Temperatura de Bulbo seco:	75 °F
Temperatura de Bulbo húmedo:	62 °F
Altura de Operación:	2100 m.s.n.m.

Las condiciones interiores de diseño consideradas son las siguientes:

Temperatura de Bulbo seco:	73 °F +/- 2°F
Humedad Relativa:	50 % ± 5%
Criterio de Ruido máximo:	30 - 35 NC

Considerando la carga solar de acuerdo a la orientación de la edificación en ventanas y paredes, el número de personas, las cargas por iluminación, equipos de computación y equipamiento hospitalario, carga por infiltración y suministro de aire fresco.

140
CIENTO CUARENTA -

136

Los ductos de mando fueron diseñados a una velocidad máxima de 1300 pies/min; y los ductos de retorno a una velocidad máxima de 1200 pies/min.

La velocidad de selección de difusores y Rejillas deberá ser entre 400 – 500 pies/min

La ventilación mecánica se la realizará de acuerdo los siguientes criterios:

- Para baños públicos : 15 cambios/hr
- Para baños habitaciones: 10 cambios/hr
- Lavandería: 20 cambios/hr
- Parqueos: 6 cambios/hr
- Cocina: 85 CFM/pie^2 de campana

139
ciento treinta y nueve.

135

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

138
ciento treinta y ocho

134

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Unidades evaporadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos, unidades evaporadoras, de la capacidades indicada en las planillas.

Consisten en un cabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro.

Características eléctricas: 208-230/60/1, motor monofásico.

El serpentín de enfriamiento será de expansión directa del refrigerante, y estará diseñado para una presión mínima de 250 psig. Tendrá tubos de cobre y aletas continuas de aluminio y deberá cumplir con la capacidad indicada en el plano.

La carcaza debe ser desarmable y construida de hierro negro prepintado y completamente aislada con lana de vidrio.

Las unidades deberán poseer filtros desechables.

Unidades condensadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos unidades condensadoras, de capacidad igual a la que indica la planilla del plano.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcasa para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

137
CIENTO TREINTA Y SIETE.

133

- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1, para la unidad de 48.000 BTUH y trifásico para las restantes.

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades Split decorativos

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo Split decorativos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

Las unidades serán de expansión directa, características eléctricas 208-230/60/1.

Las unidades evaporadoras serán un cabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro lavable.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1.

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades MultiV (refrigerante variable con Heat Recovery)

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo MultiV comprendido en una unidad condensadora con varias unidades interiores tipo fancoil de ductos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

La función Heat Recovery ofrece el modo frío/calor de forma simultánea y permite un notable ahorro energético. La recuperación de calor se realiza a través de cajas recuperadoras de calor (Heat Recovery Distribution Box) a las cuales se podrán conectar hasta 4 unidades interiores. El ciclo de sub-enfriamiento de las HR maximiza la eficiencia del sistema.

Las unidades evaporadoras serán un cabinete formado por un ventilador, serpentín, tipo fan coil, con motor 220/60/1; vendrá con un control digital para el encendido del mismo.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.
- Compresor, tendrá dos tipos de compresores: compresor DC Inverter y Compresor de velocidad constante. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/3.

135
ciento treinta y cinco

131

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.
- Aptos para trabajar con refrigerante ecológico R410

Extractores de aire

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos extractores de la capacidad igual a la de la planilla de los planos.

Los extractores tendrán capacidad certificada por AMCA, norma 210-67 y llevarán el sello de la AMCA. Serán seleccionados para una velocidad tangencial (tip speed) máxima de 3500 pies/min.

Los motores serán seleccionados con una potencia no menor que 123% de la requerida por el ventilador a las condiciones de diseño.

Los extractores tipo cabinete, vendrán con rejilla incluida en la carcasa formando un solo cuerpo extractor y rejilla, y serán a 115/60/ monofásicos.

Los extractores para el parqueadero serán tipo axial, la carcasa fabricada en hierro negro y las aspas de aluminio. Las aspas vendrán balanceadas estática y dinámicamente desde fabrica, características eléctricas 220/60/ monofásicos

Los ventiladores en líneas, serán tipo manejado por bandas, con cuerpo cuadrado construido en plancha galvanizada pesada y tendrá collarines para el montaje de ductos, y tendrá puertas de acceso parta permitir chequeo a todos sus componentes. Será a 220/60, monofásicos o trifásicos dependiendo la planilla.

Los extractores para la cocina será tipo hongo, con descarga hacia arriba par el extractor y el inyector será del tipo hongo de inyección con filtros.

134
difusores y rejillas y ductos

Difusores y rejillas

130

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos difusores y rejillas para el suministro de aire de los sistemas de aire acondicionado y ventilación mecánica, se instalarán difusores de suministro, los cuales serán construidos en perfiles de aluminio extruidos, pueden ser de una, dos, tres o cuatro vías, tendrán álabes curvos fijos.

Las rejillas de extracción y de retorno serán construidas en perfiles de aluminio extruido tipo barajas, con una inclinación de los álabes 45º

Los Difusores perforados serán construidos el marco de perfiles de aluminio y malla perforada de acero pre pintado color blanco

Ductos flexibles

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indiquen los planos mangueras flexibles para conectar el ducto principal a los difusores o rejillas.

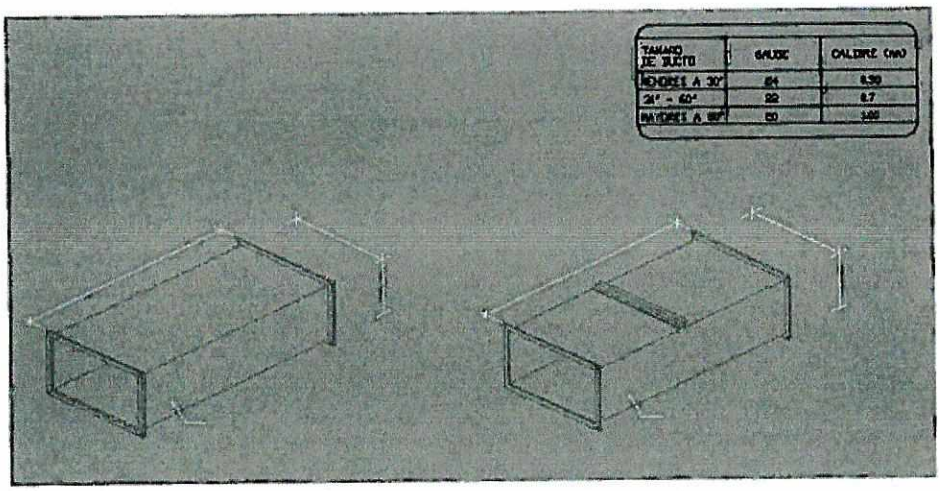
Ducto flexible vendrá con aislamiento de fibra de vidrio y con forro exterior de doble película metalizada reforzada como barrera de vapor (contra la condensación) y un ducto interior de doble película metalizada y reforzada, que lleva en su interior un resorte de acero al alto carbón galvanizado.

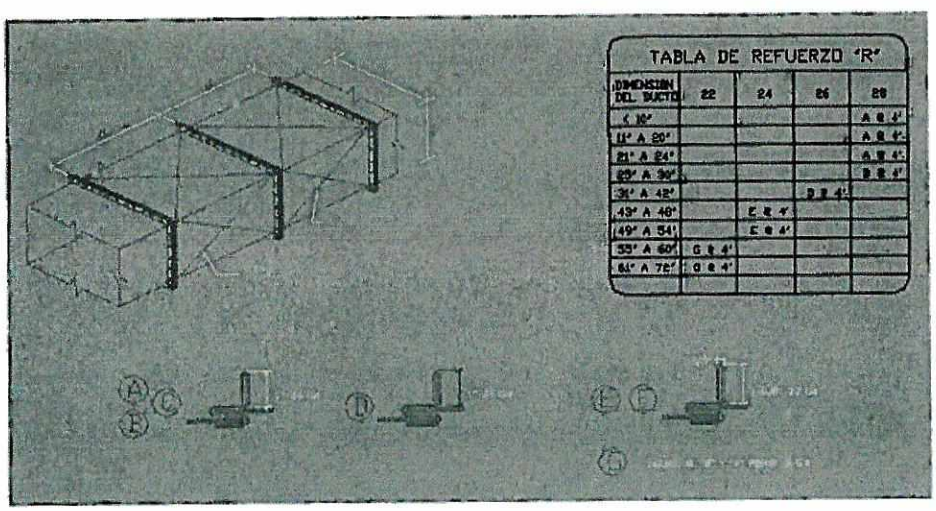
Ductos de aire

Se construirán e instalarán todos los ductos de las medidas que aparecen en los planos, serán fabricados de plancha de hierro galvanizado. Los espesores de las planchas y los métodos que deben emplearse en las costuras longitudinales y transversales de los ductos, serán los que dicten las normas para ductos de baja presión.

133
ciento treinta y tres -

129





Los ductos serán soportados desde la losa con flejes galvanizados.

Todos los ductos, tanto de mando como retorno y extracción, se asilarán térmicamente con lana de vidrio y acabado de aluminio. Todas las juntas se sellarán debidamente con pegamento adecuados a este tipo de material.

El empate de los ductos a las unidades manejadoras de aire se los hará con un material plástico o lona, para evitar la transmisión del motor de la manejadora hacia los ductos.

132
CIENTO TREINTA Y DOS -

128

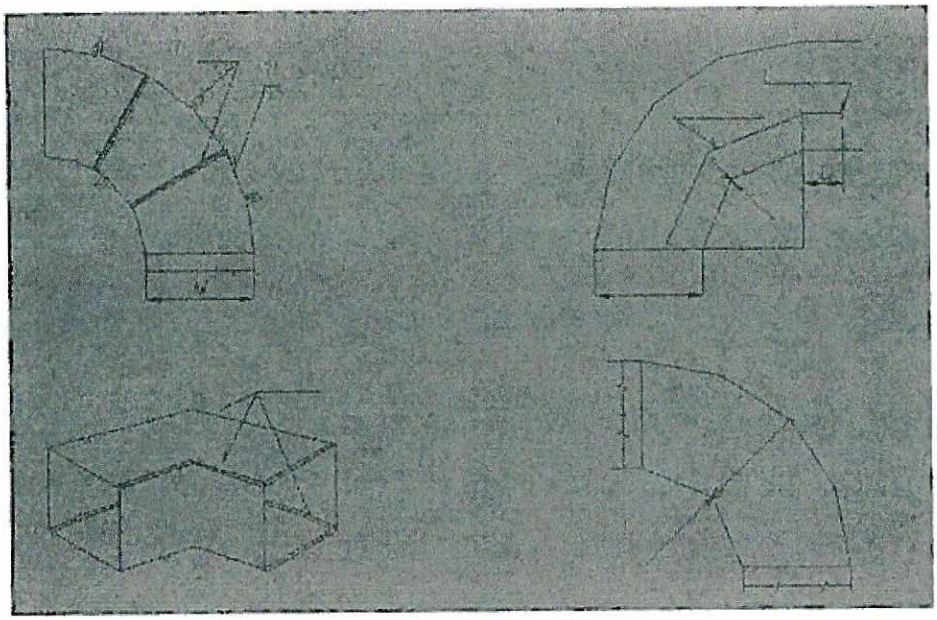
Los ductos se fabricarán de conformidad con los tamaños y recorridos que expresan los planos y de lámina de hierro galvanizado de la mejor calidad, cuyos espesores se basarán en la norma SMACNA para ductos de baja presión.

Las juntas deberán ser herméticas y construidas en forma tal, que los salientes interiores apunten en el sentido de la corriente de aire.

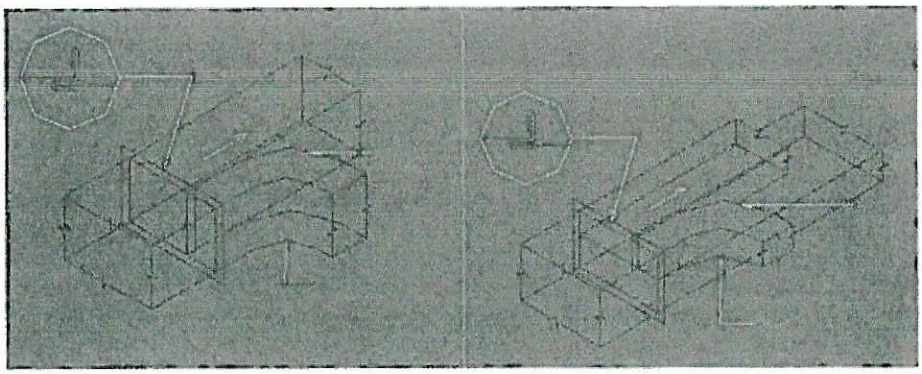
Deberán realizarse quiebres diagonales en las caras de todos los ductos mayores de 12" de ancho, incluyendo los codos y transformaciones.

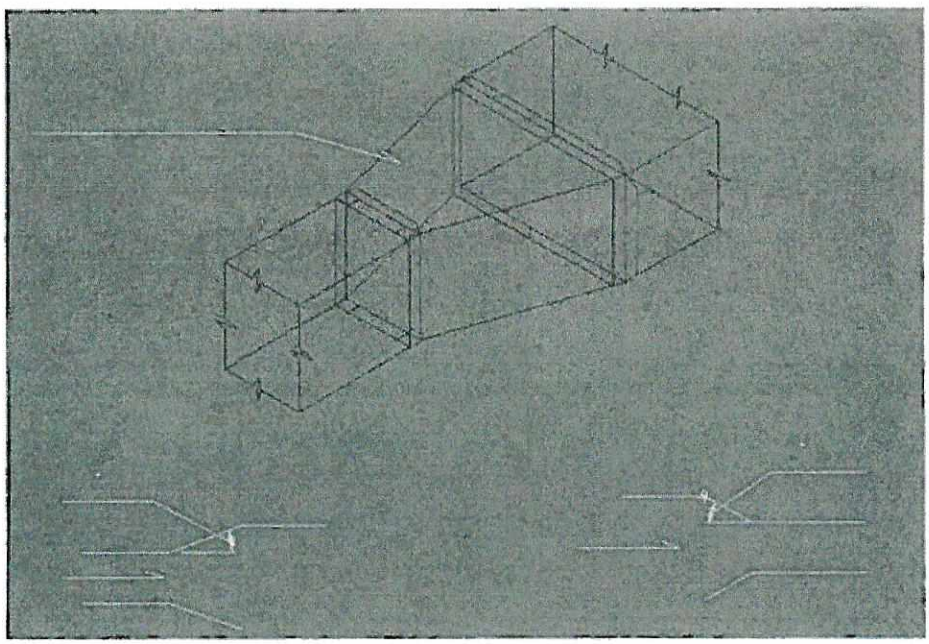
Los codos curvos, a menos que fuese distintamente especificados en los planos, deberán poseer un radio medio de curvatura no menor de una vez y media el ancho del ducto.

En los codos curvos de menor radio o en codos rectos, se instalarán deflectores de sección constante y configuración aerodinámica.



Las piezas de transformación serán de transición gradual, en ángulos no mayores de 14 grados.





Las compuertas desviadoras y manuales, se fabricarán a base de material de hierro galvanizado, de dos calibres más pesados que el material empleado en el ducto que los contiene, pero en ningún caso menor del calibre Nº 20.

130
CIENTO TREINTA.

126

Instalación de ductos

Todos los ductos deberán fijarse en forma segura a las paredes, techos o pisos, según fuese el caso, y asegurando en todos los casos un conjunto fabricado e instalado a prueba de vibración, sacudida o cualquiera otra perturbación objetables bajo condición de operación.

Los suspensores o soportes para ductos horizontales con caras hasta 12" de ancho, deberán ser galvanizados de calibre Nº 18, de 1" de ancho; y de platina de 1" x 1/8" de hierro para aquellos ductos con caras de 12" hasta 48" de ancho.

Para aquellos ductos de mayor tamaño se emplearán refuerzos de ángulo de hierro de 1" x 1" x 1/8" y deberán tener sus extremos doblados en ángulos de 90ª a fin de ser posible su unión a la cara interior del ducto.

Podrán emplearse soportes de hierro con pintura anticorrosivo, en sustitución de los flejes galvanizados. Cada tramo de ducto deberá tener su soporte anexo a la junta transversal y abrazando totalmente las caras verticales.

Se emplearán conexiones flexibles en aquellos lugares que expresen los planos y particularmente en la unión entre los conductos con las bocas de las unidades. Esta conexión deberá ser a base de lona flexible de 8 onzas, o similar aprobada, de no menor a 4" de ancho, fijada por collares de banda de acero galvanizado, debidamente prensadas.

Tubería de refrigerante y drenaje de condensación

Se suministrará e instalará todas las tuberías de refrigerante necesarias para la interconexión de la unidad evaporadora con su respectiva unidad condensadora, y el recorrido será el que marque en los planos.

Las tuberías serán de cobre rígido o flexible, tipo "L", especiales para servicio de refrigeración (deshidratado y sellado). Los accesorios serán de cobre forjado, para soldar o roscar.

Toda la tubería será soldada empleando una aleación con un contenido mínimo de plata del 15%. Durante el proceso de soldadura se mantendrán en el interior de los tubos un flujo de gas inerte (nitrógeno, argón, etc.) para evitar la formación de óxidos.

La tubería de succión de refrigerante, será aislada con aislante térmico tipo Rubatex o similar, tipo caña (para refrigerante constante). Para las unidades de refrigerante variable se aislarán ambas tuberías.

Las tuberías de refrigerante variables a más de los accesorios como codos uniones, se deberá instalar los branch y cajas recuperadoras de calor, de acuerdo al recorrido que indican los planos.

El contratista civil, deberá proveer el sistema de drenaje de cada unidad manejadora de aire, de acuerdo a lo que indican los planos. La tubería será de PVC tipo reforzada. El drenaje deberá tener su respectiva trampa para evitar que la succión del ventilador evite el libre flujo del agua de condensado.

Instalaciones eléctricas

Será responsabilidad del contratista eléctrico, el suministro e instalación de todos los requerimientos eléctricos del sistema de aire acondicionado, tanto las líneas de fuerza como las de control, de acuerdo a las respectivas instrucciones que suministrare el contratista de aire acondicionado.

Los conductores irán dentro de tubería rígida y la conexión final con los motores se la realizará mediante funda flexible, a prueba de agua, con conectores apropiados para trabajar a la intemperie.

128
CIENTO VEINTE Y OCHO

124

Pruebas

El sistema de ductos deberá ser balanceado totalmente, midiéndose la cantidad de aire en cada difusor, lo que deberá coincidir con la indicada para cada difusor en la planilla del plano.

Con el circuito de refrigeración funcionando, y con el flujo de aire balanceado, se medirán las temperaturas del aire a la entrada y salida del serpentín de la unidad manejadora de aire, y del flujo de aire total de la unidad, estableciéndose la capacidad del sistema la que deberá coincidir con la indicada en el plan

LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

127
ciento veinte
y siete

123

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DEL SISTEMA ELÉCTRICO Y DE ILUMINACIÓN

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

126
ciento veinte
y seis

122

INSTALACIONES ELECTRICAS

HOTEL
HOLIDAY INN

QUITO

Septiembre 2014

125 ciento veinte y cinco

121

HOTEL HOLIDAY INN

MEMORIAS TÉCNICAS DEL PROYECTO ELÉCTRICO

1.- GENERALIDADES

El proyecto contiene el diseño de las instalaciones eléctricas con las consideraciones técnicas que garantizan confiabilidad, seguridad y continuidad del servicio de energía eléctrica con el fin de obtener un funcionamiento satisfactorio del sistema y reducir al mínimo los peligros de incendios y accidentes, y a su vez contemplan las mejoras del rendimiento económico de las inversiones, estableciendo una previsión de dimensiones y capacidad proporcionada al crecimiento previsible del consumo.

El hotel está formado por un nivel de parqueos, lavandería, bodegas, comedor y lounge de empleados, ubicados en el subsuelo; en la planta baja, se encuentra la administración del hotel, bar, restaurante, piscina, sauna, cocina, sala de máquinas, sala de sesiones, cuartos eléctricos y parqueos; el piso 1 está formado por 43 habitaciones del hotel; el piso 2 formado por 44 habitaciones; El piso 3 esta formado por 38 habitaciones y el Sky Bar.

El hotel se encuentra ubicado en la Parroquia Tababela, Cantón Quito, entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi aproximadamente a un kilómetro del nuevo aeropuerto.

2.- SISTEMA DE MEDIA TENSION

La acometida por parte de Empresa Eléctrica Quito S.A., será en media tensión, desde el punto de conexión que indique la empresa antes mencionada según el estudio de factibilidad del proyecto, la acometida en media tensión terminara en el grupo de celdas del edificio del hotel.

Las conexiones de la acometida en media tensión tanto en el arranque como en la llegada al grupo de celdas serán realizadas con las terminaciones adecuadas.

3.- CELDAS DE MEDIA TENSION

El grupo de celdas de media tensión estará formada por: Una celda de medición donde se ubicaran los transformadores de corriente y potencial para la medición, luego pasa hasta la celda de protección de media tensión con seccionador fusible tripolar bajo carga.

4.- TRANSFORMADOR

El transformador que se pretende instalar será trifásico tipo padmounted de las siguientes características:

Capacidad	750	KVA.

124 ciento veinte y cuatro

Voltaje primario	Según información de la factibilidad
Voltaje secundario	220-127 V.
Fases	3
Frecuencia	60 Hz
Altitud	2400 m sobre el nivel del mar
Sumergido en aceite	
Tipo:	Padmounted.

120

5.- ACOMETIDA EN BAJA TENSION

Se refiere a la interconexión entre los bornes de baja tensión del transformador y los bornes de entrada del disyuntor de protección principal motorizado controlado por la transferencia automática.

6.- TABLEROS DE DISTRIBUCION

TABLERO T-M

El tablero T-M estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá la base 3F- CL-20, del hotel, se instalara una tubería rígida de 1 ¼" entre la celda de medición y el modulo de medición ubicado en la pared exterior del cuarto de celdas.

TABLERO DE DISTRIBUCION TD-PH (TT-A)

El tablero TT-A, distribuye la energía eléctrica de servicio normal o la que proviene del generador de emergencia, estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. Este tablero esta formado por breakers motorizados, dispositivos de control necesarios para realizar la transferencia de servicio normal a emergencia y viceversa.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos.

TABLERO TD-H

El tablero TD-H estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-1600, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los paneles de distribución de paneles de distribución de alumbrado y tomacorrientes y fan coils de las habitaciones.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos de la planta baja

TABLERO TD-AAH

El tablero TD-AAH estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-2000, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los tableros de distribución de bombas de agua potable,

123 ciento veinte y tres

bombas de piscina, bombas de cortina de agua, equipos de aire acondicionado, bombas contraincendio, ascensores.

7.- ALIMENTADORES PRINCIPALES

Son los conductores que alimentan desde el tablero de distribución principal TD-PH, a los tableros de distribución TD-H y TD-AAH. Cada uno de estos alimentadores se encuentra definido y detallado en el diagrama unifilar.

Los alimentadores se instalarán canaletas portacables en los recorridos horizontales y verticales.

Todos los alimentadores serán debidamente identificados.

8.- PANELES DE DISTRIBUCION

Reciben los alimentadores principales y distribuyen la energía eléctrica a los circuitos derivados de alumbrado y tomacorrientes y salidas especiales del hotel.

En el diagrama unifilar se indica todos los paneles de distribución considerados en el sistema eléctrico del hotel.

9.- CIRCUITOS DERIVADOS

Tomando en consideración los niveles de iluminación y tomas por áreas se han distribuido los puntos de alumbrado y tomacorrientes en el hotel, determinando de esta forma el tipo y cantidad de circuitos derivados, teniendo como estándar circuitos de 20 amperios para alumbrado y de 20 A y 30 A. tomacorrientes de 120 V.

El número de puntos para cada uno de los servicios esta claramente indicado en los planos y planillas de circuitos.

10.- CANALETAS Y SOPORTERIA

En el edificio se ha proyectado el uso de canaletas portacables eléctricos de 20 x 10 cm, en cada uno de los pisos del mismo, estas canaletas transportan los conductores de los circuitos de los diferentes sistemas eléctricos del edificio.

Todas las canaletas y parrillas deberán ser galvanizadas y deberán traer todos los accesorios necesarios para su respectivo ensamblaje.

La soportería de todas las canaletas, escalerillas, tuberías y cables está conformada por riel chanel, varillas roscadas, ángulos de hierro, grapas y todos los accesorios necesarios para su armado. Todos estos materiales deben ser galvanizados.

122
ciento
veinte y
dos

11.- SISTEMA DE PUESTA A TIERRA

118

Existen dos mallas de puesta a tierra, las mallas aterrizarán todo el sistema eléctrico como transformador, generador y tableros de distribución, además del pararrayo. El sistema de puesta a tierra estará conformado por cable de cobre desnudo # 4/0 y 2/0, varillas de cobre de 5/8" x 6' y para la unión de los puntos se utilizará soldadura tipo cadweld o similar. La llegada de los chicotes de tierra se hará con tubería PVC de 2" y el respectivo terminal de ojo.

12.- GENERADOR DE EMERGENCIA

Del estudio de cargas que van a estar conectadas con el sistema de emergencia se ha dimensionado la capacidad del generador para dar servicio al 100 % de las cargas, para lo cual se requiere de un generador de 800 KW stanby para trabajar a 2400 msnm., para las cargas de 220-127 V 60 Hz con un motor de 1800 rpm,

Como función básica el generador debe cumplir lo siguiente:

Cuando la empresa eléctrica local no suministre energía al edificio, debe generar una señal que ordene el arranque al generador. Al arrancar el mismo automáticamente deberá alcanzar la frecuencia y voltaje nominal para suministrar la energía requerida al sistema.

13.- PARARRAYOS

Este sistema tendrá un pararrayos de protección tipo iónico para las descargas eléctricas atmosféricas.

El pararrayos estará ubicado en la azotea soportado por un mastil de 3" de diametro y 6 m. de largo, el conductor bajante del pararrayos hasta la malla será # 4/0 AWG en tuberia PVC de 2".

120
anexo
veinte y
uno

117

ESPECIFICACIONES DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Normas

Mientras no se indique lo contrario, o se especifique en planos, todos los materiales eléctricos, equipo, instalación y pruebas, se regirán de acuerdo a lo establecido en las siguientes instituciones:

National Electrical Code de National Fire Protectión Association
American National Standards Institute (ANSI)
National Electrical Manufactures Association (NEMA)
Undderwriter's Laboratories (UL)
American Society for testing and Materials (ASTM)
Insulated Cables Engineers Association (ICEA)
Normas y reglamentos de la Empresa Eléctrica Local.

Materiales

Todos los materiales serán de alta calidad, nuevos, sin uso, libres de defectos, adecuados para el uso que se ha determinado y para el voltaje de operación.

Las referencias a productos comerciales que se hacen en los planos y en estas especificaciones tienen solamente fines descriptivos. Podrían ser usados productos de otros fabricantes de igual calidad y especificaciones a los mencionados, siempre que sean aprobados por el fiscalizador de la obra.

1.- Tuberías

1.1.- Tuberías EMT

Mientras no se indique lo contrario la tubería serán tipo EMT, del diámetro indicado en el plano.

La tubería y sus accesorios quedarán empotrados en paneles, contrapisos y sobrepuesto en los tumbados, siempre que no se especifique lo contrario en el plano.

Generalmente se utilizará este tipo de tubería para los circuitos derivados y circuitos alimentadores, área exterior como alimentación a luces de jardineras, etc. Cuya tubería se indicara en el plano respectivo.

120
ciento
veinte.

116

1.2.- Tuberías metálicas rígidas

Se utilizara este tipo de tuberías para las acometidas tanto de baja tensión como de media tensión, solo así se lo indicara en el plano respectivo.

1.3.- Tuberías de PVC

Se utilizara este tipo de tuberías para áreas exteriores, las cuales se instalara primero en un terreno compactado con una cama de arena de 25 cm. de espesor, una capa de hormigón simple luego cascajo y el acabado del piso respectivo. Este tipo de tubería se indica en el plano respectivo.

2.- Cajas

2.1.- Cajas Metálicas

Serán de tipo de acero galvanizado y serán pintadas en su totalidad sumergiéndolas en pintura anticorrosiva para prolongar su vida útil. Tendrán las siguientes características:

a) Para salidas de alumbrado:

- Octogonales de 1 1/2" x 3 1/4" Hasta tres derivaciones
- Octogonales de 1 1/2" x 4" De tres a cinco derivaciones
- Cuadradas de 1 1/2" x 4" Mas de cinco derivaciones

b) Para tomacorrientes e interruptores de 120 V:

- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 1 7/8"
- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 2 1/8"
- Cuadradas de 4" x 4" x 1 1/2"
- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Según el número de conductores o cantidad de dispositivos a instalarse.

c) Para tomacorrientes de 240 V, o salidas especiales:

- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Cuando sea necesario la instalación de cajas de mayor tamaño ya sea en los circuitos derivados o alimentadores, deberán ser fabricadas con planchas de hierro galvanizadas de 1/16" de espesor con tapas desmontables y aseguradas a la caja mediante tornillos.
Las dimensiones de las mismas deberán tener relación con el número y calibre de los conductores que van en ellas.

2.2.- Cajas de Hormigón simple

Cuando se requieran cajas de hormigón simple, estas dispondrán de un contramarco de ángulo de hierro de 3/16" x 2" y la tapa será de hormigón armado con un marco de ángulo de hierro de 3/16" x 1 ½". Las dimensiones de las mismas serán:

- 0.8 x 0.8 x 0.8 m Para acometidas de media tensión con tapa 0.9 x 0.9 m. Sino se especifica lo contrario en los planos.

La ubicación de estas cajas estará indicada en el plano de implantación de requerírselas.

3.- Conductores

3.1.- Conductores de Baja Tensión

Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento para 600 voltios, tipo THHN.

Serán de un solo hilo hasta el número 10 A.W.G. y cableados del número 8 A.W.G. en adelante. Para la acometida en baja tensión, alimentadores de tableros de bomba de agua potable, bombas de pileta, se utilizarán conductores de cobre tipo THHN.

Se usará en lo posible, diferentes colores para cada fase y se reservará el color blanco para el conductor neutro y el color verde para los conductores a tierra.

4.- Tableros.

Será de estructura metálica de plancha de 1/16" como mínimo y en su interior contendrá el disyuntor, aisladores y demás accesorios cuyas indicaciones se muestran en el plano.

La cubierta y tapa metálica será removible, sujeta a la estructura. La cubierta metálica recibirá un acabado de esmalte de primera calidad, puesto sobre una base de anticorrosivo.

La distancia entre partes bajo tensión y los revestimientos de chapa tienen que ser de 40 mm. como mínimo; de 100 mm. Entre dichas partes y las puertas y de 200 mm. Tratándose de largueros.

El tablero estará protegido contra contactos accidentales, así como contra la penetración de cuerpos extraños en su interior.

En ningún caso se instalará junto al tablero, equipos o materiales que sean fácilmente combustibles.

La barra del neutro y de tierra estará ubicada en un lugar accesible dentro del tablero donde se permita revisar fácilmente todas sus conexiones.

5.- Panel de Distribución.

Será de caja metálica del tipo empotrable, con tapa frontal, cuya remoción dará acceso al disyuntor y conexiones internas.

El panel será para el uso de disyuntor termo magnético del tipo enchufable.

El panel está provisto de la barra para tierra.

6.- Disyuntores.

Los disyuntores de protección de los circuitos serán automáticos y estarán provistos de dispositivos termomagnéticos de acción rápida.

Se han considerado tres tipos de disyuntores:

a) DISYUNTORES SOBREPUESTOS

Van montados sobre una base y se instalarán en el tablero de distribución. Estos disyuntores protegen a los circuitos alimentadores y barras de los tableros.

b) DISYUNTORES ENCHUFABLES

Se utilizarán en los paneles de distribución y darán protección a los circuitos derivados.

El amperaje nominal y número de polos de cada disyuntor se indica en las planillas de disyuntores y diagrama unifilar del sistema.

La capacidad mínima de interrupción de los disyuntores enchufables será de 10.000 amperios asimétricos mientras no se especifique lo contrario.

7.- Barras

Las barras serán de cobre electrolítico de alta conductividad y estarán soportados por medio de aisladores de fibra vulcanizada o resina.

Los conductores se conectarán a las barras por intermedio de terminales de cobre o cobre-aluminio del tipo talón o de presión, sujetados a las barras con pernos cadmiados del diámetro apropiado y con sus correspondientes arandelas planas y de presión.

8.- Interruptores y Tomacorrientes

Los interruptores serán del tipo empotrable 15A-220V, con placa.

Los tomacorrientes de los circuitos de 120V, serán del tipo doble 15A-220V, con placa, similar a los interruptores.

Los tomacorrientes de los circuitos de 220V, serán sencillos, para empotrar en caja, la capacidad de los mismos viene indicada en el plano respectivo.
Se consideran las siguientes alturas de montaje sobre el nivel del piso terminado al centro de la caja:

- Interruptores 1.23mts.
- Tomacorrientes 0.40 mts.

Para las alturas de las demás salidas se consultará con el constructor civil o propietario en el momento de la construcción.

Los interruptores y tomacorrientes serán de la marca Bticino o similar.

9.- Sistema de puesta a Tierra

Todo el sistema estará debidamente aterrizado de acuerdo al artículo 250 del NEC.

DISPOSICIONES GENERALES

Cualquier aumento, disminución o modificación en la instalación, seguirá las mismas especificaciones aquí indicadas, y cualquier aumento o información técnica complementaria o especificaciones omitidas se resolverán de acuerdo a las normas del código nacional eléctrico, código eléctrico norteamericano y reglamentos de la empresa eléctrica local.

116
CIENTO DIECISEIS

112

CONDICIONES ESPECIALES

HOTEL
HOLIDAY INN

QUITO

Septiembre 2014

115
ciento
quince

111

1.- TRANSFORMADOR

El transformador del proyecto es de tipo PADMOUNTED sumergido en aceite, el aceite del transformador es libre de PCB (bifenilo ploriclorado) cumple con la norma NTE INEN 2 133:98 y según las normas de la EEQ S.A.

Además se debe tener en cuenta un canal alrededor del equipo para controlar los derrames que se pudieran ocasionar, el piso de este canal debe contar con algún tipo de grava que retenga el aceite según las normas de la empresa eléctrica local.

La acometida de media tensión tendrá que ser subterránea (soterrada) para evitar el impacto visual del cableado correspondiente.

2.- GENERADOR

El generador será de tipo cabinado para evitar la contaminación ambiental por ruido de los huéspedes del hotel.

Se debe tener en cuenta que el tanque de combustible diario debe poseer una cuba que almacene el 140% del cubicaje nominal del tanque salvo el mejor criterio del cuerpo de bomberos o del municipio local

3.- EFICIENCIA ENERGETICA

Siguiendo las normas de la EEQ S.A. se debe considerar que los equipos cumplan con las reglas de eficiencia energética actuales, además que los sistemas de aire acondicionado sean considerados como de bajo consumo energético.

El control de iluminación deberá ser el adecuado para ahorrar la mayor cantidad de energía en el edificio para esto se deberá utilizar tableros de control de luces, programadores de horario, etc.

En las áreas comunales se utilizara iluminación tipo led por ser la de mayor uso y para las habitaciones el control será mediante el uso de tarjeta de habilitación de energía al ingreso de la misma y de esta forma maximizar la eficiencia energértica.

En la medida de lo posible los proveedores de los materiales para las instalaciones mencionadas en esta memoria deben cumplir la norma ISO 14001.

LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

114
CIENTO
CATORCE

110

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DEL SISTEMA DE LAVADO Y SECADO

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

113
CENTRO
URECE

DOMUS

109

MEMORIAS TÉCNICAS DE SISTEMAS DE LAVADO DHS MAX.

El sistema de lavado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará unos nuevos componentes que permiten a nuestras máquinas realizar unos lavados más rápidos adaptando los consumos de agua y energía a la cantidad de ropa introducida.

Estos nuevos sistemas creados y patentados por nuestra marca son los siguientes:

- HOT & COLD MIX. Toda nuestra gama de lavadoras está equipada con un sistema de mezcla de agua automático. Todas las lavadoras permiten ahorros energéticos y reducción de tiempos de lavado. nuestras lavadoras, también incluyen un sistema de dosificación de detergentes y conducciones de agua. Un sistema que dispone de las certificaciones más exigentes a nivel mundial (WRAS), anti retorno a la red, que impide que el aguade la lavadora pueda retornar bajo ninguna circunstancia a la red de suministro.

-READY TO SOFT-OZONE-RECYCLE. Todas las lavadoras Max, están equipadas de forma estándar con una tercera entrada de agua que permite ahorrar tiempos de llenado o ser utilizada con agua descalcificada, ozono o agua reciclada.

- OPTIMAL LOADING. Todas las lavadoras MAX están dotadas de un eficiente sistema por medio del cual se puede indicar el nivel de carga introducido en la máquina y ésta, de forma automática, adapta los consumos de agua y productos químicos a dicho nivel.

- EFFICIENT DRUM. Este sistema ha sido desarrollado para mejorar al máximo la calidad del lavado y hacerlo en el menor tiempo posible. Mediante una serie de perforaciones de las palas del tambor estratégicamente realizados, se logra un efecto cascada del agua con el que aumente considerablemente la acción mecánica dentro del tambor durante el lavado y reduce en gran medida la cantidad de agua necesaria.

DOMUS.
C/ ENERGIA,12 P.I. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA

112
CIENTO
DOCE

DOMUS

107

Con estos sistemas instalados en nuestras máquinas, conseguimos unos menores tiempos de lavado lo que permite un ahorro importante de energía además de ser las máquinas que menos agua consumen por kg. de ropa y proceso consiguiendo el máximo ahorro de este escaso bien natural. Este conjunto nos permite, también, conseguir que nuestros lavados precisen del menor consumo de químicos lo que también desemboca en un menor coste del lavado y un mejor rendimiento de los jabones.

DOMUS.
C/ ENERGIA,12 P.L. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA

111
ANEXO
ORCE -

DOMUS

107

MEMORIAS TÉCNICAS DE SECADORAS INDUSTRIALES

SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO SECADORAS DTP.

El sistema de secado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará un nuevo diseño que maximiza la eficiencia y ahorro energético. Este nuevo sistema denominado "ECOVOLUTION" permite unos secados más rápidos con un mínimo de consumo energético ahorrando hasta un 40% de la energía requerida para el calentamiento.

Los sistemas incorporados y patentados por nuestra empresa son los siguientes:

- AIR RE-CYCLE. Permite una recuperación inteligente del aire utilizado, lo que permite un ahorro energético muy importante ya que aprovecha el aire residual pre calentado a alta temperatura que es vuelto a introducir a través de un sistema de compuerta inteligente comandado por el microprocesador. Este aire pre calentado es introducido por la parte posterior del cesto creando un flujo de aire mayor y permitiendo un secado uniforme y mucho más rápido.

- EFFICIENT DRY. Es un sistema de sensor de humedad que, además de las prestaciones habituales de este tipo de sistema, adapta la velocidad del tambor al grado de humedad. Este sistema permite que el agua extraída de los tejidos sea máxima en todo momento.

- THERMAL INSULATION. Completo aislamiento térmico de la máquina que permite el máximo aprovechamiento energético. Este sistema de sellado de todas las compuertas de la máquina permite que nuestras secadora no tengan fugas de energía consiguiendo el máximo ahorro calefactor.

- DOUBLE FLOW. Sistema de flujo de aire axial - radial que permite optimizar y maximizar el flujo de aire en el tambor.

La unión de estos sistemas permite importantísimos ahorros energéticos ya que, además de rebajar considerablemente los tiempos de secado (consiguiendo ya por si un importantísimo ahorro de energía), también consigue que el sistema calefactor deba generar menos calor creando un sistema inverter que economiza el proceso.

DOMUS.
C/ ENERGIA,12 P.L. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA

LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

110
ciento diez

106

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DE DESECHOS Y ESCOMBROS

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

109
ciento
nueve

105

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA — HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

1 OBJETIVO

Para "SEMAICA", empresa dedicada a la prestación de servicios en la construccion mediante la aplicación HESQ ,Salud ocupacional, Medio ambiente , Seguridad Industrial y Calidad la cual consiste en satisfacer las necesidades y expectativas de nuestro cliente HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, lo cual significa cumplir con los requisitos pactados, la actividad ha realizar será durante el derrocamiento y remodelación del proceso constructivo, el control de polvo y clasificacion de los desechos y su plan de manejo , que deberá ser llevado a cabo por la empresa antes mencionada, usando prácticas estandarizadas tales como: regar agua , encapsulamiento del área, protección con membrana , clasificación de desechos, registros medio ambientales. . Semaica consciente de la importancia de la información, formación, preparación y concientización de los trabajadores, con el presente Plan, pretende dar una información concreta y específica sobre las medidas preventivas y de protección a adoptar en todos los procesos de la Organización

Esta actividad operacional esta sujeta al cumplimiento de las normativas Leyes , Decretos 2393, resoluciones que están vigentes según la Central de Riesgo del Trabajo, TULSMA, Norma 213, en base a :

- Un grupo humano de obreros competentes y experimentado.
- Proveedores y contratistas confiables.
- Compromiso de toda la organización con la Seguridad Industrial y cumplimiento de los objetivos.
- Trabajo realizado bajo normas , procedimientos establecidos y estrictos estándares de seguridad, como check list a volquetas, bobcat, etc.
- Mediante procesos de inspecciones que permitan un mejoramiento continuo.

108
ciento
ocho

104

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

2 ALCANCE

Las disposiciones reglamentarias en materia preventiva se aplicarán a toda actividad laboral y en toda área de trabajo, teniendo como objetivo la prevención y disminución de los riesgos del trabajo y el mejoramiento del medio ambiente de trabajo.

Esta actividad compromete a la Fiscalizacion , Administrador de Obra, Superintendencia y Jefe HESQ.

3.- RESPONSABILIDAD

La responsabilidad de la prevención de riesgos laborales es de todo el personal de la organización, este plan obliga al seguimiento-inspeccion a :
1.- HESQ, Adm. Obra , Fiscalizacion ,Superintendente de Semaica.
2.- H.E.S.Q. cumplirá y hara cumplir leyes : TULSMA, Decreto 2393, el Reglamento de Seguridad para la Construccion y Obras Publicas, OSHA 18001 , OIT y sus reglamentos, NTP, Reglamentos Internos como también las Politicas de Semaica.

- El Jefe de HESQ de Semaica asumirá como autoridad que representa según decreto 2393 y TULSMA, la responsabilidad en cuanto a Prevenciones en el trabajo y aspectos relacionados a Seguridad Industrial.
- El Transportista es el unico responsable del incumplimiento de las normas HESQ y de sus consecuencias de accidente, por citar algunas ej: no disponer de carpa, exceso de carga en la tolva, vehiculo sin mantenimiento, llantas averiadas etc.

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA — HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

- Todo cambio que se realice en cuanto procedimientos ya sea estos de equipos, personal, materiales, logistica y área de trabajo , deberá ser notificado de inmediato al Jefe HESQ de Semaica para su conocimiento y acciones a tomar respectivamente

3.1.- LEGISLACION EN MATERIA PREVENTIVA

Su finalidad es establecer el marco normativo básico en el ámbito de las relaciones laborales y regular los requisitos mínimos que han de garantizar una protección adecuada de los trabajadores frente a los riesgos laborales que puedan amenazar su salud y su seguridad. El contenido de estas disposiciones es de obligado cumplimiento TULSMA,Decreto 2393, Reglamento de la Construccion y Obras Publicas, y Codigo de Trabajo.

4.- DEFINICIONES

Desechos solidos de demolicion

Son desechos sólidos producidos por la construcción de edificios, pavimentos, obras de arte de la construcción, brozas, cascote, etc, que quedan de la creación o derrumbe de una obra de ingeniería. Están constituidas por tierra, ladrillos, material pétreo, hormigón simple y armado, metales ferrosos y no ferrosos, maderas, vidrios, arena, etc.

Lixiviado

Líquido que percola a través de los residuos sólidos, compuesto por el agua proveniente de precipitaciones pluviales, escorrentías, la humedad de la basura y la descomposición de la materia orgánica que arrastra materiales disueltos y suspendidos.

Recipiente

Envase de pequeña capacidad, metálico o de cualquier otro material apropiado, utilizado para el almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos.

ABREVIATURAS

PTF : Permiso de trabajo en Frio
S.A.R.O. : Analisis de trabajo seguro
RED : Registro evacuación desechos
GT : Guia de transporte para desechos

106
ciento seis

102

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA — HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014	

EPP: Equipo de protección personal
RF : Registro Firmas
CHL : Check List a maquinaria , y equipos pesados **IN SITU** , previa visita e inspección en talleres de subcontratista.

5.- DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Basada en la recopilación de los siguientes documentos.
4.1.- Guía de transporte
4.2.- Registro evacuacion desechos
4.3.- Ticket de entrega de desechos

6.- PROCEDIMIENTO

Al inicio de esta actividad se deberá obligatoriamente socializar este procedimiento al Personal de HEE,Garitas, luego de recibido el procedimiento operativo , el Administrador de obra autorizara o no el arranque de este trabajo a realizar.
Posteriormente se realizara un reconocimiento del área con personal de trabajo de Semaica, Superintendente y Residente de Semaica , y el Jefe HESQ quien determinara peligros y riesgo.
Se utilizara para la evacuacion de escombros y desechos: Booguies, toboganes, bobcat y volqueta de 8m3.
Se procederá a elaborar el Registro de desechos del Medio Ambiente , mas la guía de transporte respectivo, el cual consiste en establecer inicio , llegada y recepción de los desechos, los mismos que serán llevados a su deposito final por un gestor ambiental calificado .
Dentro de este proceso se dara por cumplido este plan, finalizando el proceso de cierre y abandono con los siguientes puntos:

- ✓ Alcanzar en lo posible las condiciones originales de los lugares antes de ser intervenidos .
- ✓ Evitar la generación de nuevos problemas ambientales.
- ✓ Retiro de todo tipo de restos producidos.

165
CIENTO CINCO

101

PROCEDIMIENTO OPERATIVO

SEMAICA

HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

De tal manera que el lugar ocupado por el proyecto signifique un riesgo minimo a la salud y a la seguridad humana y un nulo impacto al ambiente.

Clasificación de Desechos Sólidos

COLOR DEL RECIPIENTE	CARACTERÍSTICAS	EJEMPLOS DESECHOS
[illegible]	Materiales peligrosos	• Envases de químicos e hidrocarburos. • Filtros de aceites, combustibles, grasas, lubricantes hidráulicos. • Pilas y baterías. • Material contaminado con hidrocarburos (waipes, aserrín, etc.)
AMARILLO	Materiales reciclables (papel y cartón, madera)	• Papel, cartón, productos del papel. • Madera, papel sucio, servilletas usadas
[illegible]	Materiales	• Residuos de comestibles, material orgánico
NEGRO	Materiales no reciclables (Basura)	• Envases no reciclables con restos de comida. • Residuos domésticos • Vajilla desechable • Fundas de plástico
[illegible]	Materiales inertes reciclables	• Chatarra (Hierro, Cobre, Plomo, Aluminio) • Vidrio • Plástico (Botellas yenvases de plástico)

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
SEMAICA HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT	
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	
	ELABORADO POR / APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA : 30-10-2014	

Los desechos sólidos deberán ser retenidos y acumulados para posteriormente usar mecanismos de disposición manual y mecánicos (en especial para el caso de escombros). El lugar de acopio debe ser de fácil acceso, con cubierta, y alejados de cualquier cuerpo de agua, hasta su recolección en el parqueadero y su disposición final.
Los recipientes deben estar pintados y marcados con el tipo de desecho, mas el área señalizada con letreros alusivos y con un extintor 20 PQS por si acaso exista incendio.
Este plan de manejo implica :**Reducir, Reutilizar, y Reciclar.**
Los momentos para mitigación de polvo y evacuacion de escombros son:
a.-Encapsulamiento del área con geomembrana o polisombra ,para evitar fuga de polvo y contaminación a corredores o pasillos y publico en general
b.-Barrido permanente.
c.-Humedecer los escombros para evacuacion por tobogán .
d.-Señalizacion de pasillos, corredores y cierre de las mismas, rutas de evacuacion, simulacros , cuando se inicie intervención se deberá aplicar **SEÑALETICA CON PICTOGRAFIA**
e.-Socializacion con guardias para control de ingreso por áreas a ser intervenidas.
f.-Ventilacion mecánica para cuando apliquemos pintura.
g.-Manga de ventilación para evitar reducción de oxigeno.
g.-Inspeccion de tobogán con sus anclajes respectivos.
h.-Se utilizara los EPP: mascarilla N95,gafas,tapones auditivos, calzado punta de acero, guantes de carnaza.
i.-Se demarcara el área afectada con cinta de seguridad.
j.-Recepcion de guias de transporte y evacuación de desechos a escombreras

103
ciento
tres

099

Pag 7.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10 -2014	

Las actividades medio ambientales que practica Semaica- en este proyecto HEE son:

1.-Uso EPP

2.-Encapsulamiento del polvo en base a plastico , tabla triplex , y ventilacion mecanica.

3.-Escombros son humedecidos para ser evacuados por el tobogan y posteriormente se entrega al operador de la volqueta una guia de transporte y formato de control de evacuacion de los desechos que debe ser llenado por el operador de la volqueta, como asi tambien verificar la entrega del documento de recepcion - entrega de la escombrera calificada por el Municipio.

4.-Recepcion del documento punto verde el cual nos entrega por el concepto de recepción de escombros, desechos y chatarrra generados los cuales serán receptados por la escombrera la MORITA

5.- Control in situ del ruido que no sea mayor a 80 dcbl, por medio de tapones auditivos y orejeras.

7.- RECOMENDACIONES

El transportista debe presentar antes del incio de su actividad:

7.1. Copia de Licencia

7.2. Copia Soat

7.3.Copia matricula

7.4.-Hoja de mantenimiento de maquinaria

7.5.-Hoja de mantenimiento de equipo pesado

7.6.-Check list de maquinaria y equipo pesado realizado por el JEFE HESQ.

ORDEN Y LIMPIEZA

El orden y limpieza garantizan un lugar de trabajo agradable, cómodo y seguro , su ausencia puede causarnos daños en la salud o molestias, o peor aun la acumulación de escombros y desechos .

Los lugares de trabajo deben permitir su limpieza, y se debe realizar siempre con seguridad.

Señalice las zonas de trabajo para así evitar accidentes.

Los escombros se deben evacuar máximo cada 15 dias.

Se debe utilizar los productos y los equipos de protección individual según norma OSHA 18001..

102
digital
005

098

Recuerde:

Pag 8.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

Recuerde:

Con el orden y la limpieza
siempre tendremos
un lugar de trabajo agradable
y seguro que mejorará la
eficacia de nuestro desempeño.

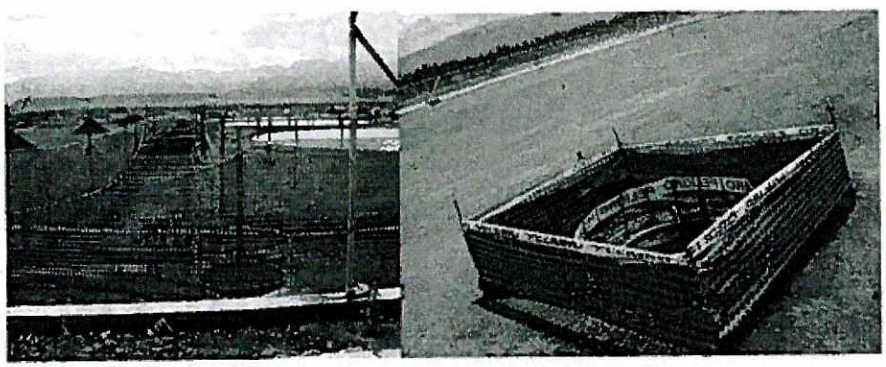
101
vuelto UNO

097

Pag 9.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	



Volquetas

Como medida preventiva para evitar accidentes con vehículos por atropellos o golpes se recomienda:

Induccion sobre manejo defensivo y comunicar el límite de velocidad interno de obra y externo como también en área de estacionamiento. Estacionarse en forma adecuada con la parte delantera del vehiculo en dirección hacia la salida, disponer de alarma de retroceso con cuñas ,para actuar rápidamente en caso de emergencia.

Se debe evitar la presencia de manchas de aceite o grasas en el suelo, en caso de presentarse, se debe actuar rápidamente para remediar la situación con el plan de contingencias.

Respete siempre las señales de tránsito

100
cien

096

Revise y mantenga el vehículo en buen estado
Uso obligatorio del cinturón de seguridad
No exceda los límites de velocidad permitidos
No llevar pasajeros ajenos al proyecto en carros de la organización

Pag 10.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
SEMAICA **HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

	ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014	

No exceda el límite de capacidad de carga y altura del vehículo
Asegurar bien los equipos y materiales transportados con uso de cadenas y templadores, los mismos que deben ser operados por personal autorizado.
Llevar las señales preventivas de carga según sea el caso: carga ancha, carros escolta, pitos, luces, banderolas, kit de primeros auxilios , etc.
Iniciar la marcha del vehículo, solo hasta cuando los trabajadores estén perfectamente ubicados dentro de éste.
No se debe trasladar personal en baldes de camiones o volquetas.
La mejor prevención es la constante observancia de las normas de circulación, manteniendo siempre una actitud responsable y vigilante.
Durante los trabajos de maquinaria pesada se empleara un **RIGGER.**

John James
Jefe HESQ
SEMAICA- HEE

Ing. Jacinto Dillon
SUPERINTENDENTE DE OBRA
SEVILLA Y MARTINEZ INGS. C.A.
SEMAICA

LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1698

99
noventa y nueve.

095

PLAN DE SEGURIDAD INTEGRAL Y CONTRA INCENDIOS

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

98
noventa y
ocho

Holiday Inn

MANUAL DE SEGURIDAD

094

INTRODUCCIÓN A LA SEGURIDAD INTERNA

OBJETIVO

Este manual ha sido creado para todo el personal del **HOLIDAY INN QUITO AIRPORT HOTEL,** y en él están descritos todos los procedimientos de seguridad para todas las emergencias que se puedan dar en el hotel, tanto emergencias de fenómenos naturales, como atentados o hechos delictivos que de alguna forma nos puedan afectar.

HACIA QUIEN ESTA DIRIGIDO ESTE MANUAL

Este manual esta dirigido para todos los empleados del **HOLIDAY INN QUITO AIRPORT HOTEL,** para que conozcan todos y cada uno de los procedimientos internos en situaciones de riesgo y a su vez cada uno este seguro de que hacer luego de los conocimientos adquiridos.

OBJETIVO

Este manual tiene como objetivo, tener personal instruidos y capaz de reaccionar favorablemente a cualquier situación de riesgo sea cual sea la situación, de ésta forma tendremos colaboradores comprometidos e identificados con la seguridad de la empresa por que si hablamos de seguridad tenemos que hablar de una seguridad integral donde todos trabajemos por un bien común, que es el de todos.

BRIGADA DE EMERGENCIA

QUE ES LA BRIGADA DE EMERGENCIA.

La brigada de emergencia está conformada por miembros del hotel los cuales tienen una responsabilidad enorme como es el mantener la empresa libre de situaciones de riesgo y el de acudir a ayudar a solucionar o combatir situaciones peligrosas.

OBJETIVO

El objetivo de la brigada de emergencia es tener un grupo de hombres que velen por la integridad de la empresa y que este comprometido en un 100% con la misión de los brigadistas que es el mantener las instalaciones de la empresa incólume a cualquier situación de riesgo y si en algún momento se da que estos no tengan consecuencias mayores o no repercutan negativamente para sus instalaciones, empleados y huéspedes.

QUIENES CONFORMAN LA BRIGADA DE EMERGENCIA

La brigada de emergencia esta conformada por miembros de la empresa de todas las áreas y a su vez rotan en todos los tunos, de esta forma, siempre habrá brigadistas en el hotel.

97
noventa y siete

Holiday Inn

093

CODIGO ROJO DEL HOTEL

QUE ES EL CODIGO ROJO O PLAN DE CONTINGENCIA?

Los códigos rojos o planes de contingencia son de vital importancia en los hoteles, estos planes deben estar elaborados de acuerdo a la realidad de cada institución por que esto nos va ayudar a salvar vidas.

Para el Hotel código rojo es la señal de alerta máxima para la evacuación total o parcial de la empresa, cuando se activa el código rojo se pone en marcha el plan de contingencia y se procede a la evacuación total del Hotel.

SISTEMA CONTRA INCENDIOS DEL HOTEL?

El hotel contará con un sistema contra incendios moderno el cual esta conectado a un sistema de monitoreo las 24 horas del día el mismo que censa cualquier incidente que se registre en el ambiente esto puede ser humo, polvo o calor en todo el edificio.

Este sistema contra incendios es muy bondadoso el cual tiene tantos elementos de prevención como de auto defensa.

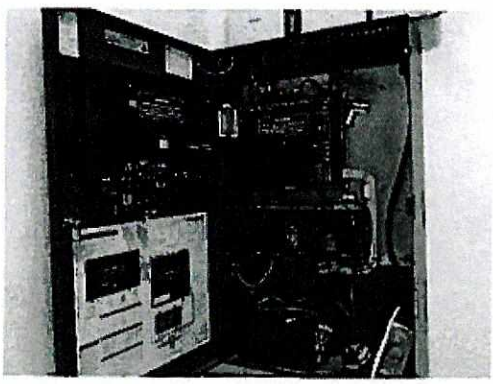
ELEMENTOS DE PREVENCION

Como elementos de prevención tenemos: panel de incendios, detectores de humo, luces estroboscopias, sirenas, pull box, Exit Sign y lámparas de emergencia.

PANEL DE INCENDIOS

El panel de incendios es un cerebro electrónico, el cual es el centro de información de todo el sistema de incendios que comprende detectores de humo, sprinklers, sirenas, mangueras y luces estroboscopias.

Este dispositivo recepta en cuestión de segundos cualquier situación de riesgo o falla en el edificio y la dirige ubicando el sitio exacto del incidente.



96
NOVENTA Y SEIS.

Holiday Inn

092

DETECTORES DE HUMO

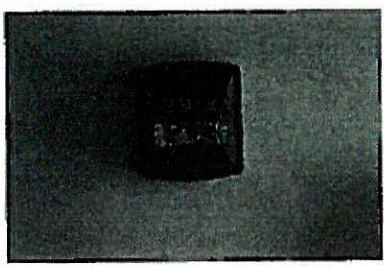
Los detectores de humo, son dispositivos que censan cualquier señal de humo que se detecte en su entorno al igual que censa otros elementos como el vapor de agua o el polvo, por ser un dispositivo de alta sensibilidad (iónicos) receptan cualquier anomalía en el ambiente identificándolo como un factor de riesgo.

Este dispositivo estará conectado al panel central de incendios el cual recibe la señal como una situación eventual de riesgo o peligro.

Estos dispositivos estarán ubicados en puntos estratégicos en todo el edificio a si como en cada una de las habitaciones para estar prevenidos de cualquier peligro.

LUCES ESTROBOSCOPICAS.

Este dispositivo tiene la finalidad de alertar a los huéspedes, clientes y empleados, sobre todo a los que tienen discapacidad auditiva que existe una situación de peligro inminente en el edificio, se activa conjuntamente con las alarmas generales ya que esta conectado al panel de incendios.



SIRENAS

95
noventa y cinco

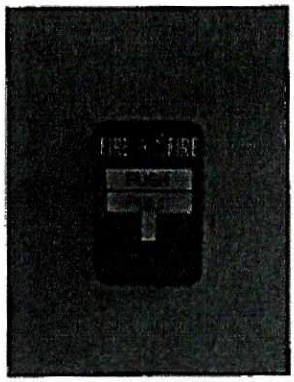
Holiday Inn

Este dispositivo, emite un sonido fuerte indicando que hay una situación de riesgo en el hotel y se activa cuando se encienden las alarmas generales y está conectado al panel de incendios. 091

PULL BOX

Este es un sistema de activación manual de emergencia, su mecanismo es diferente a todos los demás ya que no se necesita ni humo ni calor solo se baja el mecanismo y se activan las sirenas y luces estroboscópicas en el lugar donde es accionado.

Al igual que los otros esta conectado al sistema central de emergencia pero solo se vuelve a la normalidad si se arma en el mismo cajetín y se realiza un reset del panel.



EXIT SIGNS

Estas son señales que nos indican donde está la salida de emergencia, tienen la particularidad de quedar encendidas una vez que la energía eléctrica se restringe en el edificio por motivos de seguridad, nos dan iluminación por espacio de 30 minutos, tiempo suficiente para evacuar todo el edificio.

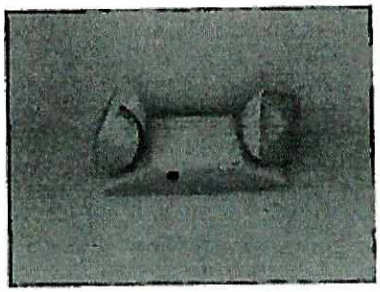
94
noventa y cuatro

Holiday Inn

090

LÁMPARAS DE EMERGENCIA

Estas lámparas estarán ubicadas en las escaleras de emergencia y al igual que los exit sign tienen la particularidad de quedar encendidas una vez que la energía eléctrica es restringida por motivos de seguridad, nos dan iluminación por espacio de 30 minutos, tiempo suficiente para evacuar todo el edificio.



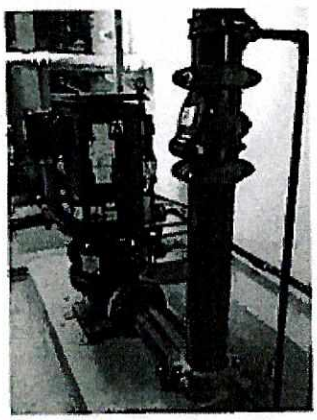
SISTEMA DE AUTO DEFENSA

Se denomina sistema de auto defensa a los elementos que sirven para combatir los conatos o incendios entre los cuales tenemos: Bomba de incendios, cajetines contra incendios, mangueras contra incendios, hacha para incendios, extintor de incendios, sistema de rociadores o sprinklers, sistema de presurización de escaleras de emergencias.

BOMBA CONTRA INCENDIOS

Esta es una bomba emergente la cual tiene una capacidad de bombeo de 200 galones por minuto y alimenta los sistemas de mangueras y rociadores de emergencia.

Al igual que el resto de los sistemas estará conectada el panel central de emergencia.

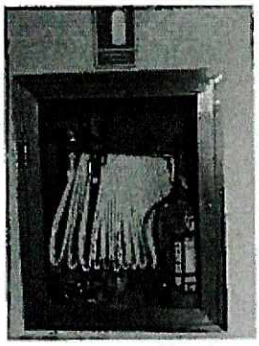


93
Holiday Inn

089

CAJETINES CONTRA INCENDIOS

Estos cajetines estarán equipados con mangueras para incendios, hacha y extintores.



MANGUERAS CONTRA INCENDIOS

Estas mangueras tienen 15 metros de largo y estarán equipadas con un pitón y un acople, la misma que recibe una presión de 15 libras y se puede alcanzar una distancia de hasta 30 metros con el chorro de agua.

Al igual que los demás equipos esta conectado al sistema central de emergencia.

EXTINTOR DE FUEGO

El hotel tendrá extintores ABC (Polvo químico seco) de 10 libras de presión y también de gas carbónico de 15 libras de presión cada uno.

Los extintores A B C de 10 libras de presión tienen 10 segundos de descarga y se usa atacando la base del fuego apagándolo por sofocación y se lo utiliza solo en conatos.

Los extintores de hidrógeno al igual que los de polvo químico, también se utiliza atacando la base del fuego y lo sofoca enfriándolo, el contenido sale en forma de espuma congelada y alivia la temperatura.

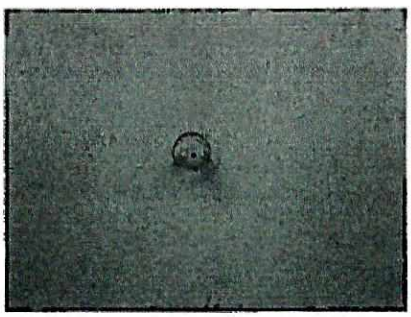
92 NOVENTA Y DOS

Holiday Inn

088

SISTEMA DE ROCIADORES O SPRINKLERS

Estos son dispositivos conectados con la tubería del sistema contra incendio, este dispositivo posee una válvula con mercurio, la misma que al estar expuesta a una temperatura mayor a los 70 grados se rompe y de inmediato se libera agua a presión chocando en la parte de enfrente del dispositivo formando un escudo de agua que rocía alrededor de cinco metros de diámetro alrededor del Sprinklers.



SISTEMA DE PRESURIZACIÓN DE ESCALERAS DE EMERGENCIA.

El sistema de presurización de escaleras de emergencia se caracteriza por enviar presión de aire a las escaleras, su objetivo es no permitir que ingrese humo a las escaleras dándonos alrededor de 30 minutos, con las escaleras presurizadas tiempo suficiente para evacuar todo el edificio sin complicaciones

91
PODERES Y JUEGO

Holiday Inn

087

ESTRUCTURACION DE CODIGO ROJO O PLAN DE CONTINGENCIA

Nuestro código rojo o plan de contingencia, esta conformada por una cadena de responsabilidad, brigadistas, líderes de pisos y responsables de cada área.

CADENA DE RESPONSABILIDAD

La cadena de responsabilidad son las personas responsables de la evaluación, dirección y toma de decisiones en el momento de la emergencia.

LA GERENCIA DEL HOTEL

La gerencia general verificara que los procedimientos de emergencia y plan de evacuación se cumplan.

EL JEFE DE SEGURIDAD

El jefe de seguridad es el encargado de dirigir la evacuación y tiene que ser capaz de tomar decisiones bajo presión, si se presenta solo un conato, este deberá sofocarlo conjuntamente con la brigada de emergencia.

Es el único autorizado a dirigir la evacuación y en su ausencia será el gerente de turno o el guardia de seguridad de turno quienes tomen su lugar.

EL JEFE DE MANTENIMIENTO

Es el encargado que todos los sistemas de bombeo estén en perfecto estado, se encarga de vigilar que los paces de gas sean cerrados, y coordinara con el jefe de brigada los lugares donde se cortará la energía y sistemas de ventilación si es necesario.

EL JEFE DE RECEPCIÓN

Es el encargado de llamar a la gerencia general e informar de lo que esta pasando, luego de activado el plan de contingencia deberá llamar a los bomberos, cruz roja, defensa civil y policía nacional, también deberá llamar a todas las habitaciones indicando a los huéspedes que tenemos una situación de emergencia y que debe evacuar, deberá sacar un listado de respaldo de los huéspedes que hay en el hotel, al igual que los miembros de la brigada son los últimos en evacuar.

AMA DE LLAVES

Es encargada de verificar que todos sus empleados, dejen cerrados los controles de gas, máquinas apagadas y aparatos eléctricos desconectados, del área de lavandería, luego de esto se reunirá en recepción para ayudar a dirigir la evacuación ya que forma parte de la cadena de mando.

JEFE DE SISTEMAS

90
NOVENTA

Holiday Inn

Es el encargado de poner a buen recaudo toda la información del hotel de tal forma que si la emergencia es grave la información no se deberá perder.

LIDERES DE PISOS

Son personas que trabajan en las habitaciones, camareras, minibares y supervisores de habitaciones.

Ellos son encargados de tocar cada una de las puertas de las habitaciones a su cargo e informar a los huéspedes, que hay una situación de emergencia y se debe evacuar, deberán guiar a los huéspedes por la ruta señalada por el jefe de brigada observando las medidas de seguridad durante la evacuación.

BRIGADISTAS

Son personas que trabajan en todas las áreas del hotel en su mayoría en turnos rotativos, están entrenados para afrontar cualquier situación de emergencia y en una situación de código rojo inmediatamente deberá reunirse con el centro de mando y ayudar a evacuar el hotel.

ACTIVACION DE CODIGO ROJO Y EVACUACION

PASOS PARA LA ACTIVACION EN CODIGO ROJO

Para la activación del código rojo hay que observar los siguientes pasos.

1. El detector al recibir cualquier situación extraña en el ambiente, envía una señal al panel indicando la anomalía, este a su vez emite un sonido de alarma y enciende un foco rojo en señal de alarma, en ese momento el operador, llamará a seguridad del lobby indicando que está sonando la campanita (panel de incendios)

2. El operador de Seguridad reconocerá el panel y lo silencia hasta verificar si la alarma es real.

3. Seguridad se acercara al sitió mismo a hacer una verificación ocular y evalúa la situación.

4. Al confirmarse en el sitio la veracidad de la emergencia se comunicará a recepción y al jefe de brigada que hay un código rojo en proceso.

5. Recepción se encargará de llamar a los bomberos y a su vez, de comunicar la emergencia a la gerencia y conjuntamente con jefe de brigada, activaran el plan de contingencia.

6. Una vez activado el plan de contingencia, el jefe de brigada indicará vía radio que se procede a la evacuación de las instalaciones.

SITIO DE REUNIÓN (RECEPCIÓN)

89
OCHENTA Y NUEVE -

Holiday Inn

Se tomó a recepción como sitio de reunión por su situación geográfica, desde allí se podrá coordinar todas las acciones de la evacuación. 085

EVACUACIÓN

1. Al momento de activarse el plan de contingencia, el centro de mando, deberá reunirse en recepción para coordinar todas las acciones de la evacuación.

2. El jefe de brigada, dará las instrucciones a cada uno de los brigadistas para que ayuden a evacuar las instalaciones. Es muy importante que solo se escuche la voz del jefe de brigada organizando y dirigiendo la evacuación.

3. Los líderes de piso coordinadamente con el jefe de brigada y brigadistas evacuaran a los huéspedes y se dirigirán a la escalera de emergencia indicada por el jefe de brigada con anticipación.

4. Los líderes de pisos y brigadistas darán prioridad a las habitaciones destinadas para minusválidos.

5. Los brigadistas verificarán que todos los huéspedes hayan sido evacuados.

6. La evacuación se hará de una forma rápida pero ordenada, observando todas las medidas de seguridad.

    a. Se deberá bajar pegados al pasamano de la escalera de esta forma cuando suban los bomberos lo harán por el lado desocupado.

    b. No utilizar los ascensores y evacuar por la escalera designada por el jefe de brigada.

    c. No utilizar zapatos con taco (para las mujeres)

7. Los recepcionistas deberán llamar a la gerencia general, bomberos, defensa civil rescate y cruz roja, a la vez llamará a cada una de las habitaciones para verificar que no haya nadie sin evacuar. También deberá sacar un listado de huéspedes registrados en el hotel.

8. El personal de conserjería deberá dejar libre el ingreso al hotel, para la llegada de los bomberos.

9. El personal de mantenimiento, deberá dirigirse a la sala de máquinas a cortar la energía eléctrica, las centrales de aire, gas y paralizar los ascensores dirigiéndolos a planta baja.

TERMINADA LA EVACUACIÓN

Una vez terminada la evacuación, todos deberán dirigirse al centro de reunión (parte exterior de ingreso de personal) es obligación de cada jefe departamental saber con cuantas personas estaba trabajando ese día para poder determinar, si alguna persona no ha evacuado. Y si alguien no lo ha hecho, se deberá esperar a los bomberos para que lo rescaten.

88
OCHENTA Y OCHO

Holiday Inn

094

TERMINADA LA EMERGENCIA

Una vez terminada la emergencia, es obligación de todo el personal ingresar a ayudar a limpiar y poner en orden las instalaciones del hotel.

PROCEDIMENTO EN CASO DE TERREMOTOS

DURANTE EL SISMO

TODO EL PERSONAL (DE INMEDIATO)

1. Aléjese de los ventanales, y busque donde protegerse (Busque un triangulo de vida)
2. Busque refugio a los lados de algún mueble o escritorio, arrodíllese, colóquese en posición fetal, cubra su cabeza con sus manos de tal forma que no le caigan objetos en la cabeza.
3. Manténgase alejado de murallas o provisorios de objetos libres como ficheros o gabinetes de suministros, repisas, etc.
4. Manténgase en el mismo sitio por unos segundos. El movimiento inicial normalmente demora menos de un minuto, pero las replicas pueden llegar en pocos momentos.
5. QUE EL PÁNICO NO SE APODERE DE USTED no corra y tampoco intente evacuar de inmediato, las vías de evacuación si se requieren serán inspeccionadas por seguridad antes de ser usadas. Los ascensores serán apagados hasta que sean inspeccionados.
6. Si es necesario evacuar, esto se hará igual que en código rojo previo a la revisión hecha por seguridad de las escaleras, no trate de usar los ascensores hasta que se los haya revisado.

El sitio más seguro para evacuar en un terremoto son los lugares despejados por ejemplo, los parques y los terrenos baldíos, por lo que debemos reunirnos en la parte exterior del ingreso a seguridad

RECOMENDACIONES

EN LA COCINA.

En el área de cocina, deberán alejarse de las ollas que estén en ebullición, estas al regarse podrían causarles grandes quemaduras

Apagar la cocina y cierre el pase de gas. Ubicarse al lado de las mesas en posición fetal cubra su cabeza con las manos, las mesas por ser de metal no se compactan en su totalidad al caerles objetos encima, aléjese de las perchas y de los vidrios, estos últimos podrían romperse y causarles cortaduras.

87
OCHENTA Y
SIETE.

Holiday Inn

083

EN LAVANDERÍA

Al igual que en cocina deben de cerrar el pase de gas y ubicarse al lado de las maquinas en posición fetal cubriéndose la cabezas con los brazos, estas máquinas por ser hechas de metal no se compactaran en su totalidad si cae algo pesado sobre ellas, recuerde alejarse de objetos que le puedan caer encima, no corra esto puede ser mas peligroso que quedarse en un lugar seguro.

EN RECEPCIÓN

En la recepción, existe un counter que esta hecho de concreto y madera por lo tanto ese es un lugar seguro por lo que deberán ubicarse en posición fetal al lado del mismo cubriendo sus cabezas con sus manos evitando que algo les golpee, si es posible salga al sitio de reunión (exterior del ingreso de personal).

EN EL LOBBY

Por su situación geográfica es mucho mas fácil para el personal que está en el lobby salir hacia la calle o busque donde protegerse como al lado del counter o el sofá, ubíquese en posición fetal cubriendo su cabeza con las manos para que no le caigan objetos encima.

EN LOS PISOS

Si lo sorprende un terremoto en los pisos y esta en una habitación, rápidamente ubíquese al pie de la cama o al lado de la cajonera en posición fetal cubra su cabeza con sus manos y quédese en ese lugar hasta que pase el terremoto, no trate de bajar por los ascensores ni por las escaleras esto puede ser mas peligroso que quedarse en la habitación. Si toma la decisión de evacuar hágalo después de que seguridad haya inspeccionado las escaleras y baje hacia la calle y diríjase al sitio de reunión.

EN CAFETERÍA

En la cafetería se deberá buscar refugio a los lados de las muebles de madera a los lados de los fríos ubicándose en posición fetal y cubriéndose la cabeza con las manos, una vez que el terremoto haya pasado evacue hacia el sitio de reunión (exterior del ingreso de personal)

EN LAS OFICINAS

Si lo sorprende un terremoto en las oficinas, lo primero que debe de hacer es ubicarse en posición fetal al pie de su escritorio o en algún objeto de madera grande y pesada, recuerde que entre mas pesado menos se compactará

DESPUÉS DEL SISMO

TODO EL PERSONAL

1. Cuidadosamente inspeccione su área en búsqueda de gente herida, o posibilidad de daños mayores o de posibles conatos.

2. Si se ha iniciado un incendio, determine la posibilidad de sofocarlo usando los extintores y si se sale de control evacue.

3. Notifique al operador y al jefe de incendios o brigada de inmediato.

4. Comience la evacuación, si así se le indica (Diríjase a la los lugares de evacuación).

5. No aliente la expansión de rumores.

CODIGO NARANJA

BOTÓN DE ALARMA O ANTIPANICO.

El botón de alarma o anti pánico, es una conexión directa con la Policía Nacional el cual está instalado en un celular que esta con el guardia de Seguridad de la consola el cual al observar cualquier situación extraña pulsara el botón y automáticamente la Policía se alertará y vendrá al hotel

OBJETIVO

Alertar a la Policía que en nuestra institución se está dando una situación de peligro y de esta forma ellos vendrán en nuestro auxilio

PROPÓSITO DEL CODIGO NARANJA

En vista de la gran inseguridad que existe en nuestra ciudad, y que a la orden del día tenemos asaltos, robos agresiones, violaciones y en fin toda clase de delitos, se ha creado este plan de contingencia para estar protegidos de cualquiera de estos delitos.

CUANDO SE ACTIVA EL CODIGO NARANJA

El código naranja se activa en el momento que por una situación de peligro se presiona el botón antipánico y de esta forma se activa el plan de contingencia o código naranja enviando una señal de alarma a la Policía que nos esta moni toreando y envía un contingente en nuestro auxilió.

COMO SE DESARROLLA EL CODIGO NARANJA.

En el momento que se detecte una situación de peligro se debe presionar el botón antipánico y comienza el plan de contingencia.

1. Si Seguridad puede transmitir indicará vía radio que tenemos un código naranja e indicará el sitio donde esta aconteciendo el problema.

2. Ningún empleado deberá acercarse al lugar donde esta dándose el código naranja hasta que se de por terminado el mismo.

3. Si el código naranja se desarrolla en los pisos del hotel, los empleados actuaran igual que el código rojo y harán una evacuación hacia la salida de seguridad.

4. La señal de alarma es escuchada por la Policía que nos da la protección en estos casos y enviará inmediatamente una unidad para que investigue nuestra situación y procederá a acordonar el área.

5. El personal de la Policía, no podrá ingresar a las instalaciones del hotel hasta que sean autorizados por seguridad interna del hotel, con esta medida se busca que no halla incidentes donde puedan salir heridos nuestros huéspedes y colaboradores.

6. Ningún empleado está obligado a presionar el botón antipánico, esto se hará si no corre ningún riesgo la integridad física de ningún huésped o colaborador.

7. Durante el código naranja se deberá acatar las instrucciones que seguridad dará vía radio indicándoles hacia donde se dirijan hasta que termine la emergencia.

8. Ningún empleado está autorizado a tratar de detener a los infractores si estos están armados, este es un trabajo para la Policía.

9. Una vez terminada la emergencia, seguridad informará vía radio a todas las estaciones que el código naranja término y todos los colaboradores regresaran a sus labores.

AMENAZA DE BOMBA

Cuando los planes para manejar las amenazas de bomba han sido organizados, la amenaza real puede ser manejada sin caer en estado de pánico. Dos incidentes nunca serán iguales, pero las siguientes pautas están desarrolladas para su ayuda.

AMENAZA DE BOMBA ESCRITA

El Hotel raramente recibe una amenaza de bomba en forma de carta, o telegrama. Sin embargo, si esto ocurre, el mensaje y el sobre deberán ser portados con mucho cuidado y por las puntas para mantener las huellas dactilares y otras evidencias disponibles. Proteja el documento y el sobre y entréguelo a la gerencia, informe a la Policía del contenido de la nota.

Si la nota fue entregada por un mensajero, detenga al mensajero para que la Policía lo interrogue, si es posible. Si el mensajero ha abandonado el área, el empleados que recibió la nota debiera preparar inmediatamente una descripción detallada del individuo y las circunstancias y la hora en la que fue recibido el mensaje

AMENAZA DE BOMBA VERBAL

Holiday Inn

Cualquier empleado que se entere de una amenaza de bomba, mediante contacto personal o al escuchar a alguien haciendo dicha amenaza, debiera avisar al gerente de la manera más rápida y silenciosa posible, haciendo todos los esfuerzos por no alarmar

AMENAZA DE BOMBA VIA TELEFONICA.

Normalmente, una persona llama por teléfono para informar que se ha puesto una bomba que estallará en su Hotel porque:

- Aquel que llama puso la bomba, o sabe la ubicación de ésta y desea reducir la cantidad de personas heridas
- Aquel que llama desea interrumpir la actividad normal del negocio al crear el pánico y la ansiedad.

La mayor parte del tiempo, las amenazas de bomba se reciben en recepción a través de sus números telefónicos públicos. Normalmente las llamadas de amenazas son breves para que de esta forma no se pueda rastrear la llamada. Por lo cual, es imperativo que toda la llamada sea gravada por el operador con el fin de brindar seguridad. Y a la Policía la información documentada.

INSTRUCCIONES PARA EL OPERADOR

Cuando se recibe una llamada de amenaza de bomba a través del teléfono, el operador deberá permanecer calmado y responder de la siguiente manera.

1. Trate de hacer que otro empleado monitoree la llamada, duplicar cualquier Información que se obtenga través de la llamada.
2. Escuche cada palabra dicha y ponga atención a los ruidos ambientales.
3. Haga que la persona que llama repita el mensaje para mantenerlo en la línea por el mayor tiempo posible.
4. Introduzca a aquel que llama a una conversación a través de preguntas cortas para determinar lo siguiente.
    a. La hora en la explotará
    b. La ubicación de la bomba
    c. Que tipo de explosivos se está utilizando
    d. Como puede reconocer la bomba
    e. Que la desconectaría
    f. Los motivos que lo llevaron a poner la bomba.
5. Dígale a la persona que llama de la gran cantidad de huéspedes hospedados en el Hotel y describa la cantidad de adultos y niños inocentes que pueden ser heridos.

83
OCHENTA Y TRES-

Holiday Inn

079

6. Cuando aquel que llama cuelga, asegúrese que el Gerente tenga toda la información posible para de ésta forma se de parte a la Policía y se hagan las investigaciones de rigor.

INSTRUCCIONES PARA EL GERENTE GENERAL

1. Notifique a la Policía y al cuerpo de Bomberos, seguridad del Hotel y a mantenimiento, tan pronto como le sea posible.

2. Comience un registro cronológico de todas las acciones y circunstancias y de los hechos que se obtengan para evaluar la validez de la llamada, discuta la llamada con la Policía y evalué la posibilidad de realizar una evacuación parcial o total de las instalaciones.

3. Tan pronto como le sea posible, complete la lista de chequeos para la amenaza de bomba con los empleados que recibieron la llamada mientras los recuerdos a un están frescos en la mente de los empleado

4. Basados en la cantidad de información recibida sobre la ubicación de la bomba, decida si realiza una búsqueda localizada o general.

5. Si realizará una búsqueda informe al personal adecuado.

6. Establezca un centro de comando con el mejor centro de comunicación el cual normalmente es recepción.

PROCEDIMIENTO DE BÚSQUEDA

El gerente general en conjunto con el jefe de seguridad son las personas asignadas a coordinar todo la búsqueda, el coordinador se asegurara que todas las áreas estén completamente revisadas y debe de establecer un centro de búsqueda (normalmente debe de ser el lobby) donde los accesos a los pisos estén disponibles.

La búsqueda en el Hotel se hace más fácil si todos los closet están y lugares de mantenimiento de utensilios están cerrados rutinariamente excepto cuando los estén utilizando.

Los jefes departamentales y departamentos operacionales en conjunto con Ama de Llaves deben de juntarse en el centro de búsqueda. A todo el personal de búsqueda debe de dársele la descripción del paquete antes de comenzar a buscar. Si se establece que el paquete es una bomba, instruya a todos que no la toquen o muevan y si encontraren otro objeto sospechoso tampoco lo toquen o muevan y que lo notifiquen de inmediato al centro de búsqueda.

Dé al personal profesional completa autoridad cuando lleguen. El personal del Hotel, que conozca todas las instalaciones del Hotel puede ser de gran ayuda.

PROCEDIMIENTO GENERAL DE BÚSQUEDA

82
OCHENTA Y
DOS

Holiday Inn

078

1. Divida el edificio en secciones usando el diagrama del plano del piso.

2. La búsqueda se hace más fácil si el personal es asignado a áreas que le son familiares, y los jefes de departamentos buscan en sus respectivas áreas de responsabilidad.

3. Asigne un responsable en cada área de búsqueda y este deberá informar sobre los resultados al centro de búsqueda a medida que progresa la misma, el control de búsqueda marcará clarete los sitios que ya se han sido revisadas y aquellas que aún faltan para de esta forma mantener el avance de la búsqueda.

4. Solo utilice las personas que sean necesarias.

5. No asuma que solo se ha instalado un aparato explosivo. Si es hallado continué con las operaciones de búsqueda hasta que halla revisado toda el área.

6. La experiencia ha demostrado que las escaleras y los baños públicos son las áreas donde se han encontrado la mayor cantidad de aparatos explosivos. Estas áreas deben de revisarse de inmediato.

7. Antes de entrar a un cuarto o área, divida el lugar en dos secciones dibujando una línea imaginaria entre dos objetos de la habitación. Al empezar en el nivel del piso, aquellos que buscan lo hacen avanzando en la habitación lejos el uno del otro revisando cada artículo de la habitación que llegue a la altura de los ojos.

8. Si hasta la altura de los ojos no encontró nada el resto del espacio.

9. Debe de ser revisado incluyendo los cielos rasos, ponga especial cuidado detrás de los cuadros o si hay aberturas en los cielos falsos.

10. Después que la búsqueda ha terminado en toda el área se debe al centro de búsqueda y luego trasladarse al próximo sitio signado

Áreas de mayor peligro

- Cuartos eléctricos
- Pozo de ascensores
- Cuarto de guardarropa de empleados
- habitaciones de huéspedes
- Cajetines contra incendios
- Closet de camareras
- Áreas de ingreso de mercadería
- El lobby
- Salones de eventos
- Baños
- Terraza
- Escaleras
- Bodegas
- Cuarto de basura

Holiday Inn

- Cualquier área donde pueda ingresar gente extraña.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLA ENERGÉTICA

A. En caso de producirse una falla energética, siga inmediatamente los siguientes pasos:

B. Informe al personal de mantenimiento

C. Apague todos aquellos equipos importantes y que superen los 220 voltios. Desconecte todos los equipamientos electrónicos o computacionales que estén sujetos a daños por golpes de energía cuando esta vuelva.

D. Mantenimiento Informará a la compañía de electricidad y determine qué provocó la falla de energía y cuanto duró el corte. Si la falla no tiene su origen en la propiedad, solicite a la compañía que informe el tiempo que durará el corte.

E. Asegúrese que en el hotel cuenta con linternas listas para usarse en caso que el motor de la planta del hotel no arranque.

F. No habrá absolutamente ninguna vela y usted no debería permitir que ningún huésped vaya a sus habitaciones portando velas.

G. Establezca una central de comunicaciones.

H. Cuente con suficiente personal disponible en caso que usted deba acompañar a los huéspedes desde y hacia sus habitaciones.

I. Inspeccione completamente su propiedad y asegúrese que las luces de emergencia estén funcionando de manera adecuada y que usted cuenta con suficientes luces de emergencia en todo el edificio para la Seguridad de sus huéspedes.

J. Cuando vuelva la energía, asegúrese que está entrando el voltaje adecuado a la central antes de encender sus equipos y asegúrese que estos estén funcionando bien.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE EMERGENCIA Y SALUD

HUÉSPEDES DISCAPACITADOS

Se da consideraciones especiales a aquellos huéspedes discapacitados que se hospedan en nuestro hotel.

Las habitaciones de discapacitados, tiene una señal especial en la puerta de la Habitación, que indica claramente que es una habitación para ese efecto.

En caso de una emergencia real hay que darle prioridad al huésped discapacitado, por lo tanto la brigada de emergencia y los líderes de piso deberán acudir de inmediato a evacuar a esta persona. Los empleados que acudan a dicho auxilio, deberán llevar una llave maestra para que así

puedan ingresar fácilmente a ayudad al huésped, que puede ser ciego, sordo o parapléjico, antes de entrar el empleados debe de golpear la puerta para ofrecer su ayuda, el empleado debe de considerar la naturaleza de la discapacidad del huésped. Por ejemplo, puede ofrecer un brazo para aquel huésped ciego con el fin de conducirlo, o puede entregar una nota para aquel huésped sordo con el fin de explicarle la necesidad de evacuación. Además debe de tener cuidado para no alarmar al huésped innecesariamente.

Si el huésped es sordo pero se encuentra acompañado por una persona que puede oír, el operador debiera llamar por teléfono a la habitación para informar a ambos huéspedes que se ha enviado a alguien para ayudarlos.

EMFERMEDADES

Cuando un huésped se enferma de improviso, le es imposible determinar por sus propios medios si requiere o no cuidados médicos. No pierda tiempo valioso, tome la iniciativa vaya y haga que el huésped reciba el cuidado médico apropiado.

Cuando un huésped pide un médico local

A. Contacte al huésped con la oficina del médico.

B. Notifique al gerente de turno para que ellos puedan verificar la comodidad y seguridad del huésped

C. Llame a la unidad médica que presta servicio al hotel para que atiendan de inmediato al huésped y si necesita ser trasladado se lo hará en la misma ambulancia de dicha entidad médica a la sala de emergencia más cercana.

Cuando un huésped parece estar severamente enfermo

A. Déle primeros auxilios de emergencia (Sea práctico).

B. Llame a una ambulancia para transportar al huésped hacia la sala de emergencia hospitalaria más cercana.

C. Utilice las llaves maestras para ingresar a la habitación del huésped en el caso de que éste viaje solo.

Si el huésped es ingresado al hospital

A. Intente comunicarse con algún empleado del huésped o algún pariente cercano. (si no se puede hacer una notificación apropiada, póngase en contacto con funcionarios de la policía para asistencia.

B. Realice un inventario con testigos de los efectos personales que quedaron en la habitación. Guarde los efectos en un lugar seguro hasta que sean reclamados por el huésped o los familiares. Obtenga un recibo cuando los efectos sean reclamados.

79
SEGUNDO Y
NUEVE.

Holiday Inn

015

Si una persona ingirió sustancias venenosas

Para este tipo de emergencias se debe de seguir las siguientes indicaciones:

A. Intente ubicar el recipiente o botella que contenía la sustancia, para que de esta forma los contenidos del envase puedan ser identificados y de esta forma informar al hospital lo mas rápido posible.

B. Póngase en contacto con el centro que se encarga del control de sustancias o el hospital y siga sus instrucciones para los procedimientos de primeros auxilios.

ACCIDENTES

Si un huésped ha sufrido un accidente en el hotel, se debe de proceder de la siguiente manera:

1) Sea cortés y no discuta.

2) Cuando la herida es leve, déle primeros auxilios y llame de inmediato a clave medica para que lo asistan.

3) No discuta los defectos del edificio o equipamiento del mismo con el huésped. Corrija cualquier problema tan rápido como le sea posible.

4) No hable con el huésped sobre posibles seguros o recursos de queja.

5) Si el huésped es ingresado al hospital o clínica, haga un inventario en presencia de testigos de los efectos personales que quedaron en la habitación. Los parientes que reclamen dichos efectos, deberán identificarse y deberá firmar la lista del inventario al igual que un recibo de los efectos.

6) Elabore informes detallados en relación a la causa del accidente y la condición del huésped (lentes gruesos, condición alcohólica y demás detalles observables).

7) Obtenga fotografías del lugar si la herida es de seriedad.

8) Póngase en contacto con el liquidador de la compañía de seguros y entregue cualquier información que se le solicita.

9) Obtenga toda la información y entregue un informe de pérdidas en el incidente a los departamentos apropiados.

INTENTO DE SUICIDIO

Al enfrentarse a un intento de suicidio, el gerente de turno deberá:

1) Contar con una persona calificada, si está disponible, que suministre primeros auxilios.

2) Lamar inmediatamente a una ambulancia.

78
SETENTA Y
OCHO

Holiday Inn

074

3) Informar a la policía.

4) Inventariar y guardar los efectos personales y entregarlos a la policía o ubicarlos en la ambulancia junto al individuo. Haga que la policía firme la lista de inventario al igual que un recibo.

5) Entregue un informe de pérdidas e incidentes conteniendo toda la información pertinente.

6) Si por alguna razón la persona no es llevada al hospital o retirada por la policía, haga que una persona responsable se quede con la persona hasta que un pariente o un representante de una entidad pública lleguen para asumir la responsabilidad por el individuo.

7) Si la persona que intento suicidarse vuelve al hotel después de ser liberado. Él deberá ser recibido como un huésped.

MUERTE DE UN HUÉSPED

Al recibir una llamada en relación a la posible muerte de un huésped, el gerente de turno deberá:

1) Llamar a una ambulancia.

2) Si la persona aparece muerta, haga que el operador notifique a las autoridades policiales locales.

3) Haga que el gerente de turno selle el área. (No intente limpiar o mover algún objeto desde el lugar) hasta que las autoridades locales den la autorización.

4) Cubra el cuerpo.

5) Obtenga autorización de los funcionarios policiales para realizar un inventario de las pertenencias de la persona fallecida, si ella fuese un huésped registrado.

6) Estos efectos deben de ser almacenados en un lugar seguro y no ser entregados hasta que las autoridades otorguen la autorización.

7) Deberá obtenerse un recibo por cualquier efecto sacado desde la habitación por parte de los funcionarios policiales. También debiera obtenerse un recibo departe de aquellos individuos que reclamen los efectos personales del fallecido.

8) La notificación a los parientes cercanos normalmente es llevada a cabo por las autoridades de policía.

9) Entregue un informe de pérdidas e incidentes que contengan toda la información pertinente a los departamentos apropiados.

77
SETENTA Y SIETE

Holiday Inn

013

PRIMERO AUXILIOS

EN CASO DE AHOGOS

Si la víctima no puede: Toser, Hablar y Respirar:

- De inmediato pida ayuda, haga que alguien llame al # 911

Tome la iniciativa:

Para victimas concientes: Colóquese detrás de la victima y haga presión en el esófago con sus manos por varias ocasiones hasta que el objeto sea expulsado o hasta que la victima pierda el conocimiento.

Tome la iniciativa:

Para victimas inconscientes: Trate de ventilarlo, haga presión manual en el esófago, introduzca sus dedos en la boca y trate de sacar el objeto y si no es posible sacarlo y la victima ya tiene mucho tiempo sin poder respirar empuje el objeto. Si tiene conocimiento de primeros auxilios practique una traqueotomía, recuerde que lo más importante es salvarle la vida a la víctima.

Una vez extraído el artículo se debe de dar respiración artificial si la victima no esta respirando por su cuenta, recuerde que una persona no

Puede dejar de recibir oxigeno por mas de 5 minutos, trascurrido este tiempo ya hay muerte cerebral.

Nota importante: El masaje abdominal puede ocasionar lesiones, no lo practique con personas.

CUANDO SE DETIENE LA RESPIRACIÓN

SI LA VICTIMA APARENTA ESTAR INCONSCIENTE

Mueva suavemente a la victima y pregúntele como se siente....

SI NO RESPONDE

Mueva la cabeza de la victima y deje la mandíbula apuntando hacia arriba. Ponga una mano bajo el cuello y levántelo suavemente.

A la vez, presione con la otra mano la frente de la victima. Esto removerá la lengua lejos del final de la garganta dejando despejada la vía respiratoria.

EL VER OIR Y SENTIR

Holiday Inn

Mientras la victima esta con la cabeza inclinada, ponga su mejilla y oído cerca de la boca y nariz de la victima. Observe que el pecho sube y baja mientras usted escucha y siente el regreso del aire. Observe por 5 segundos.

SI LA VICTIMA NO ESTA RESPIRANDO, DELE RESPIRACIÓN DE INMEDIATO

A. Manténgale la parte posterior de la cabeza inclinada.

B. Tape la nariz de la victima con la mano que esta en la frente de la victima para prevenir la falta de aire,

C. Abra ampliamente su boca tome una respiración profunda, cubra con su boca la boca de la victima, sople su aire dentro de la boca de la victima con cuatro rápidas pero potentes respiraciones.

D. Cuando sople use solo el tiempo suficiente entre respiraciones para levantar su cabeza suavemente para una mejor inhalación.

E. Si es un niño déle soplos suaves y bote aire a través de la boca y nariz y no levante la cabeza del niño hacia atrás como lo haría con un adulto.

F. Si usted no recibe un intercambio de aire cuando sopla, podría ayudar el volver a ubicar la cabeza e intentar otra vez.

UNA VEZ MAS, MIRE, ESCUCHE Y SIENTA PARA VER SIA HAY RESPUESTA

SI AUN NO HAY RESPIRACIÓN

A. Cambie el ritmo a una boconada de aire cada 5 segundos para un adulto y alterne con las compresiones, por cada 4 insuflaciones dar 3 compresiones.

B. Para un niño, déle una bocanada de aire cada 4 segundos y alternar por cada 4 insuflaciones dar 3 compresiones, pero tener mucho cuidado en los niños las compresiones se dan con tres dedos y no con la mano como en los adultos.

C. Para lactantes dar un suave soplo cada 3 segundos.

METODO DE BOCA NARIZ

El método de boca a nariz puede utilizarse con la segunda descrita anteriormente en lugar del método de respiración boca a boca. Mantenga la parte posterior de la cabeza inclinada con la mano en la frente de la victima. Retire la mano que esta debajo del cuello y cierre la boca de la victima. Sople dentro de la nariz de la victima. Luego de esto abra la boca de la victima para mirar escuchar y sentir si esta respirando.

QUEMADURAS

75
setenta y cinco

Holiday Inn

071

Si en el hotel un empleado o huésped sufre una quemadura, de inmediato aplique ungüento para quemaduras en gran cantidad sobre toda la superficie afectada luego cúbrala con gasa esterilizada hasta que llegue la ambulancia y trasládelo al Hospital de inmediato.
Es muy importante que sepa que una quemaduras no se soba ni se ensucia con cosas que supuestamente le pueden aliviar, por que le pueden causar un prejuicio mayor.

Llame a su familiar si se trata de un colaborador y acompáñelo hasta el Hospital si le es posible hasta que llegue su familiar.

DERRAME DE ACEITE Y OTROS HIDROCARBUROS

MEDIDAS DE CONTENCIÓN, RETENCIÓN Y ABSORCIÓN DE PEQUEÑOS DERRAMES DE ACEITE Y OTROS HIDROCARBUROS.

Para la prevención y en caso de derrame de aceite y otros hidrocarburos se implementará las siguientes medidas de contención, retención y absorción en pequeños derrames de aceite y otros hidrocarburos:

1. Adecuar las zonas donde se manipula el aceite y/o sus recipientes, ubicando rendijas y bandejas de tal forma que la operación se realice sobre ellas, evitando el contacto con el suelo en caso de derrame.

2. Capacitar a todo el personal del área en la manipulación y traslado de aceites e hidrocarburos oleofílico para prevenir el derrame y goteo sobre el suelo.

3. Utilizar material oleofílico para la contención, retención y absorción en caso de derrame de aceite y otros hidrocarburos en forma de serpentines o toallas dependiendo de la magnitud el derrame.

4. Capacitar a todo el personal del área, brigadistas de salud y seguridad así como en el uso y manejo del material y evitar la difusión de cualquier derrame tomando en consideración que:

a) Las toallas son indicadas en el manejo pequeños goteos generados. Las toallas se colocan sobre el lugar del derrame para que absorba el aceite. Una vez que se ha saturado el paño debe escurrirse sobre un recipiente para facilitar la recuperación del aceite.

b) Los serpentines permiten el manejo de derrames pequeños mediante limitación y encerramiento del líquido, para evitar su diseminación a otras áreas. Se colocan alrededor el área de derrame.

5. Comunicar del incidente observado inmediatamente a su superior y al Presidente del Comité de Seguridad e Higiene.

LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

74
SETENTA Y CUATRO.

070

ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA – QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

73 SETENTA Y TRES

Estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn"

069

Contenido

1. **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.....2**

   1.1. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PROYECTO.....2
   1.2. NÚMERO DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES.....7
   1.3. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE VEHÍCULO , HORARIOS Y FRECUENCIA DE CIRCULACIÓN DE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO.....8
   1.4. ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN INTERNA.....9
   1.5. ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN DE ACCESO/SALIDA DE LAS VÍAS Y/O INTERSECCIONES ALEDAÑAS AL PROYECTO.....10

2. **ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN DE TRÁFICO.....11**

   2.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁNSITO DE LAS VÍAS ALEDAÑAS AL PROYECTO.....11
   2.2 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS.....12
   2.3 FLUJOS DE TRÁFICO.....16
   2.4 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y/O CONFLICTOS A GENERARSE EN LAS VÍAS DE INGRESO Y ALEDAÑAS ASÍ COMO EN LAS INTER-SECCIONES CONTIGUAS.....33

3. **MEDIDAS DE MITIGACIÓN.....55**
4. **CONCLUSIONES.....56**

ANEXOS

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

1.1 DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PROYECTO

El predio del proyecto se encuentra ubicado en el sector de Tababela cerca al Nuevo Aeropuerto Mariscal Antonio Jose de Sucre, ver gráfico 1.

Gráfico 1.- Ubicación del predio, *Fuente: imagen recopilada de Plano de Quito de Google Eath.*

El Hotel Holiday Inn es un proyecto Hotelero donde se prevé espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos, se propone 2 bloques cada uno tendrá 3 plantas altas, 1 planta baja y 1 planta de subsuelo en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular.

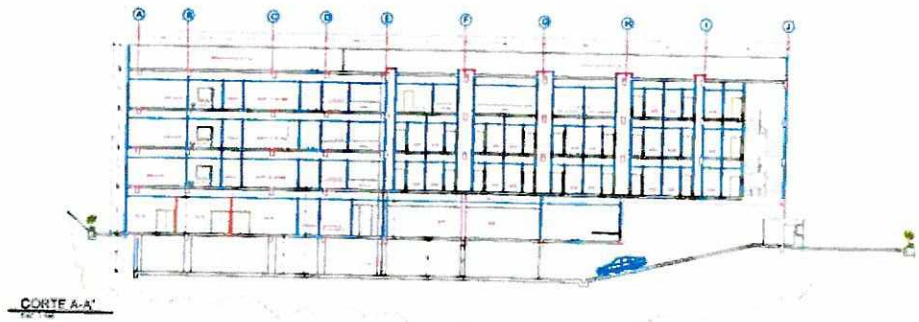


Gráfico 2.- Corte A - A del proyecto Hotel Holiday Inn, *Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.*

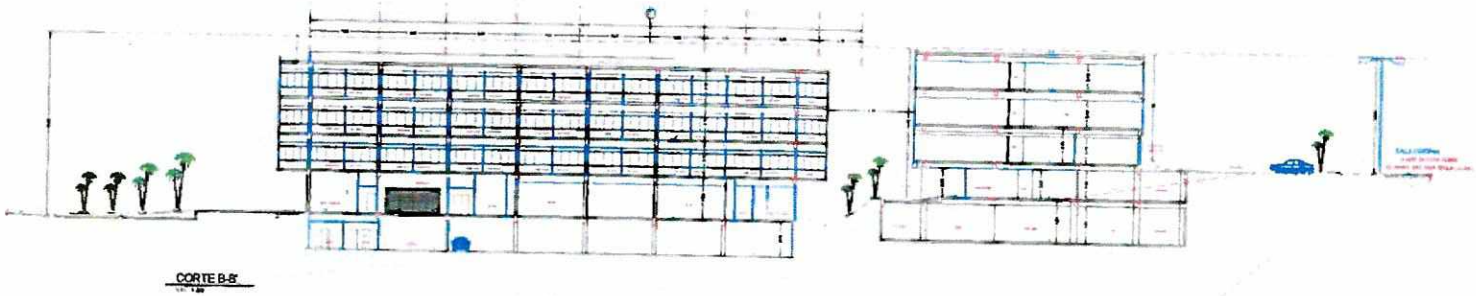


Gráfico 3.- Corte B – B' del proyecto Hotel Holiday Inn, *Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.*

061

71

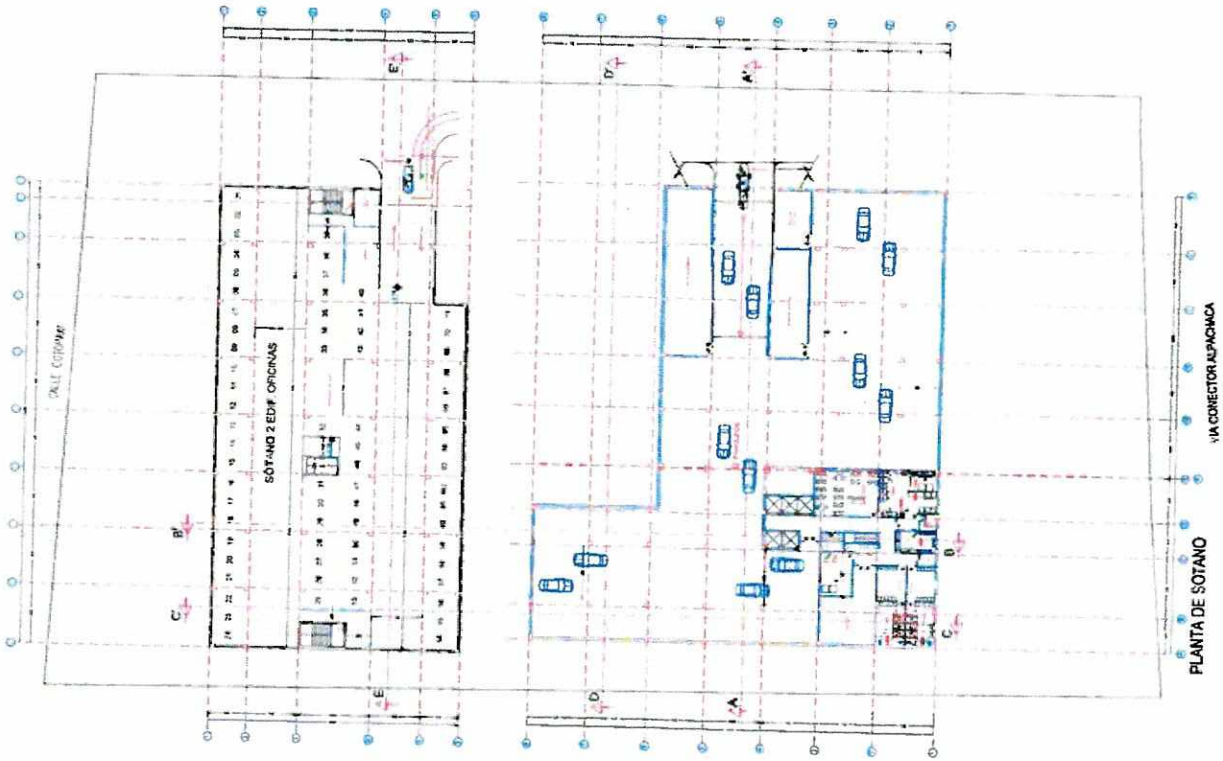


Gráfico 4.-Planta de Subsuelo Nv. -3.10 del proyecto Hotel Holiday Inn. *Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.*

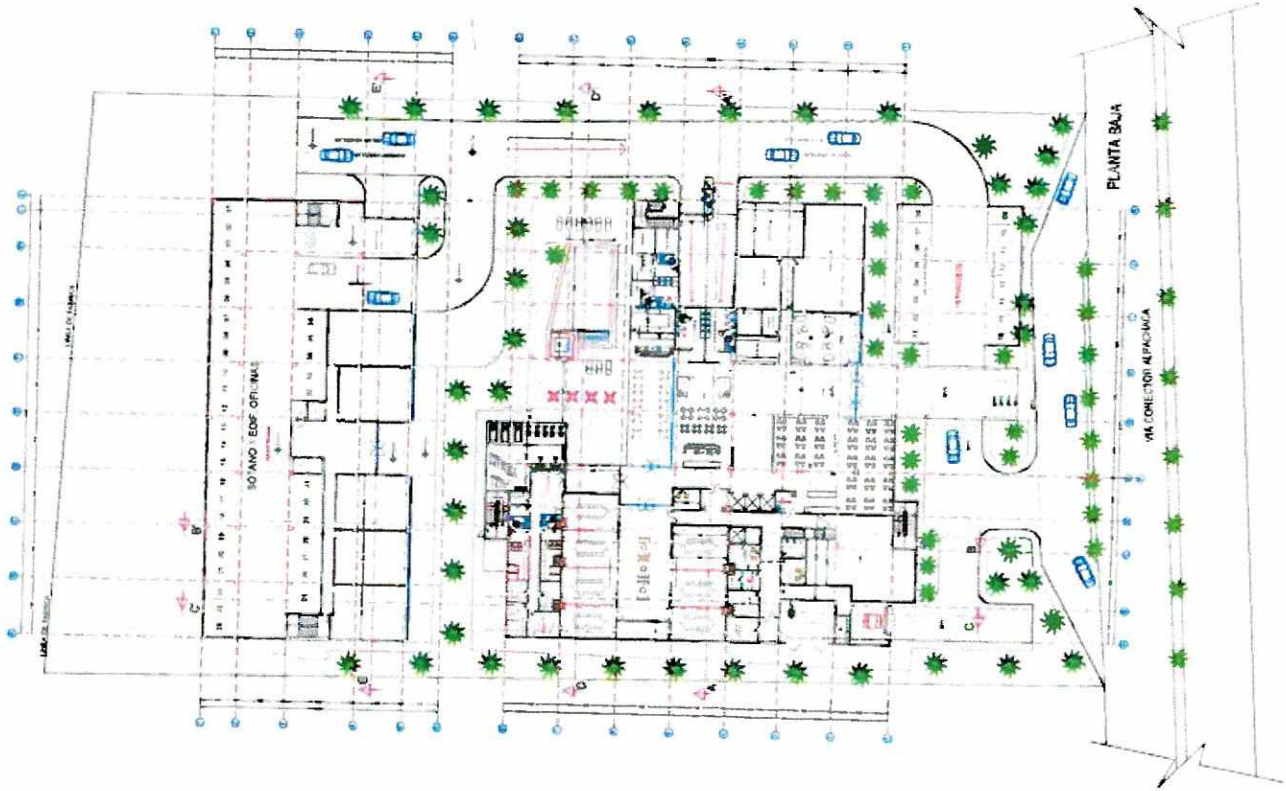


Gráfico 5.- Planta Baja Nvs.+0.68 y +3.58 del proyecto Hotel Holiday Inn, *Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.*

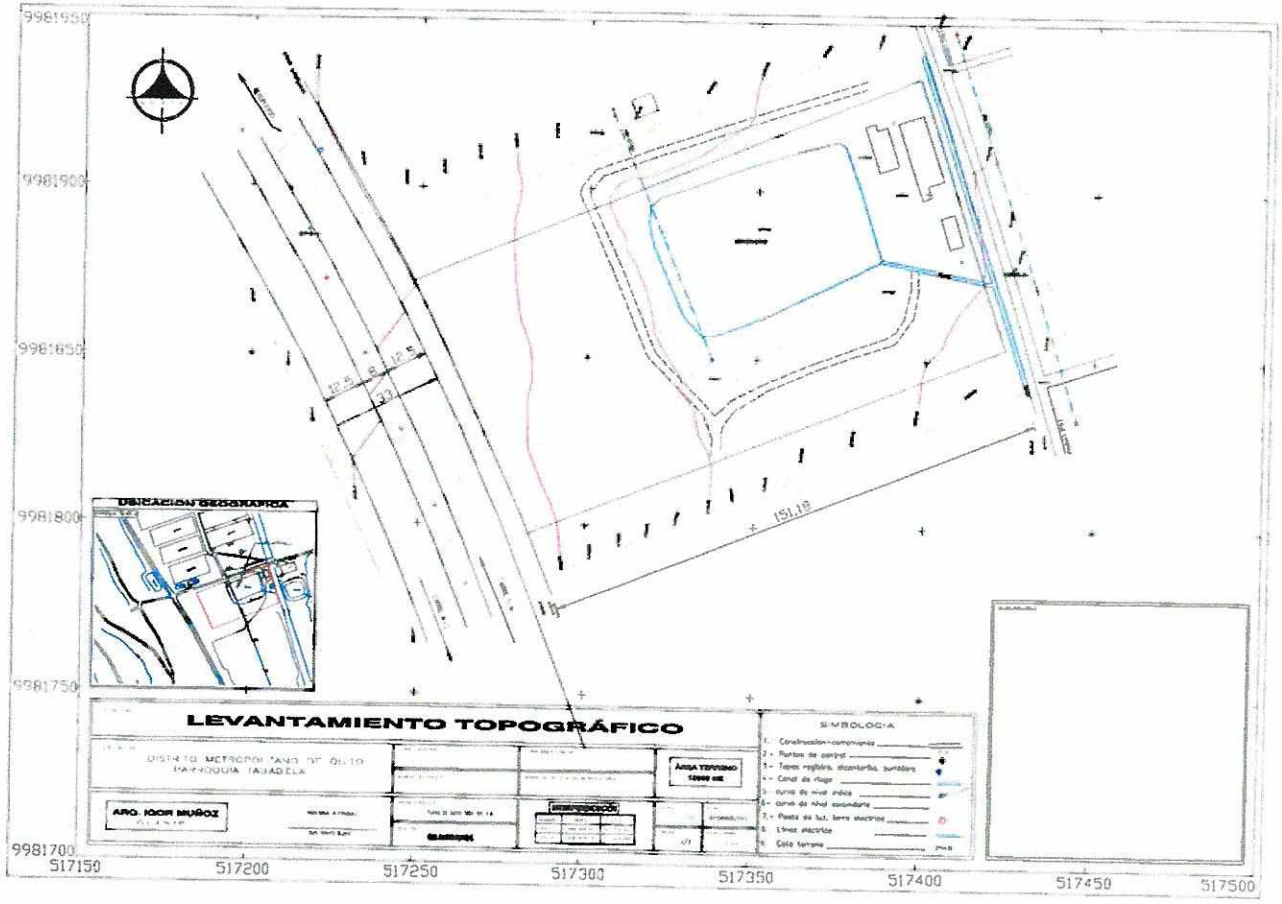


Gráfico 6.- Levantamiento Topográfico del predio del proyecto Hotel Holiday Inn, *Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.*

67
SESENTA Y
SIETE.

063

1.2 NÚMERO DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO DEL PROYECTO

La oferta general de estacionamientos para el Proyecto será de 214 plazas para vehículos livianos, ubicados según el cuadro 4:

Cuadro de Estacionamientos		
Nivel	Ubicación	Número de Estac.
-3.10	Sotano Hotel	62
-0.96	Sotano 2 Oficinas	71
0.50	Patio oeste del predio	16
3.58	Sotano 1 Oficinas	36
6.82	Patio este del predio	29
Total		214

Cuadro 1.- Ubicación y número de plazas de estacionamiento del proyecto Hotel Holiday Inn, *Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico*

Foto 1.- Vista del predio, *Fuente propia.*

66
SESENTA Y SEIS

1.3 DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE VEHÍCULO, HORARIOS Y FRECUENCIA DE CIRCULACIÓN DE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO.

062

Por las actividades de que se van a desarrollar en el Hotel Holiday Inn que son fundamentalmente de hospedaje y otras complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas. El proyecto propone 214 plazas de estacionamientos para vehiculos livianos.

De acuerdo a las actividades de hospedaje del proyecto y considerando el nicho principal de clientes del Hotel que serán los usuarios y turistas que utilizan el Aeropuerto Mariscal Antonio José de Sucre, se prevé la atención las 24 horas por lo tanto el uso de los estacionamientos también será todo el tiempo.

Para proyectar la ocupación de los estacionamientos del proyecto se lo realiza en base a los siguientes parámetros:

- Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito, que en el 2013 fue el 73% en Hoteles de Lujo, ver gráfico 7.
- Tasa de rotación de estacionamientos del Hotel = 3, de los cuales 2 para internos y 1 para Bahía externa.

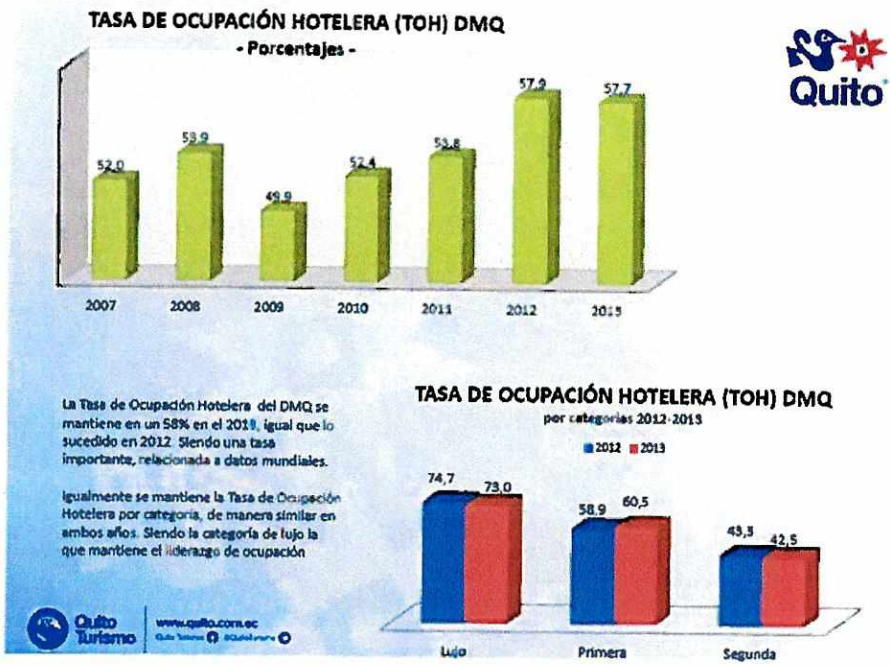


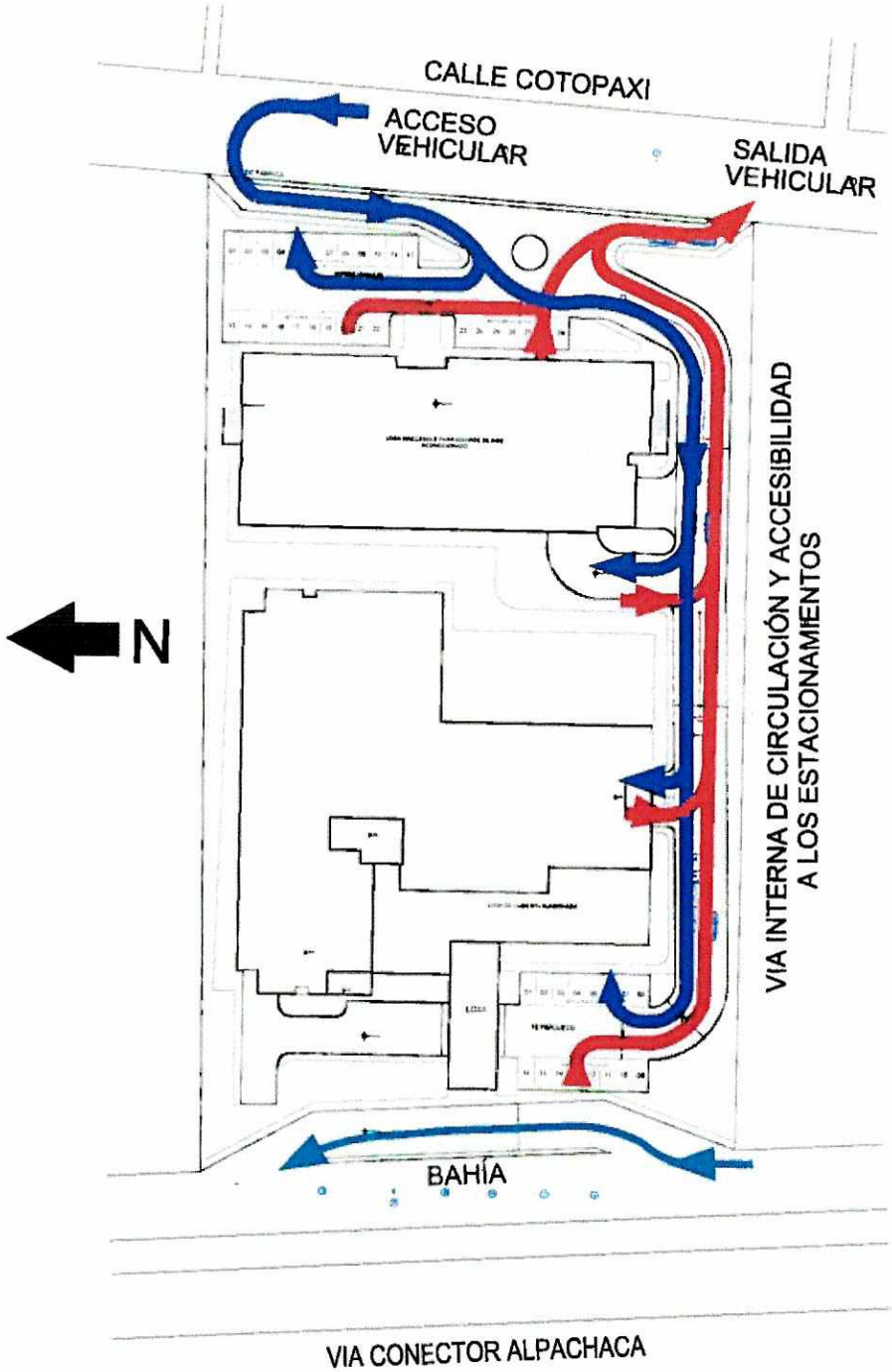
Gráfico 7.- Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en Hoteles de Lujo en el DMQ, Fuente: *Sistema Institucional de Indicadores turísticos 2013, Empresa Pública de Turismo de Quito*

65
SESENTA Y CINCO

1.4 ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN INTERNA

061

El predio tiene dos frentes a calles, el uno por la Vía al Aeropuerto (Conector Alpachaca) y el otro por la calle Cotopaxi, y la accesibilidad vehicular al interior del predio se lo realizará por la calle Cotopaxi (ver gráfico 8):



64
SESENTA Y CUATRO

060

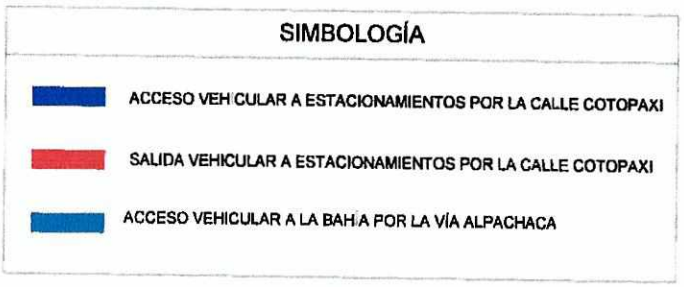


Gráfico 8.- Esquema de circulación vehicular al interior del proyecto.

La propuesta del proyecto acceder vehicularmente por la calle Cotopaxi cumple con las normativas vigentes ya que esta vía tiene menor jerarquía que el Conector Alpachaca.

Por el Conector de Alpachaca, se define una Bahía, la misma que no tiene conexión con los estacionamientos del proyecto y será utilizada por vehículos de paso que dejan turistas al Hotel.

1.5 ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN DE ACCESO/SALIDA DE LAS VÍAS Y/O INTERSECCIONES ALEDAÑAS AL PROYECTO.

El predio colinda por el oeste con la vía Conector de Alpachaca y por el este con la calle Cotopaxi que es una vía secundaria que está en proceso de consolidación vial y urbana, colindado el predio con éstas dos vías, ver gráfico 9:

63
SESENTA Y TRES

059

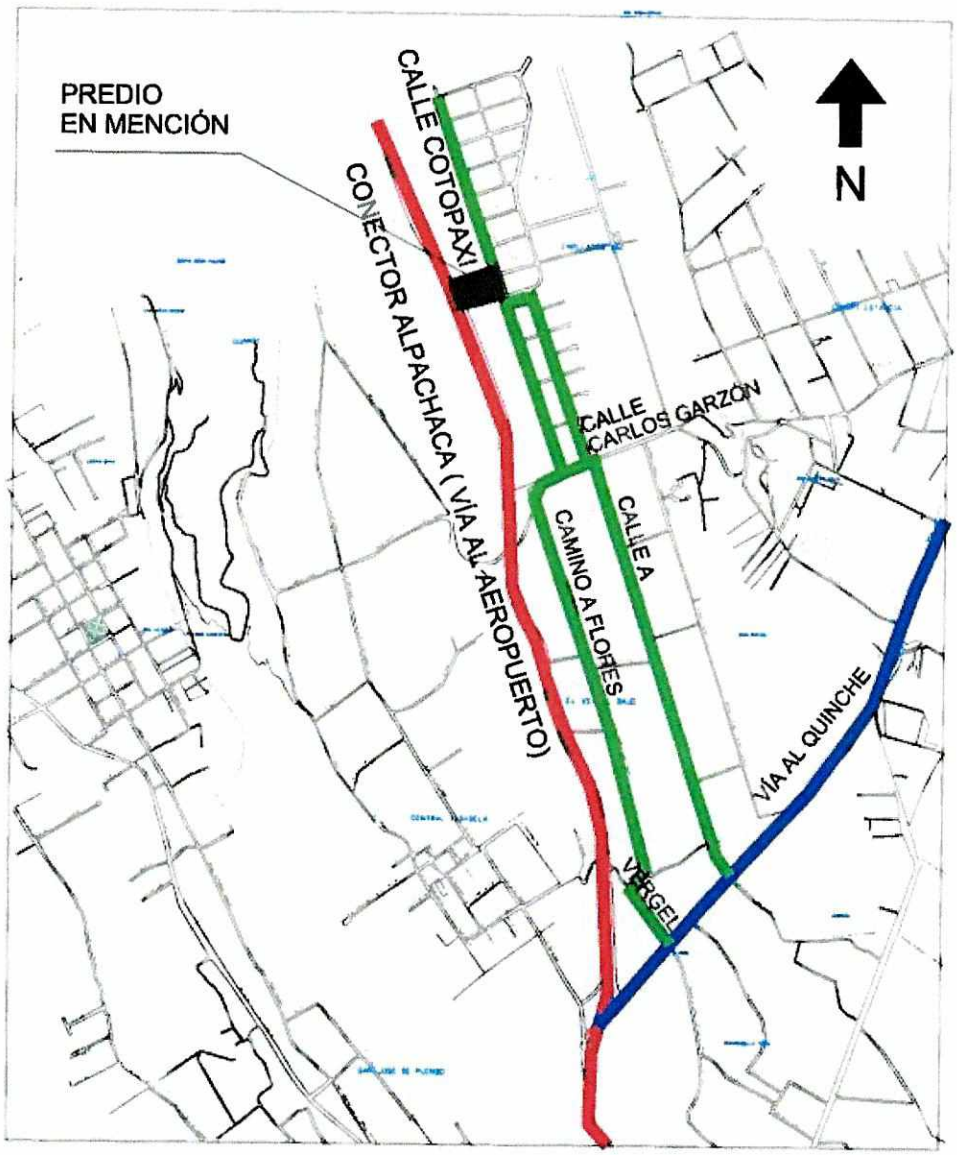


Gráfico 9.- Esquema de circulación y accesibilidad de las vías aledañas al predio del proyecto, *fuente: propia.*

2. ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN DE TRÁFICO

2.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁNSITO DE LAS VÍAS ALEDAÑAS AL PROYECTO

A nivel de volúmenes vehiculares la vía Conector de Alpachaca tiene una mayor circulación que la calle Cotopaxi, de acuerdo a los aforos vehiculares realizados y que se detallan en el capítulo de flujos de tráfico.

62
SESENTA Y DOS

2.2 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS

058

Del análisis de la red vial de influencia al proyecto se establece las siguientes vías de accesibilidad al proyecto con sus características físicas:

2.2.1.- Vía Conector de Alpachaca (Vía al Aeropuerto)

Características del Conector Alpachaca Recopilación de la información al frente del predio del proyecto Hotel Holiday Inn			
Descripción		**Detalle**	
Longitud aproximada		4200 m aproximadamente	
Ancho aproximado	Calzada	Carriles s-n y n-s (c/u)	12.50 m
	Parterre	Central	8.00 m
	Aceras	Este y Oeste (no están implementadas)	
Inicia vía		Redondel que une Vía al Quinche – E35	
Termina de vía		Ingreso Vía Aeropuerto y Vía a Collas	
Capa de rodadura		Asfalto En buenas condiciones, ver foto 2	
Distancia de visibilidad		Buena Mayor a 80 m.	
Señalización vertical y horizontal		Existente, ver foto 3	
Resalto (reductor de velocidad)		No tiene y no requiere	
Semaforización		No tiene y no requiere	
Sentido de circulación vehicular		Doble sentido	
Circulación de operadores de Transporte público		Si hay, tanto de operadoras de Transporte Público como privadas	
Estacionamiento lateral		No existe	
Facilitador de circulación peatonal (pasos elevados)		No existe	
Velocidad de circulación máxima permitida		80 km/h	
Pendiente		2% sentido s-n	

Cuadro 2.- Características físicas y funcionales de la vía Conector Alpachaca, *fuente: propia.*

61
SESENTA Y UNO

051

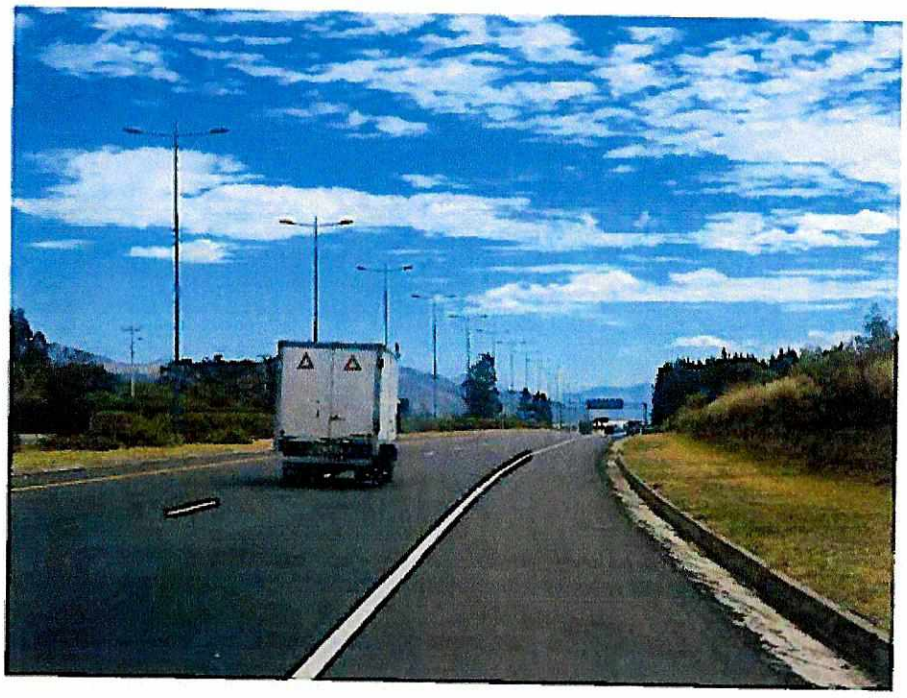


Foto 2.- Conector Alpachaca (frente al predio), sentido s-n, *Fuente propia.*

Foto 3.- Conector Alpachaca, señalización existente, sentido s-n, *Fuente propia.*

60
056

2.2.2.- Calle Cotopaxi

Características de la Calle Cotopaxi (Recopilación de la información al frente del predio del proyecto del Hotel Holiday Inn)			
Descripción		**Detalle**	
Longitud aproximada		1600 m	
Ancho aproximado	Calzada	No está delimitado los límites del ancho de la calzada, aprox 6 m	
	Parterre	No existe	
	Aceras	Este y oeste	No están conformado
Inicia vía		Calle Carlos Garzón	
Termina de vía		En límite de predio particular	
Capa de rodadura		Lastrado, ver fotos 4 y 5	
Distancia de visibilidad		Buena Mayor a 80 m.	
Señalización vertical y horizontal		No existe	
Resalto (reductor de velocidad)		No hay Tampoco se requiere	
Semaforización		No hay Tampoco se requiere	
Sentido de circulación vehicular		Doble sentido	
Circulación de operadores de Transporte público		No existe	
Estacionamiento lateral		No hay	
Facilitador de circulación peatonal (pasos elevados)		No existe	
Velocidad de circulación máxima permitida		50 km/h	
Pendiente		2 % en sentido s - n	
Tipo de vía		Local secundaria	

Cuadro 3.- Características físicas y funcionales de la calle Cotopaxi, *fuente: propia.*

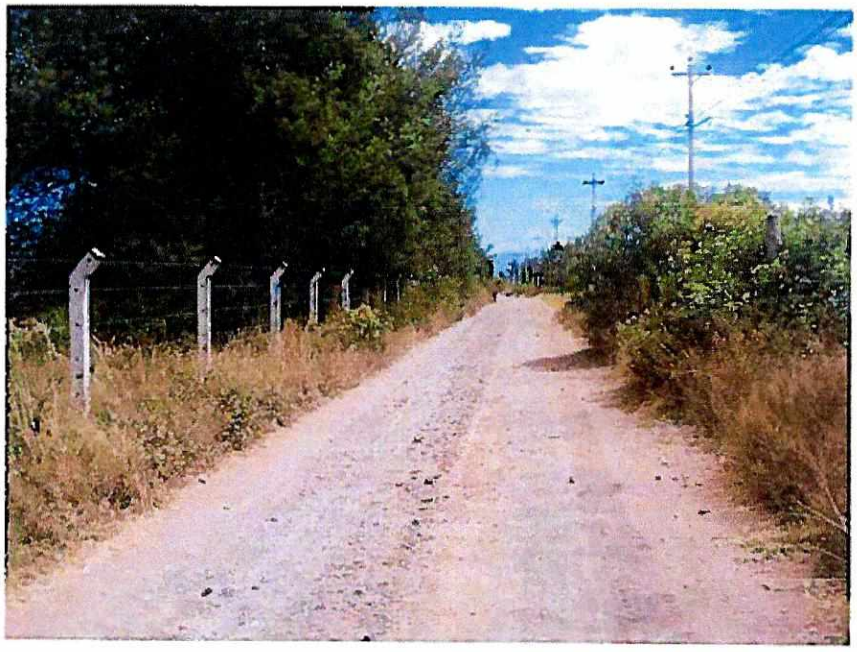


Foto 4.- Calle Cotopaxi, sentido sur -norte, *Fuente propia.*

Foto 5.- Calle Cotopaxi, sentido norte - sur, *Fuente propia.*

2.3.- FLUJOS DE TRÁFICO.-

A fin de determinar la vía de menor jerarquía y el impacto de tráfico se realizaron conteos en las vías colindantes con el predio del proyecto:

a) Conector de Alpachaca (vía al Aeropuerto).
b) Calle Cotopaxi.

Estos conteos nos permiten recopilar información de la demanda de tráfico general de la zona donde se implanta el proyecto, es decir conocer el número de vehículos que pasan por un sitio y las maniobras de giro que ejecutan. Los conteos se realizaron para determinar la composición y volumen de tránsito en la intersección analizada.

Se realizaron conteos clasificatorios cuya finalidad de distinguir entre distintos tipos de vehículos, lo cual permiten obtener la clasificación del tráfico y se ejecutó situando un observador que registre todos los vehículos cruzan y realizan varias maniobras durante el período determinado para este tipo de proyectos.

La información fundamental de estos conteos es conocer el tipo de vehiculo que circulan, clasificándoles en:

- *Vehículos livianos*, incluye automóviles, camionetas, furgonetas y jeeps.
- *Buses*, incluye todo tipo de vehículos para el transporte de pasajeros que tengan doble llanta en el eje posterior, pueden ser de dos o tres ejes.
- *Camiones*, se incluyen todos los vehículos destinados al transporte de carga que tenga doble llanta en el eje posterior, pueden ser de dos, tres, cinco y seis ejes. Los dos últimos prohibidos de circular en todo el horario de conteos.

Se registraron conteos horarios de volúmenes vehiculares por sentido de circulación, pero la tabulación de los registros es bastante flexible que permite ser usado para cualquier período de tiempo que sea requerido, de acuerdo a los fines del estudio.

El conteo se realizó en dos días normales: jueves 31 de julio, viernes 1 de agosto y el fin de semana el sábado 2 de agosto del presente año. El período de conteo fue de 6:00 a 19:00 horas, en horario continuo.

AFOROS VEHICULARES EN EL CONECTOR DE ALPACHACA (VÍA AL AEROPUERTO) Y CALLE COTOPAXI

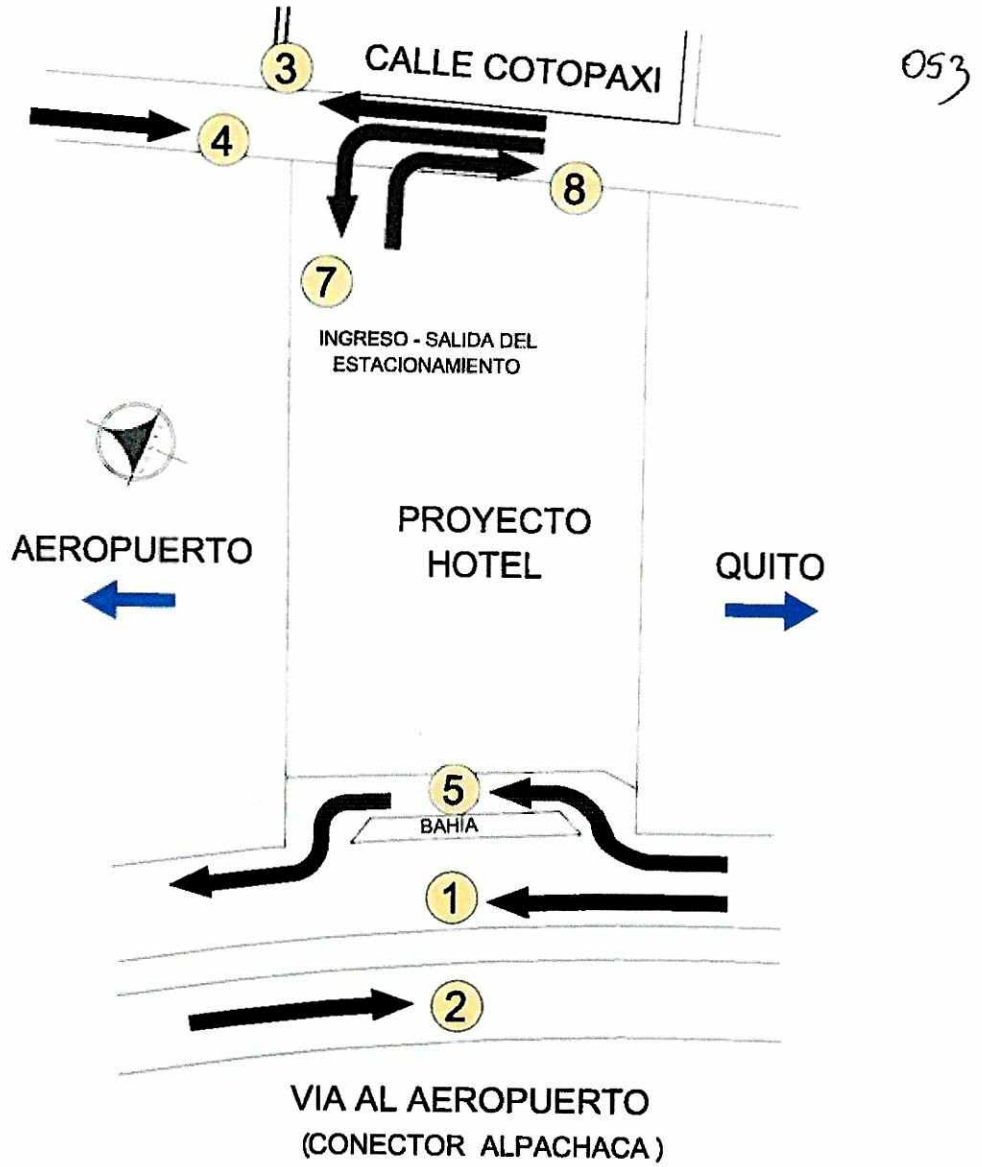


Gráfico 10.- Descripción de movimientos de circulación vehicular en las vías aledañas al proyecto en mención sin y con proyecto, *Fuente: propia.*

AFOROS VEHICULARES EN EL CONECTOR DE ALPACHACA

Se realizaron conteos vehiculares en el Conector de Alpachaca los días 31 de julio, 1 y 2 de agosto del presente año, desde las 6:00 – 19:00 H y que se detallan a continuación:

Aforos vehiculares en el Conector Alpachaca del 31 de julio de 2014

HORA	AFOROS VEHICULARES EN LA VÍA AL AEROPUERTO DEL JUEVES 31 DE JULIO DE 2014								SUMA TOTAL
	1 ← SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)				2 → SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)				
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	428	13	89	530	132	17	109	258	788
TOTAL 7:00 - 8:00	559	47	64	670	369	29	68	466	1136
TOTAL 8:00 - 9:00	735	38	50	823	669	46	59	774	1597
TOTAL 9:00 - 10:00	644	36	47	727	653	39	44	736	1463
TOTAL 10:00 - 11:00	557	26	39	622	713	24	34	771	1393
TOTAL 11:00 - 12:00	419	24	37	480	664	23	39	726	1206
TOTAL 12:00 - 13:00	458	21	29	508	601	20	30	651	1159
TOTAL 13:00 - 14:00	552	24	32	608	609	23	32	664	1272
TOTAL 14:00 - 15:00	551	24	48	623	509	24	45	578	1201
TOTAL 15:00 - 16:00	613	28	71	712	511	28	51	590	1302
TOTAL 16:00 - 17:00	451	26	55	532	479	25	49	553	1085
TOTAL 17:00 - 18:00	441	23	51	515	426	24	50	500	1015
TOTAL 18:00 - 19:00	348	15	34	397	266	16	28	310	707
TOTALES	6756	345	646	7747	6601	338	638	7577	15324

Cuadro 4.- Conteos vehiculares en el Conector de Alpachaca, el jueves 31 de julio de 2014.

052

56 cincuenta y seis

55
cincuenta y cinco

051

AFOROS DÍA - JUEVES 31 DE JULIO DE 2014 (AMBOS SENTIDOS)			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	13,357	87.16
	BUSES	683	4.46
	PESADOS	1,284	8.38
TOTAL		15,324	100.00

Cuadro 5.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014.

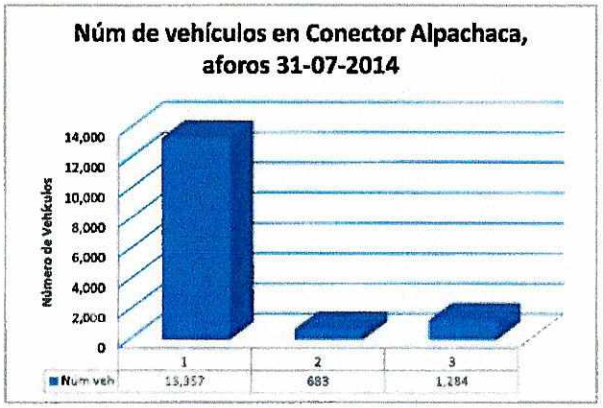


Gráfico 11.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

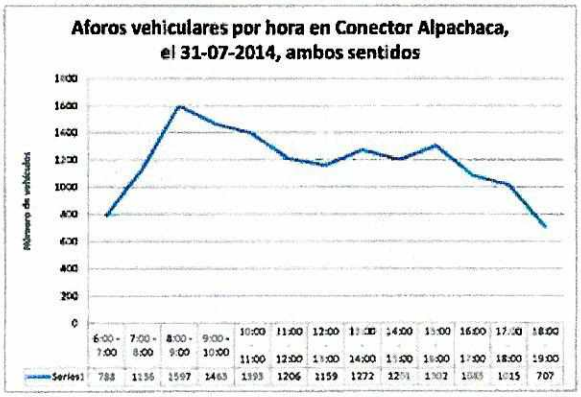


Gráfico 12.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

Aforos vehiculares en el Conector Alpachaca, del 1 de agosto de 2014

HORA	AFOROS VEHICULARES EN LA VÍA AL AEROPUERTO DEL VIERNES 1 DE AGOSTO DE 2014								SUMA TOTAL
	1 ←				2 →				
	SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)				SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)				
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	452	14	82	548	147	13	112	272	820
TOTAL 7:00 - 8:00	598	51	66	715	383	21	74	478	1193
TOTAL 8:00 - 9:00	813	35	52	900	670	49	65	784	1684
TOTAL 9:00 - 10:00	610	22	42	674	642	37	53	732	1406
TOTAL 10:00 - 11:00	530	22	34	586	711	24	41	776	1362
TOTAL 11:00 - 12:00	478	24	36	538	742	23	36	801	1339
TOTAL 12:00 - 13:00	459	23	32	514	729	25	34	788	1302
TOTAL 13:00 - 14:00	475	26	34	535	725	23	40	788	1323
TOTAL 14:00 - 15:00	686	23	76	785	487	27	44	558	1343
TOTAL 15:00 - 16:00	680	30	90	800	543	32	52	627	1427
TOTAL 16:00 - 17:00	545	28	67	640	520	20	65	605	1245
TOTAL 17:00 - 18:00	432	23	58	513	421	17	45	483	996
TOTAL 18:00 - 19:00	289	13	33	335	254	16	30	300	635
TOTALES	7047	334	702	8083	6974	327	691	7992	16075

Cuadro 6.- Conteos vehiculares por hora en el Conector Alpachaca, el viernes 1 de agosto de 2014.

050

54 cincuenta y cuatro

53
cincuenta y
tres

049

AFOROS DÍA - VIERNES 1 DE AGOSTO DE 2014 (AMBOS SENTIDOS)			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	14,021	87.22
	BUSES	661	4.11
	PESADOS	1,393	8.67
TOTAL		16,075	100.00

Cuadro 7.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014.

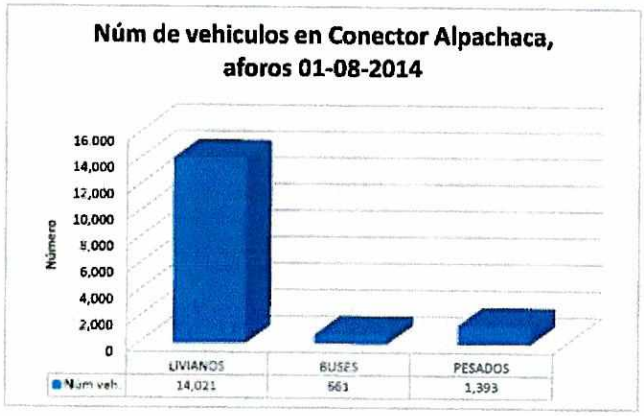


Gráfico 13.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

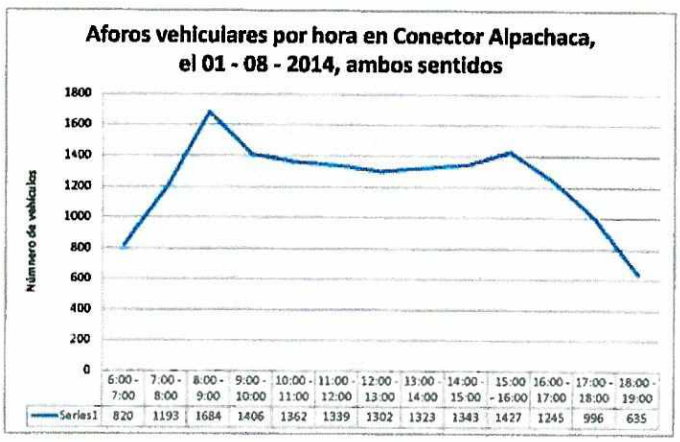


Gráfico 14.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

Aforos vehiculares en el Conector de Alpachaca, el 2 de agosto de 2014

HORA	AFOROS VEHICULARES EN LA VÍA CONECTOR ALPACHACA DEL SABADO 2 DE AGOSTO DE 2014								SUMA TOTAL
	1 ← SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)				2 → SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)				
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	217	16	54	287	102	10	52	164	451
TOTAL 7:00 - 8:00	351	31	42	424	138	19	40	197	621
TOTAL 8:00 - 9:00	522	23	48	593	466	30	45	541	1134
TOTAL 9:00 - 10:00	412	19	44	475	431	16	42	489	964
TOTAL 10:00 - 11:00	474	14	35	523	338	13	33	384	907
TOTAL 11:00 - 12:00	376	16	34	426	393	16	32	441	867
TOTAL 12:00 - 13:00	315	15	30	360	442	13	28	483	843
TOTAL 13:00 - 14:00	349	19	31	399	402	21	33	456	855
TOTAL 14:00 - 15:00	289	18	25	332	460	17	30	507	839
TOTAL 15:00 - 16:00	390	15	31	436	388	26	29	443	879
TOTAL 16:00 - 17:00	399	21	28	448	419	19	29	467	915
TOTAL 17:00 - 18:00	311	17	30	358	347	13	28	388	746
TOTAL 18:00 - 19:00	264	14	32	310	228	16	17	261	571
TOTALES	4669	238	464	5371	4554	229	438	5221	10592

Cuadro 8.- Conteos vehiculares por hora en el Conector Alpachaca, el sábado 2 de agosto de 2014

SENTIDO QUITO - AEROPUERTO AFOROS DEL SABADO 2 DE AGOSTO DE 2014			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	9,223	87.08
	BUSES	467	4.41
	PESADOS	902	8.52
TOTAL		10,592	100.00

Cuadro 9.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014.

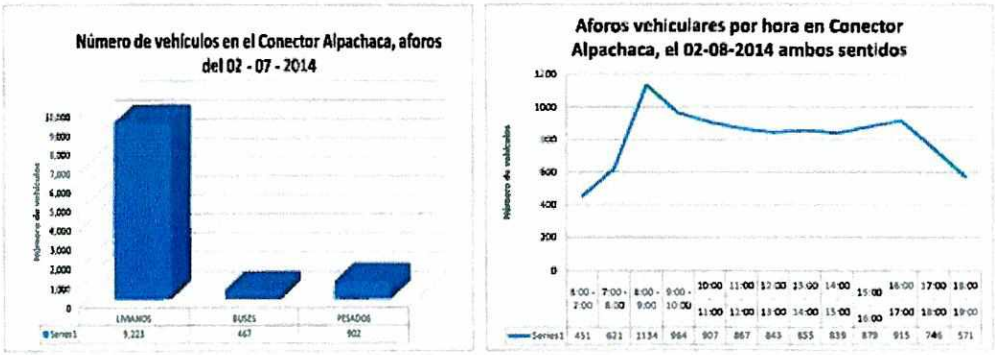


Gráfico 15-16.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación y por hora de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI

Se realizaron conteos vehiculares en la calle Cotopaxi los días 31 de julio, 1 y 2 de agosto del presente año, desde las 6:00 – 19:00 H y que se detallan a continuación:

Aforos vehiculares en la calle Cotopaxi el 31 de julio de 2014

HORA	AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI EL 31 DE JULIO DE 2014								SUMA TOTAL
	3 ← SENTIDO SUR - NORTE				4 → SENTIDO NORTE - SUR				
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 7:00 - 8:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 8:00 - 9:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 9:00 - 10:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 10:00 - 11:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 12:00 - 13:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 13:00 - 14:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 14:00 - 15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 15:00 - 16:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 16:00 - 17:00	1	0	0	1	1	0	0	1	2
TOTAL 17:00 - 18:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 18:00 - 19:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	3	0	0	3	3	0	0	3	6

Cuadro 10.- Conteos vehiculares por hora en la calle Cotopaxi, el jueves 31 de julio de 2014

CALLE COTOPAXI AFOROS EL JUEVES 31 DE JULIO DE 2014			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	6	100.00
	BUSES	0	0.00
	PESADOS	0	0.00
TOTAL		6	100.00

Cuadro 11.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014.

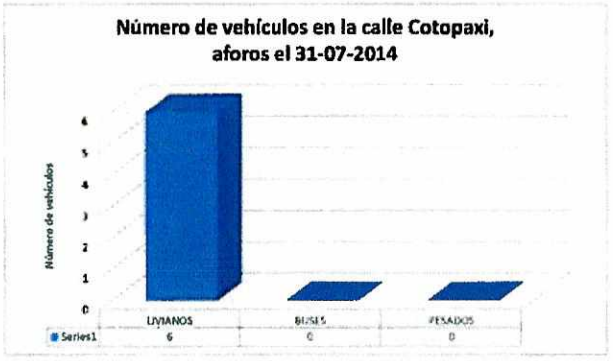


Gráfico 17.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

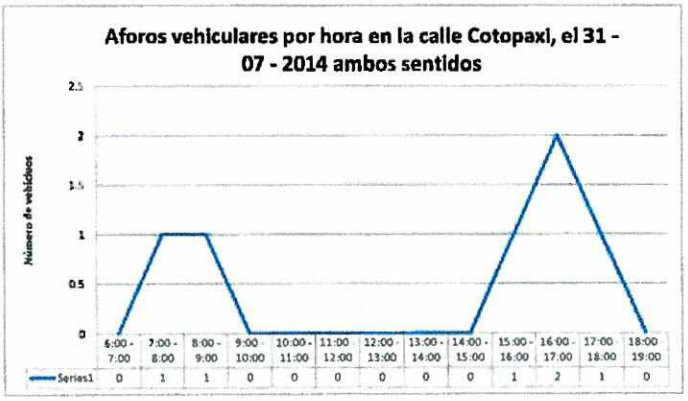


Gráfico 18.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

Aforos vehiculares del viernes 1 de agosto de 2014

AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI EL 1 DE AGOSTO DE 2014									
HORA	3 ← SENTIDO SUR - NORTE				4 → SENTIDO NORTE - SUR				SUMA TOTAL
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 7:00 - 8:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 8:00 - 9:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 9:00 - 10:00	1	0	0	1	1	0	0	1	2
TOTAL 10:00 - 11:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	0	1	1	1
TOTAL 12:00 - 13:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 13:00 - 14:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 14:00 - 15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 15:00 - 16:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 16:00 - 17:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 17:00 - 18:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 18:00 - 19:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	3	0	0	3	3	0	1	4	7

Cuadro 12.- Conteos vehiculares por hora en la calle Cotopaxi, el viernes 1 de agosto de 2014

CALLE COTOPAXI AFOROS EL VIERNES 1 DE AGOSTO DE 2014			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	6	85.71
	BUSES	0	0.00
	PESADOS	1	14.29
TOTAL		7	100.00

Cuadro 13.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014.

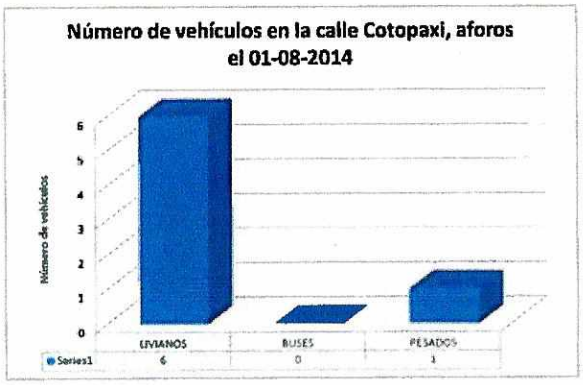


Gráfico 19.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

Gráfico 20.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

Aforos vehiculares del sábado 2 de agosto de 2014

HORA	AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI EL 2 DE AGOSTO DE 2014								SUMA TOTAL
	3				4				
	SENTIDO SUR - NORTE				SENTIDO NORTE - SUR				
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 7:00 - 8:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 8:00 - 9:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 9:00 - 10:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 10:00 - 11:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 11:00 - 12:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 12:00 - 13:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 13:00 - 14:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 14:00 - 15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 15:00 - 16:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL 16:00 - 17:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTAL 17:00 - 18:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 18:00 - 19:00	0	0	0	0	1	0	0	1	1
TOTALES	4	0	0	4	4	0	0	4	8

Cuadro 14.- Conteos vehiculares por hora en la calle Cotopaxi, el sábado de agosto de 2014

042

Seis

45
cuarenta y cinco

041

CALLE COTOPAXI AFOROS DEL SABADO 2 DE AGOSTO DE 2014			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	8	100.00
	BUSES	0	0.00
	PESADOS	0	0.00
TOTAL		8	100.00

Cuadro 15.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

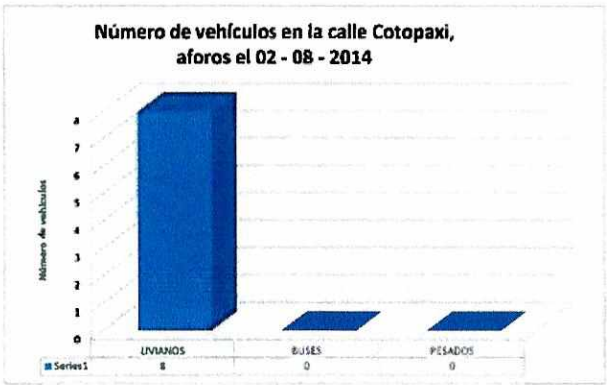


Gráfico 21.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

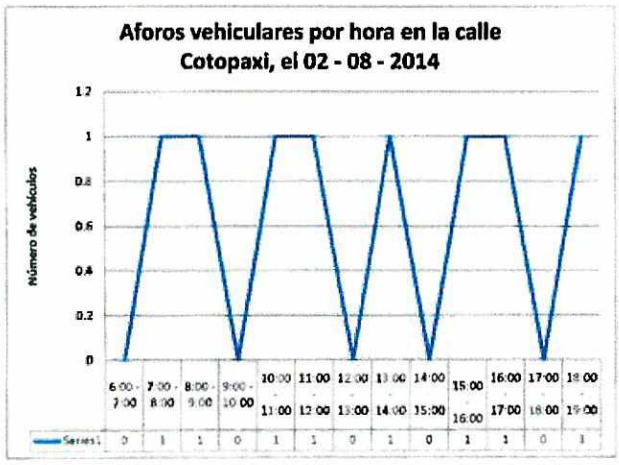


Gráfico 22.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

44
Cuarenta y cuatro

040

PROMEDIO DE CONTEOS VEHICULARES Y PROYECCIONES A 5 Y 10 AÑOS

Los aforos vehiculares realizados los días jueves 31 de julio, viernes 1 de agosto y sábado 2 de agosto del presente año, es necesario realizar un promedio con el propósito de realizar proyecciones a 5 y 10 años.

En ese sentido se toma y suma los datos de los días jueves y viernes y se divide para 2 con el propósito de obtener los volúmenes vehiculares promedios.

Para realizar las proyecciones de circulación vehicular a 5 y 10 años con el propósito de realizar la modelaciones de tránsito y establecer impactos y medidas de mitigación a esas fechas, se toma como dato un crecimiento vehicular del 6.50 % anual para el Distrito Metropolitano de Quito, dato obtenido de la Ordenanza 170.

Promedio de Conteos vehiculares en el Conector Alpachaca

Esta vía tiene un promedio diario de 15715 vehículos entre semana y los fines de semana 10592 vehículos lo cual permite establecer que la circulación baja un 32.60% aproximadamente el fin de semana.

En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h y se tiene 1639 vehículos y el fin de semana es de 1134 vehículos bajando aproximadamente un 30.80%.

Promedio de Conteos vehiculares en la calle Cotopaxi

Las características urbanas aledañas a esta vía son predios baldíos sin construcciones en casi su totalidad, en los que existen poquísimos habitantes y una movilidad vehicular muy baja tendiendo a cero, como se demuestra en los conteos vehiculares que en promedio de la hora pico se llega a 2 vehículos y en el total día a 8 vehículos.

AFOROS VEHICULARES PROMEDIO SIN PROYECTO	FACTOR	HORA	AFOROS VEHICULARES PROMEDIO EN EL CONECTOR ALPACHACA (VÍA AL AEROPUERTO) , ANÁLISIS DE VOLUMENES VEHICULARES HORA PICO, DÍA Y PROYECCIÓN A 5 Y 10 AÑOS - SIN PROYECTO								
			1				2				
			←				→				
			SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)				SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)				
			LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	PROYECCION TOTAL
	1	VOLUMEN HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2014	774	37	51	862	670	46	62	778	1,639
	1	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2014	6902	340	674	7915	6788	348	665	7800	15,715
	1.370086663	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2019	1061	37	70	1167	918	46	85	1049	2,216
	1.370086663	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2014	9456	290	924	10669	9300	338	911	10548	21,217
	1.87713747	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2024	1453	37	96	1586	1257	46	117	1420	3,005
	1.87713747	PROYECCION VOLUMEN DIA DE 6:00 - 19:00 - AÑO 2024	12,955	340	1265	14560	12741	333	1248	14321	28881

Cuadro 16.- Volúmenes vehiculares promedios y proyecciones a 5 y 10 años en el Conector de Alpachaca.

AFOROS VEHICULARES PROMEDIO SIN PROYECTO	FACTOR	HORA	AFOROS VEHICULARES PROMEDIO EN LA CALLE COTOPAXI , ANÁLISIS DE VOLUMENES VEHICULARES HORA PICO, DÍA Y PROYECCIÓN A 5 Y 10 AÑOS - SIN PROYECTO								
			3				4				
			←				→				
			SENTIDO SUR - NORTE				SENTIDO NORTE - SUR				
			LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	PROYECCION TOTAL
	1	VOLUMEN HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2014	1	0	0	1	1	0	0	1	2
	1	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2014	4	0	0	4	4	0	0	4	8
	1.370086663	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2019	1	0	0	1	1	0	0	1	2
	1.370086663	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2014	5	0	0	5	0	0	5	5	10
	1.87713747	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2024	1	0	0	1	1	0	0	1	2
	1.87713747	PROYECCION VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H - AÑO 2024	7	0	0	7	7	0	0	7	14

Cuadro 17.- Volúmenes vehiculares promedios y proyecciones a 5 y 10 años en la calle Cotopaxi.

41

037

2.4.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y/O CONFLICTOS A GENERARSE EN LA RED VIAL ALEDAÑA AL PREDIO DEL PROYECTO

ACCESOS – SALIDAS VEHICULARES DEL PROYECTO DEL HOTEL HOLIDAY INN

Los aforos vehiculares realizados en las dos vías que colinda el predio que son el Conector Alpachaca (vías al Aeropuerto) y la calle Cotopaxi permiten determinar las proyecciones de tráfico en base a un crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza 170, sin embargo una vez implementado el Hotel Holiday Inn éste generará circulaciones vehiculares adicionales únicamente por la calle Cotopaxi que es la vía de menor jerarquía y que es por donde el proyecto prevé los ingresos – salidas vehiculares.

Para conocer el impacto a la circulación vehicular que generará la implementación de este proyecto se consideran varios elementos:

- Oferta de plazas de estacionamientos definidos en el proyecto.
- Rotaciones, horarios y tipos de vehículos.
- Tasa de ocupación Hotelera en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Ubicación de los accesos y salidas vehiculares al interior del predio.
- Características físicas y funcionales de la red vial colindante del predio.
- Cumplimiento con las normas vigentes definidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en lo referente a la accesibilidad vehicular.

Para proyectar la ocupación de los estacionamientos del proyecto se lo realiza en base a los siguientes parámetros:

- Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito, que en el 2013 fue el 73% en Hoteles de Lujo, ver gráfico 7.

- Tasa de rotación de estacionamientos del Hotel = 3.

- Los ingresos y salidas vehiculares al interior del proyecto se prevé por la calle Cotopaxi que es la de menor jerarquía.

PROYECCIÓN DE VEHICULOS QUE INGRESAN - SALEN AL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI					
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDAS DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	FACTOR DE CRECIMIENTO	HORA	7	8
				↓	↑
				INGRESO A BAHÍA HOTEL	SALIDA A HOTEL
				VEH	VEH
	73%	1	VOLUMEN HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H AÑO 2014	156	156
	73%	1	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2014	469	469
	90%	1,232876712	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2019	193	193
	90%	1,232876712	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2014	578	578
	100%	1,369863014	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2024	214	214
	100%	1,369863014	PROYECCION VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H AÑO 2024	642	642

Cuadro 18.- Proyecciones de Hora pico y día de accesos y salidas vehiculares del proyecto Hotel Holiday Inn por la calle Cotopaxi.

Q36

39
treinta y nueve

035

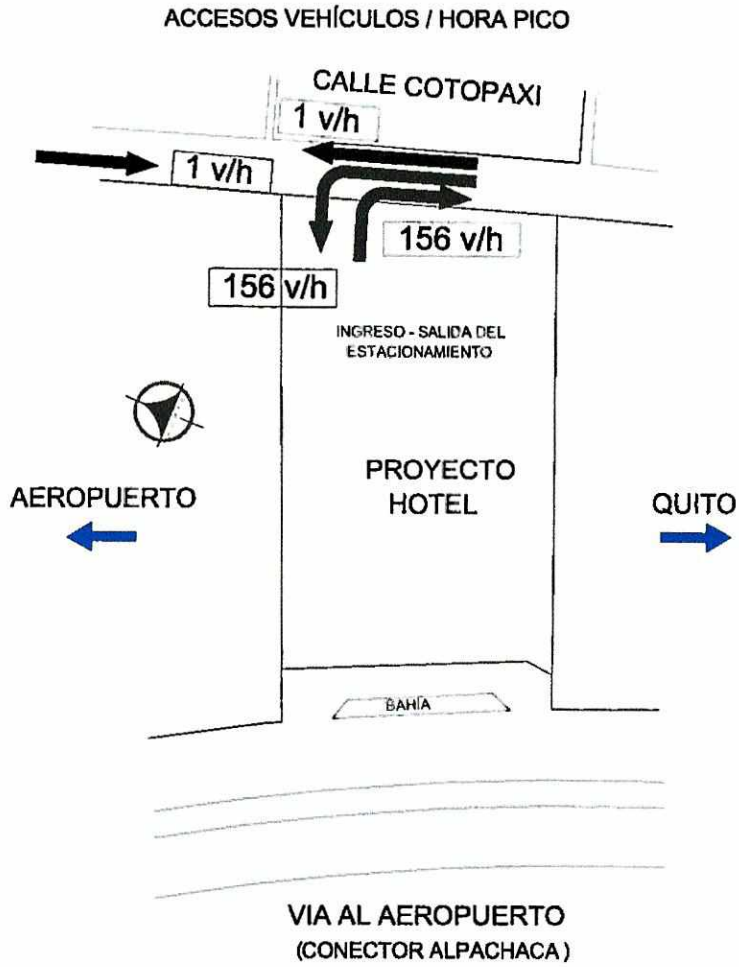


Grafico 23.- Accesos vehiculares 2014 promedio en hora pico al proyecto

MODELACIÓN DE TRÁFICO DE LOS ACCESOS AL PROYECTO POR LA CALLE COTOPAXI

MODELACIÓN DE TRÁFICO DE LA CALLE COTOPAXI SIN PROYECTO

38
Treinta y
ocho

034

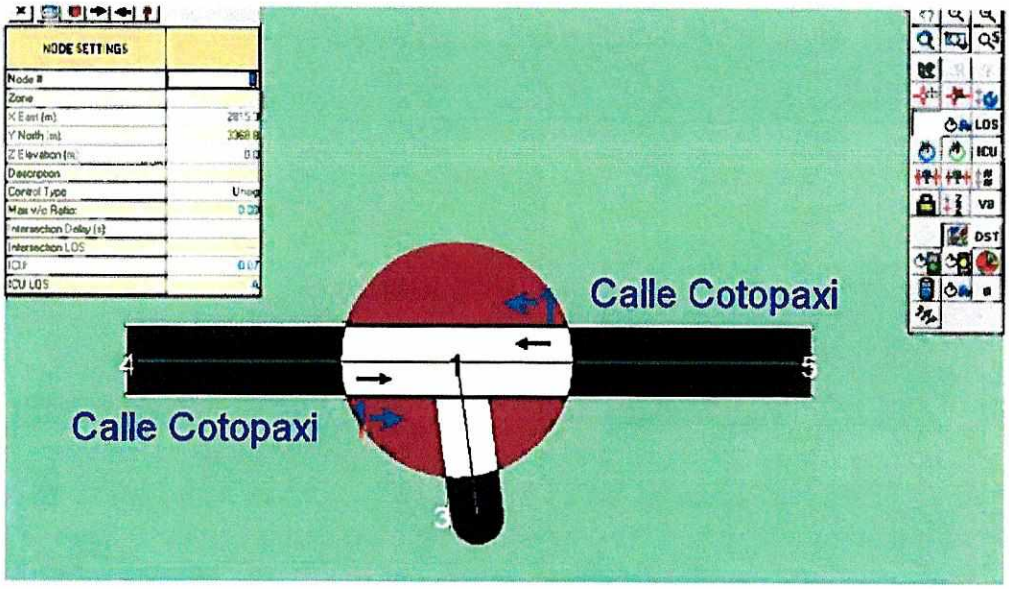


Grafico 24.- Diagramación de aforos vehiculares 2014 hora pico sin proyecto

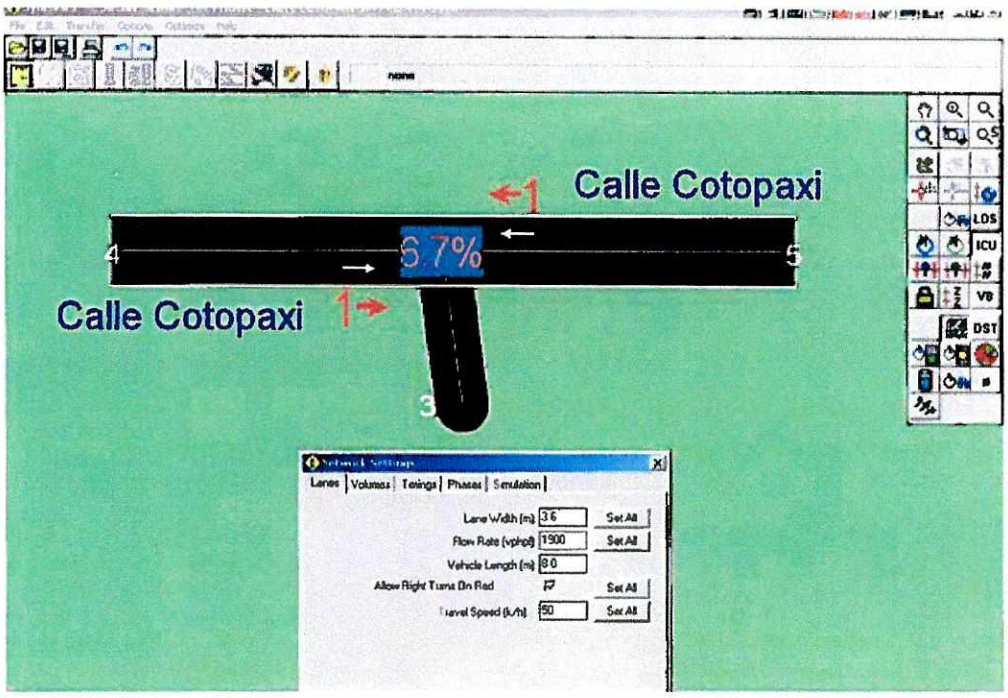


Grafico 25.- Diagramación de ICU de aforos vehiculares 2014 hora pico sin proyecto

37
treinta y siete

033

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi			
Link Distance (m)	33.8	—	—	36.2	15.7	—
Links Speed (km/h)	50	—	—	50	50	—
Set Arterial Name and Speed	EB	—	—	WB	NB	—
Travel Time (s)	2.4	—	—	2.6	1.1	—
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0	—	—	0	0	—
Area Type CBD	☐	—	—	☐	☐	—
Storage Length (m)	—	0.0	0.0	—	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None
Curb Radius (m)	—	—	—	—	—	—
Add Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Lane Utilization Factor	1.00	—	—	1.00	—	—
Right Turn Factor	1.000	—	—	1.000	—	—
Left Turn Factor (prot)	1.000	—	—	1.000	—	—
Saturated Flow Rate (prot)	1863	—	—	1863	—	—
Left Turn Factor (perm)	1.000	—	—	1.000	—	—
Right Ped Bike Factor	1.000	—	—	1.000	—	—
Left Ped Factor	1.000	—	—	1.000	—	—
Saturated Flow Rate (perm)	1863	—	—	1863	—	—
Right Turn on Red?	—	☑	—	—	—	☑
Saturated Flow Rate (RTOR)	0	—	—	35	—	—

Cuadro 19.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Conflicting Peds. (#/hr)	—	0	0	—	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	—	0	—	—	—	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parking Maneuvers (#/hr)	—	—	—	—	—	—
Traffic from mid-block (%)	0	—	—	0	0	—
Link OD Volumes	—	—	—	—	—	—
Adjusted Flow (vph)	1	0	0	1	0	0
Traffic in shared lane (%)	—	—	—	—	—	—
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	1	0	0

Cuadro 20.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Sign Control	Free			Free	Free	
Median Width (m)	0.0			0.0	0.0	
TWLTL Median	☐			☐	☐	
Right Turn Channelized		None		None		None
Critical Gap, tC (s)						
Follow Up Time, tF (s)						
Volume to Capacity Ratio						
Control Delay (s)						
Level of Service						
Queue Length 95th (m)						

Cuadro 21.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Taper Length (m)						
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset (m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width (m)	4.8			4.8	4.8	
TWLTL Median	☐			☐	☐	
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)		15	25		25	15
Mandatory Distance (m)	60.0			60.0	60.0	
Positioning Distance (m)	416.7			416.7	416.7	
Mandatory Distance 2 (m)	277.8			277.8	277.8	
Positioning Distance 2 (m)	555.6			555.6	555.6	

Cuadro 22.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

35
031

MODELACIÓN 2014 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, CON PROYECTO

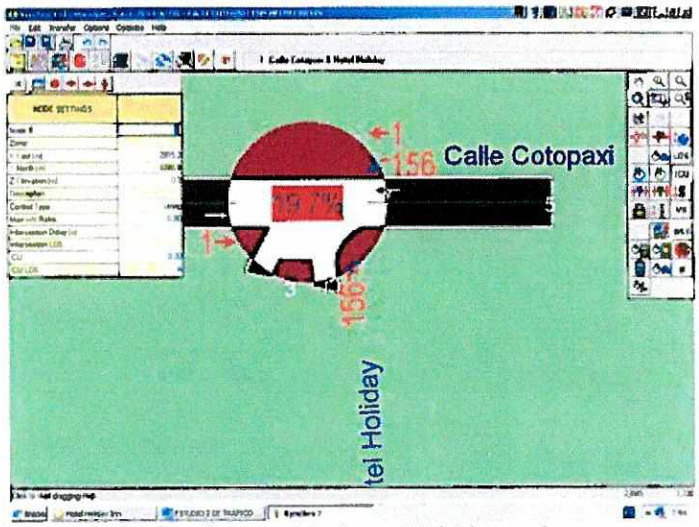


Grafico 26.- Diagramación de aforos vehiculares 2014 hora pico con proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	155	1	0	156
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi		Hotel Holiday	
Link Distance (m)	33.8			36.2	12.8	
Links Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	0.9	
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	☐			☐	☐	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		1.00
Right Turn Factor	1.000			1.000		0.865
Left Turn Factor (prot)	1.000			0.953		1.000
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1775		1611
Left Turn Factor (perm)	1.000			0.953		1.000
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		1.000
Left Ped Factor	1.000			1.000		1.000
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1775		1611
Right Turn on Red?		☑				☑
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35.		0

Cuadro 23.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	156	1	0	156
Conflicting Peds. (#/hr)		0	0		0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)		0				0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parking Maneuvers (#/hr)						
Traffic from mid-block (%)	0			0	0	
Link OD Volumes						
Adjusted Flow (vph)	1	0	170	1	0	170
Traffic in shared lane (%)						
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	171	0	170

Cuadro 24.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	156	1	0	156
Sign Control	Free			Free	Free	
Median Width (m)	0.0			0.0	0.0	
TWLTL Median	☐			☐	☐	
Right Turn Channelized		None		None		None
Critical Gap, tC (s)						
Follow Up Time, tF (s)						
Volume to Capacity Ratio						
Control Delay (s)						
Level of Service						
Queue Length 95th (m)						

Cuadro 25.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

33 TREINTA Y TRES

029

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1			1		
Traffic Volume (vph)	1	0	156	1	0	156
Storage Length (m)	--	0.0	0.0	--	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	--	--	--	--	--	--
Taper Length (m)	--	--	--	--	--	--
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0		--	0.0	0.0	
Link Offset (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--
Crosswalk Width (m)	4.8	--	--	4.8	4.8	--
TWLTL Median	☐	--	--	☐	☐	--
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	--	15	25	--	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	--	--	60.0	60.0	--
Positioning Distance (m)	416.7	--	--	416.7	416.7	--
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	--	--	277.8	277.8	--
Positioning Distance 2 (m)	555.6	--	--	555.6	555.6	--

Cuadro 26.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

MODELACIÓN 2019 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, SIN PROYECTO

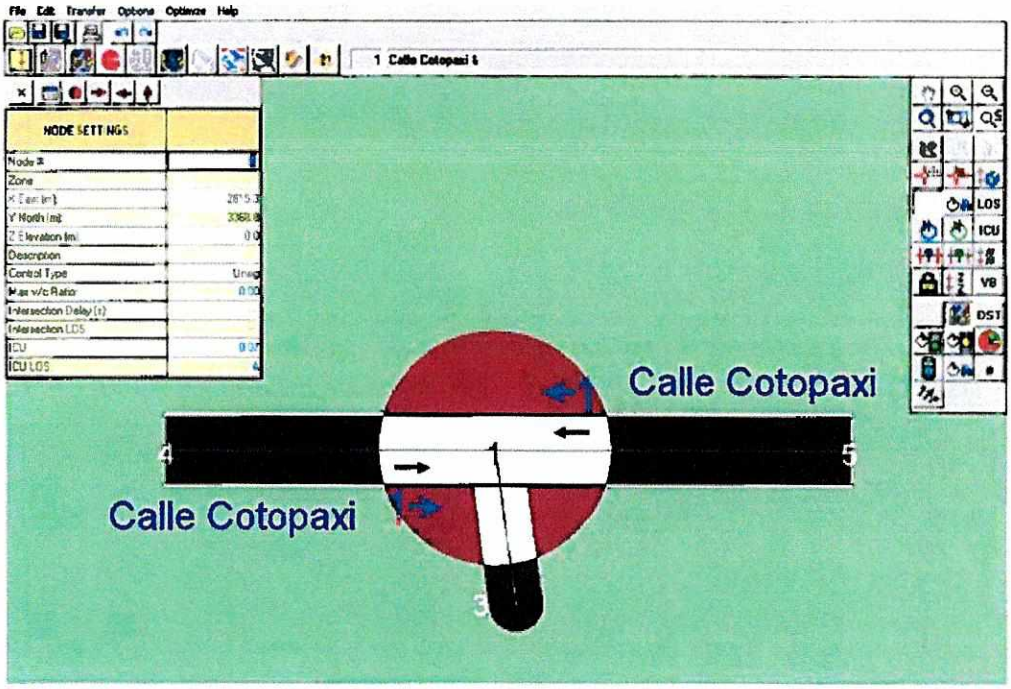


Grafico 27.- Diagramación de aforos vehiculares 2019 hora pico sin proyecto

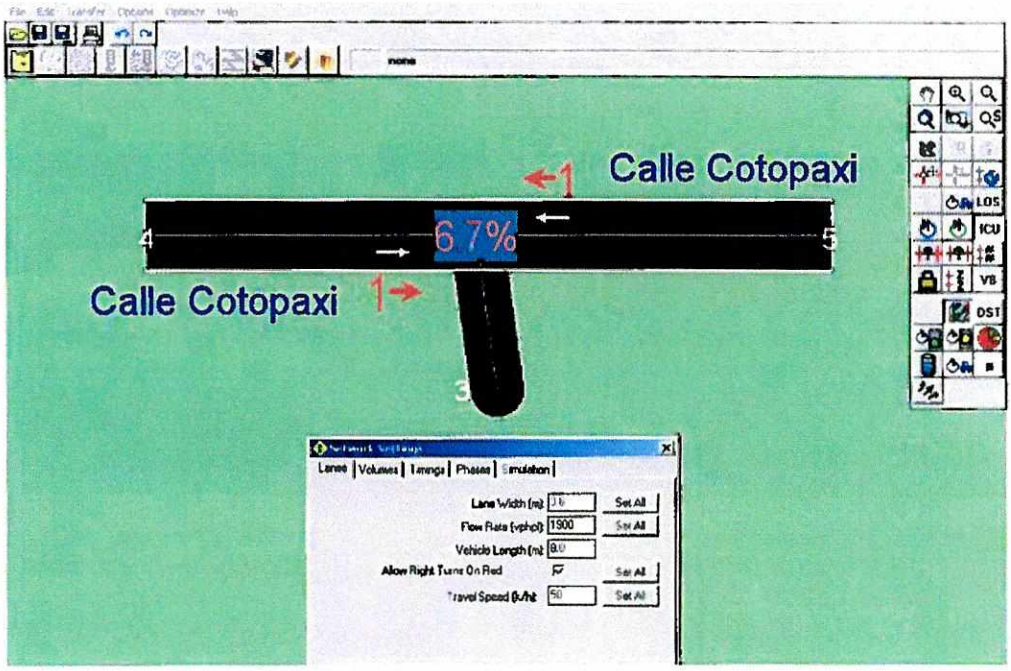


Grafico 28.- Diagramación de ICU de aforos vehiculares 2019 hora pico sin proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi			
Link Distance (m)	33.8			36.2	15.7	
Links Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	1.1	
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	☐			☐	☐	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		
Right Turn Factor	1.000			1.000		
Left Turn Factor (prot)	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1863		
Left Turn Factor (perm)	1.000			1.000		
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		
Left Ped Factor	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1863		
Right Turn on Red?		☑				☑
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35		

Cuadro 27.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Conflicting Peds. (#/hr)		0	0		0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)		0				0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parking Maneuvers (#/hr)						
Traffic from mid-block (%)	0			0	0	
Link OD Volumes						
Adjusted Flow (vph)	1	0	0	1	0	0
Traffic in shared lane (%)						
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	1	0	0

Cuadro 28.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

30 veinte

026

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Sign Control	Free	—	—	Free	Free	—
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
TWLTL Median	☐	—	—	☐	☐	—
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None
Critical Gap, tC (s)	—	—	—	—	—	—
Follow Up Time, tF (s)	—	—	—	—	—	—
Volume to Capacity Ratio	—	—	—	—	—	—
Control Delay (s)	—	—	—	—	—	—
Level of Service	—	—	—	—	—	—
Queue Length 95th (m)	—	—	—	—	—	—

Cuadro 29.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Storage Length (m)	—	0.0	0.0	—	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Taper Length (m)	—	—	—	—	—	—
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
Link Offset (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
Crosswalk Width (m)	4.8	—	—	4.8	4.8	—
TWLTL Median	☐	—	—	☐	☐	—
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	—	15	25	—	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	—	—	60.0	60.0	—
Positioning Distance (m)	416.7	—	—	416.7	416.7	—
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	—	—	277.8	277.8	—
Positioning Distance 2 (m)	555.6	—	—	555.6	555.6	—

Cuadro 30.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

29
anotez y
nerce

025

MODELACIÓN 2019 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, CON PROYECTO

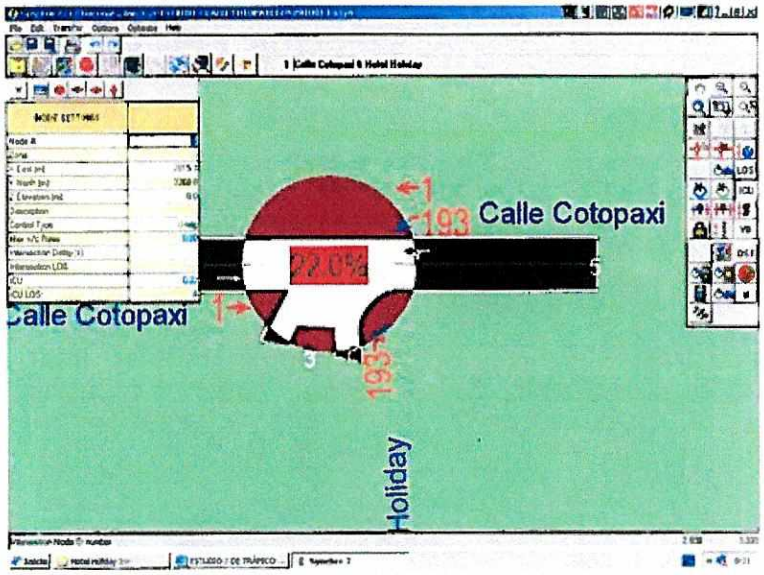


Grafico 29.- Diagramación de aforos vehiculares 2019 hora pico con proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi		Hotel Holiday	
Link Distance (m)	33.8			36.2	12.8	
Links Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	0.9	
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	☐			☐	☐	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		1.00
Right Turn Factor	1.000			1.000		0.865
Left Turn Factor (prot)	1.000			0.953		1.000
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1775		1611
Left Turn Factor (perm)	1.000			0.953		1.000
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		1.000
Left Ped Factor	1.000			1.000		1.000
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1775		1611
Right Turn on Red?		☑				☑
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35		0

Cuadro 31.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

28
veinte y
ocho

024

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Conflicting Peds. (#/hr)	--	0	0	--	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	--	0	--	--	--	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parking Maneuvers (#/hr)	--	--	--	--	--	--
Traffic from mid-block (%)	0	--	--	0	0	--
Link OD Volumes	--	--	--	--	--	--
Adjusted Flow (vph)	1	0	210	1	0	210
Traffic in shared lane (%)	--	--	--	--	--	--
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	211	0	210

Cuadro 32.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Sign Control	Free	--	--	Free	Free	--
Median Width (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--
TWLTL Median	☐	--	--	☐	☐	--
Right Turn Channelized	--	None	--	None	--	None
Critical Gap, tC (s)	--	--	--	--	--	--
Follow Up Time, tF (s)	--	--	--	--	--	--
Volume to Capacity Ratio	--	--	--	--	--	--
Control Delay (s)	--	--	--	--	--	--
Level of Service	--	--	--	--	--	--
Queue Length 95th (m)	--	--	--	--	--	--

Cuadro 33.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Taper Length (m)						
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset (m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width (m)	4.8			4.8	4.8	
TWLTL Median	☐			☐	☐	
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)		15	25		25	15
Mandatory Distance (m)	60.0			60.0	60.0	
Positioning Distance (m)	416.7			416.7	416.7	
Mandatory Distance 2 (m)	277.8			277.8	277.8	

Cuadro 34.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

MODELACIÓN 2024 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, SIN PROYECTO

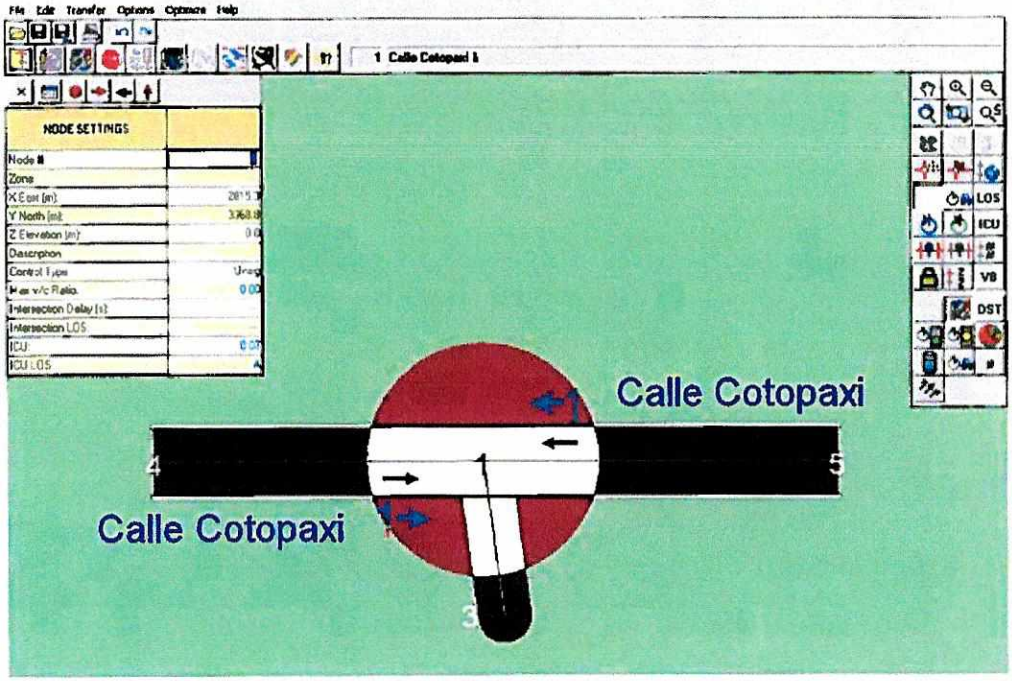


Grafico 30.- Diagramación de aforos vehiculares 2024 hora pico sin proyecto

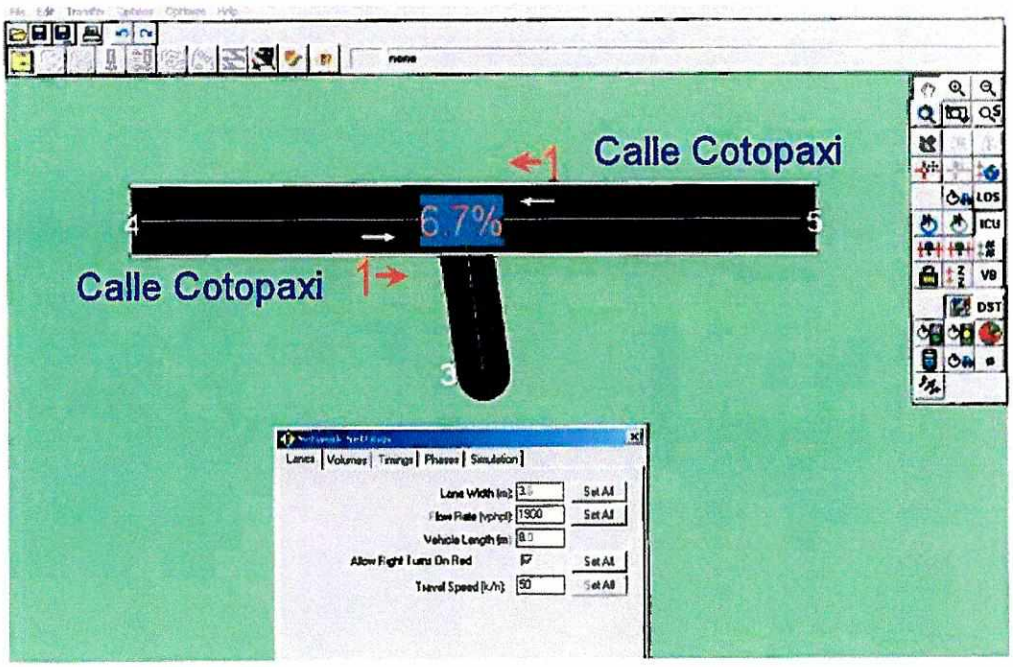


Grafico 31.- Diagramación de ICU de aforos vehiculares 2024 hora pico sin proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi			
Link Distance (m)	33.8			36.2	15.7	
Links Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	1.1	
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	☐			☐	☐	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		
Right Turn Factor	1.000			1.000		
Left Turn Factor (prot)	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1863		
Left Turn Factor (perm)	1.000			1.000		
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		
Left Ped Factor	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1863		
Right Turn on Red?		☑				☑
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35		

Cuadro 35.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Conflicting Peds. (#/hr)		0	0		0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)		0				0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parking Maneuvers (#/hr)						
Traffic from mid-block (%)	0			0	0	
Link OD Volumes						
Adjusted Flow (vph)	1	0	0	1	0	0
Traffic in shared lane (%)						
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	1	0	0

Cuadro 36.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Sign Control	Free	—	—	Free	Free	—
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
TWLTL Median	☐	—	—	☐	☐	—
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None
Critical Gap, tC (s)	—	—	—	—	—	—
Follow Up Time, tF (s)	—	—	—	—	—	—
Volume to Capacity Ratio	—	—	—	—	—	—
Control Delay (s)	—	—	—	—	—	—
Level of Service	—	—	—	—	—	—
Queue Length 95th (m)	—	—	—	—	—	—

Cuadro 37.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Storage Length (m)	—	0.0	0.0	—	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Taper Length (m)	—	—	—	—	—	—
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
Link Offset (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
Crosswalk Width (m)	4.8	—	—	4.8	4.8	—
TWLTL Median	☐	—	—	☐	☐	—
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	—	15	25	—	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	—	—	60.0	60.0	—
Positioning Distance (m)	416.7	—	—	416.7	416.7	—
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	—	—	277.8	277.8	—
Positioning Distance 2 (m)	555.6	—	—	555.6	555.6	—

Cuadro 38.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

23
Veinte y
tres

019

MODELACIÓN 2024 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, CON PROYECTO

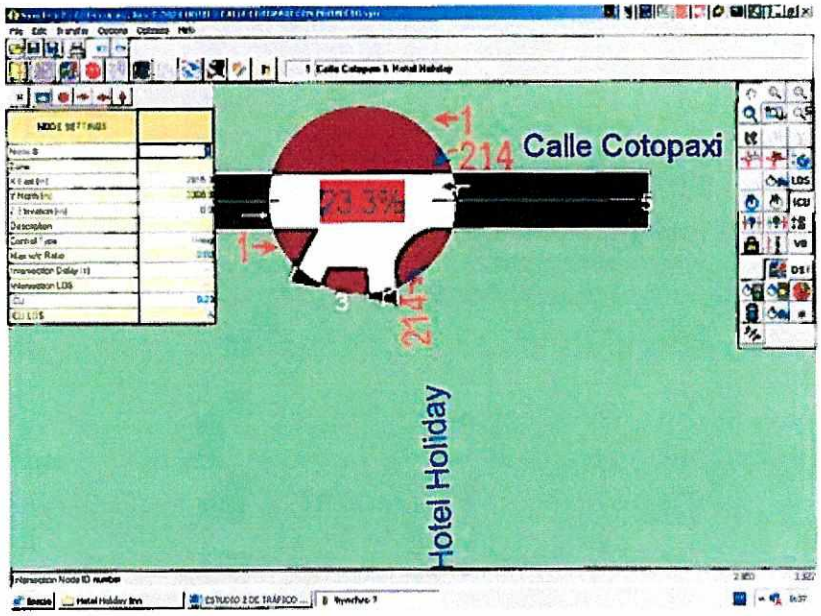


Grafico 32.- Diagramación de aforos vehiculares 2024 hora pico sin proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1			1		1
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi		Hotel Holiday	
Link Distance (m)	33.8			36.2	12.8	
Links Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	0.9	
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	☐			☐	☐	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		1.00
Right Turn Factor	1.000			1.000		0.865
Left Turn Factor (prot)	1.000			0.953		1.000
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1775		1611
Left Turn Factor (perm)	1.000			0.953		1.000
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		1.000
Left Ped Factor	1.000			1.000		1.000
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1775		1611
Right Turn on Red?		☑				☑
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35		0

Cuadro 39.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Conflicting Peds. (#/hr)	--	0	0	--	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	--	0	--	--	--	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parking Maneuvers (#/hr)	--	--	--	--	--	--
Traffic from mid-block (%)	0	--	--	0	0	--
Link OD Volumes	--	--	--	--	--	--
Adjusted Flow (vph)	1	0	233	1	0	233
Traffic in shared lane (%)	--	--	--	--	--	
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	234	0	233

Cuadro 40.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Sign Control	Free	--	--	Free	Free	--
Median Width (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--
TWLTL Median	☐	--	--	☐	☐	--
Right Turn Channelized	--	None	--	None	--	None
Critical Gap, tC (s)	--	--	--	--	--	--
Follow Up Time, tF (s)	--	--	--	--	--	--
Volume to Capacity Ratio	--	--	--	--	--	--
Control Delay (s)	--	--	--	--	--	--
Level of Service	--	--	--	--	--	--
Queue Length 95th (m)	--	--	--	--	--	--

Cuadro 41.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

21
Versión 4
UNO

017

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)						
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Storage Length (m)	--	0.0	0.0	--	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	--	--	--	--	--	--
Taper Length (m)	--	--	--	--	--	--
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--
Link Offset (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--
Crosswalk Width (m)	4.8	--	--	4.8	4.8	--
TWLTL Median	☐	--	--	☐	☐	--
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	--	15	25	--	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	--	--	60.0	60.0	--
Positioning Distance (m)	416.7	--	--	416.7	416.7	--
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	--	--	277.8	277.8	--

Cuadro 42.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

Definiciones de Ingeniería de Tráfico

Niveles de Servicio por demoras en el cruce de la Intersección:

El HCM 2000 define niveles de servicio por los tiempos de demora promedio que tienen los vehículos en el cruce de una intersección, ver tabla 4-1.

Table 4-1 Signalized Intersection Level of Service (2000 HCM)

LOS	Control Delay Per Vehicle (s)
A	≤10
B	>10 and ≤20
C	>20 and ≤35
D	>35 and ≤55
E	>55 and ≤80
F	>80

Niveles de Servicio por Utilización de la capacidad de la intersección:

El HCM 2000 define niveles de servicio de acuerdo a la utilización de la capacidad de la intersección (ICU), ver tabla 4.3

20
016

Table 4-3 Level of Service Criteria for ICU Analysis

ICU	Level of Service
0 to 55%	A
>55% to 64%	B
>64% to 73%	C
>73% to 82%	D
>82% to 91%	E
>91% to 100%	F
>100% to 109%	G
>109%	H

De acuerdo a estas tablas se puede definir algunos ejemplos de niveles de servicio:

- Nivel de Servicio A = Condiciones de circulación libre y fluida, con baja intensidad de tráfico, operaciones con poca demora (< 10s) y un ICU del 0 al 55%.

- Nivel de Servicio E = Velocidad reducida, alto grado de congestión, la intensidad de tráfico ya es próxima a la capacidad de la vía, operaciones con gran demora (>55 y <80 s) y un ICU del 82 al 91%.

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y/O CONFLICTOS A GENERARSE EN LAS VÍAS DE INGRESO Y ALEDAÑAS ASÍ COMO EN LAS INTERSECCIONES CONTIGUAS

El proyecto Hotel Holiday Inn como nueva infraestructura Hotelera va a generar un nicho nuevo de hospedaje y movilidad para los viajeros y turistas que arriban del Aeropuerto Mariscal Antonio José de Sucre.

Para la modelación de tráfico se consideraron los escenarios más altos de accesibilidad al predio en base a 214 estacionamientos definidos al interior del proyecto y de los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi que es una vía de menor jerarquía en relación al Conector Alpachaca, adicionalmente se realizaron proyecciones a 5 y 10 años en base a una tasa de crecimiento vehicular del 6.50 % anual definida en la Ordenanza 170.

Con el software de ingeniería de tráfico Synchro y los datos registrados en los aforos para los años 2014, y proyecciones para los años 2019 y 2024 con estos datos se realizaron las modelaciones de tráfico en la calle Cotopaxi y accesos vehiculares al predio por esta vía y que se resume en el cuadro 43:

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DE HOTEL HOLIDAY INN						
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	TIEMPO DE DEMORA (s)	NIVELES DE SERVICIO (LOS) DE TIEMPOS DE DEMORA	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2013	SIN PROYECTO	2	-	A	6,70	A
	CON PROYECTO	314	-	A	19,70	A
2018	SIN PROYECTO	2	-	A	6,70	A
	CON PROYECTO	388	-	A	22,00	A
2023	SIN PROYECTO	2	-	A	6,70	A
	CON PROYECTO	430	-	A	23,30	A

Cuadro 43.- Comparaciones de las variaciones de modelación de tráfico en el 2014, y proyecciones para el 2019 y 2024, realizados en hora pico de 7:00 – 8:00 h, en la calle Cotopaxi.

3.- MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Las medidas de mitigación de tráfico definidas para el proyecto Hotel Holiday Inn son las siguientes:

- Ubicar el acceso y salida vehicular a los 214 estacionamientos del proyecto por la calle Cotopaxi que tiene menor jerarquía vial en relación con el Conector Alpachaca, con lo que se cumple con lo estipulado en la Ordenanza 172, anexo único: Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecta a los 2 sitios de parqueaderos en áreas externas a las edificaciones así como 3 subsuelos de estacionamientos al interior de las edificaciones del Hotel.

  Está vía privada al interior del predio se conecta con el acceso y salida vehicular del proyecto por la calle Cotopaxi.

- Programar al interior del predio 5 bloques de estacionamientos en diferentes sitios al interior del predio con lo cual se desconcentrarán los sitios de ingresos y circulación, evitando colas vehiculares que se dan cuando se tiene un solo control.

- Ubicar los controles de los estacionamientos al interior de las edificaciones del Hotel lo más alejado de la vía de acceso al predio con lo cual se evitará cualquier cola vehicular al exterior del predio en las vías aledañas, ver cuadro 43.

18
Diseño

014

- En las 2 zonas de parqueos externas a las edificaciones del Hotel no se colocara control con lo cual se evitará colas vehiculares y cuya distancia desde la vía de acceso se establece en el cuadro 43.

Vía Acceso	Nivel	Distancia desde acceso (m)	Número de parqueos	Ubicación
Calle Cotopaxi	6.82	50	29	Exteriores de la edificación
Calle Cotopaxi	-0.96	115	71	Interior de la edificación
Calle Cotopaxi	3.58	140	36	Interior de la edificación
Calle Cotopaxi	-3.10	145	62	Interior de la edificación
Calle Cotopaxi	0.50	190	16	Exteriores de la edificación

Cuadro 43.- Distancias de los controles de los estacionamientos desde la vía de acceso que es la calle Cotopaxi.

- Implementar un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehiculos en los accesos a los parqueaderos del Hotel (ver plano 1).

- Mantener los sentidos de circulación de las calles aledañas, por lo que no se propone ninguna medida de cambio de dirección vías ya que este sería contraproducente para la movilidad de la zona.

- Diseño e implementación de señalización en la calle Cotopaxi en el contorno del proyecto.

4.- CONCLUSIONES

Del análisis y modelaciones de tráfico realizadas para el 2014 en hora pico se establece que el incremento de automotores por la implantación del proyecto Hotel Holiday Inn generará en la calle Cotopaxi será un incremento en el ICU del 13% y en el 2024 un 16.60 %, siendo indicadores bajos que incluso no generarán un cambio en los niveles de servicio en estas vías, *por lo que se concluye que este proyecto no tendrá un impacto significativo en la movilidad de las vías aledañas al pre*dio.

La calle Cotopaxi se encuentra abierta la calzada parcialmente no tiene una capa de rodadura adecuada, no tiene la conformación de aceras y el contorno de ésta vía son predios baldíos y una casi nula circulación vehicular, en ese sentido el acceso vehicular al proyecto por esta vía no generará un impacto significativo en la circulación en ésta vía, siendo responsabilidad del Gobierno Local terminar con la implementación de ésta vía.

17
diecisiete

013

El presente Estudio de Tráfico se desarrolla de manera metódica, técnica, aplicando las directrices de la Ordenanzas Metropolitanas así como modelos de análisis y evaluación de estudios de ingeniería de tránsito vigentes y aceptados a nivel internacional.

Las medidas de mitigación de tráfico enunciadas en este estudio serán implementados a costo de los promotores de la construcción del Hotel Holiday Inn, en ese sentido se concluye el presente análisis con los elementos necesarios para la aprobación respectiva.

f) Arq. Vinicio Marroquín Ing. MSc.
Ingeniería de Trasportes RP-4009

16
[illegible]

011

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Quito, 16 de julio de 2014.

Señor Ingeniero
Jean Paul Armijos
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente

CARTA COMPORMISO

En atención a los requerimientos de la Municipio para el desarrollo de proyectos, la presente carta tiene por objeto formalizar el compromiso asumido por los promotores del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIPORT ubicado en la Vía Terminal Alpachaca, para la ejecución de las obras y medidas de Mitigación señaladas dentro del Informe de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación de los proyectos arquitectónicos en el DMQ. Los costos generados por la construcción e implementación serán asumidos por el Promotor. Su construcción y entrega serán coordinados con la EPMMOP y la Administración.

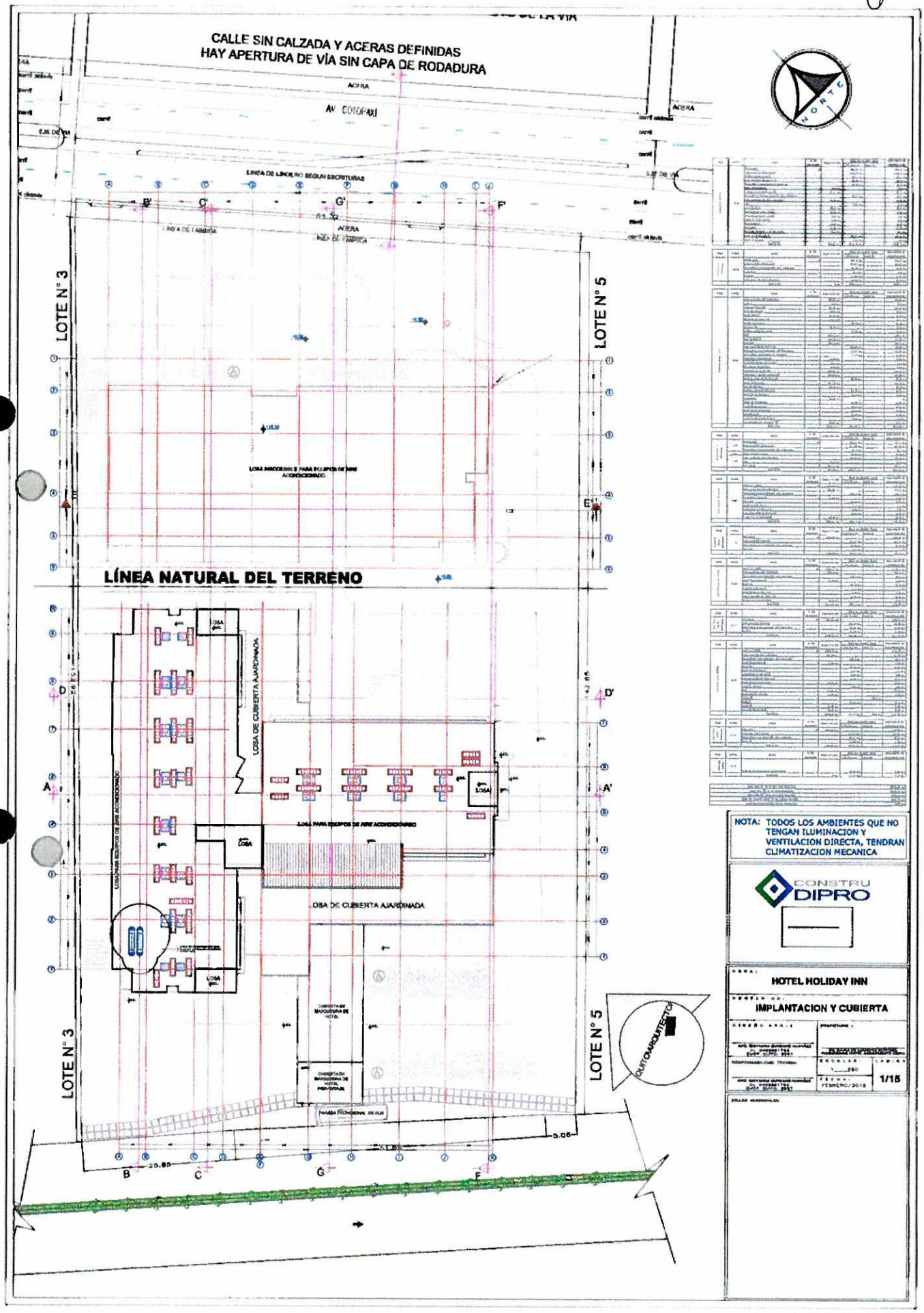
Muy Atentamente

p. Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito
p. Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Ec. Ma. de Lourdes Coronel
Vicepresidente Ejecutivo

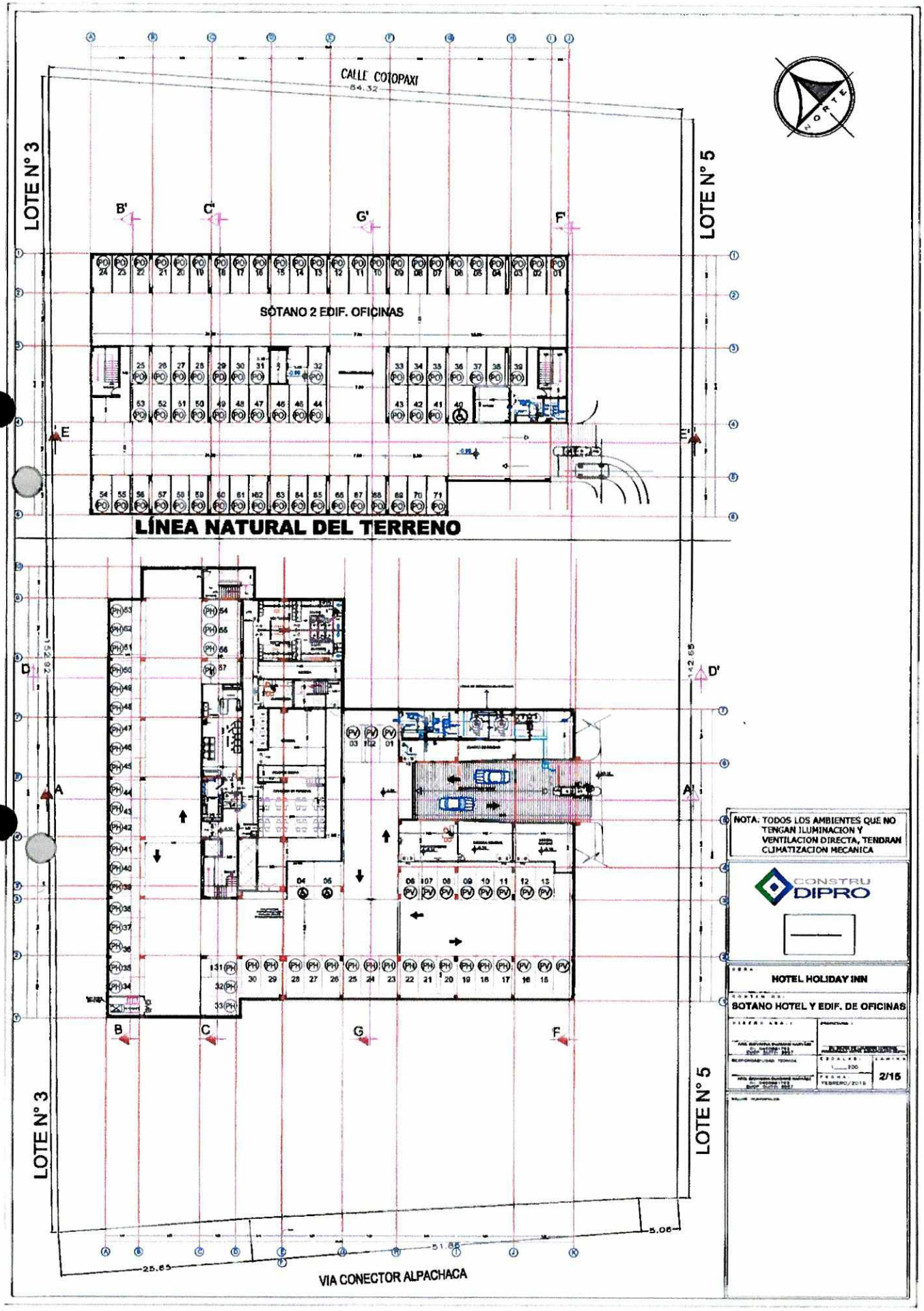
c.c. File

Cdla. Kennedy Norte,
Av. Miguel H. Alcívar
Ed. Torres del Norte Torre B - Piso 5 - Of. 506
Telefax: 2688077 - 2688078
www.fidunegocios.com
Guayaquil - Ecuador

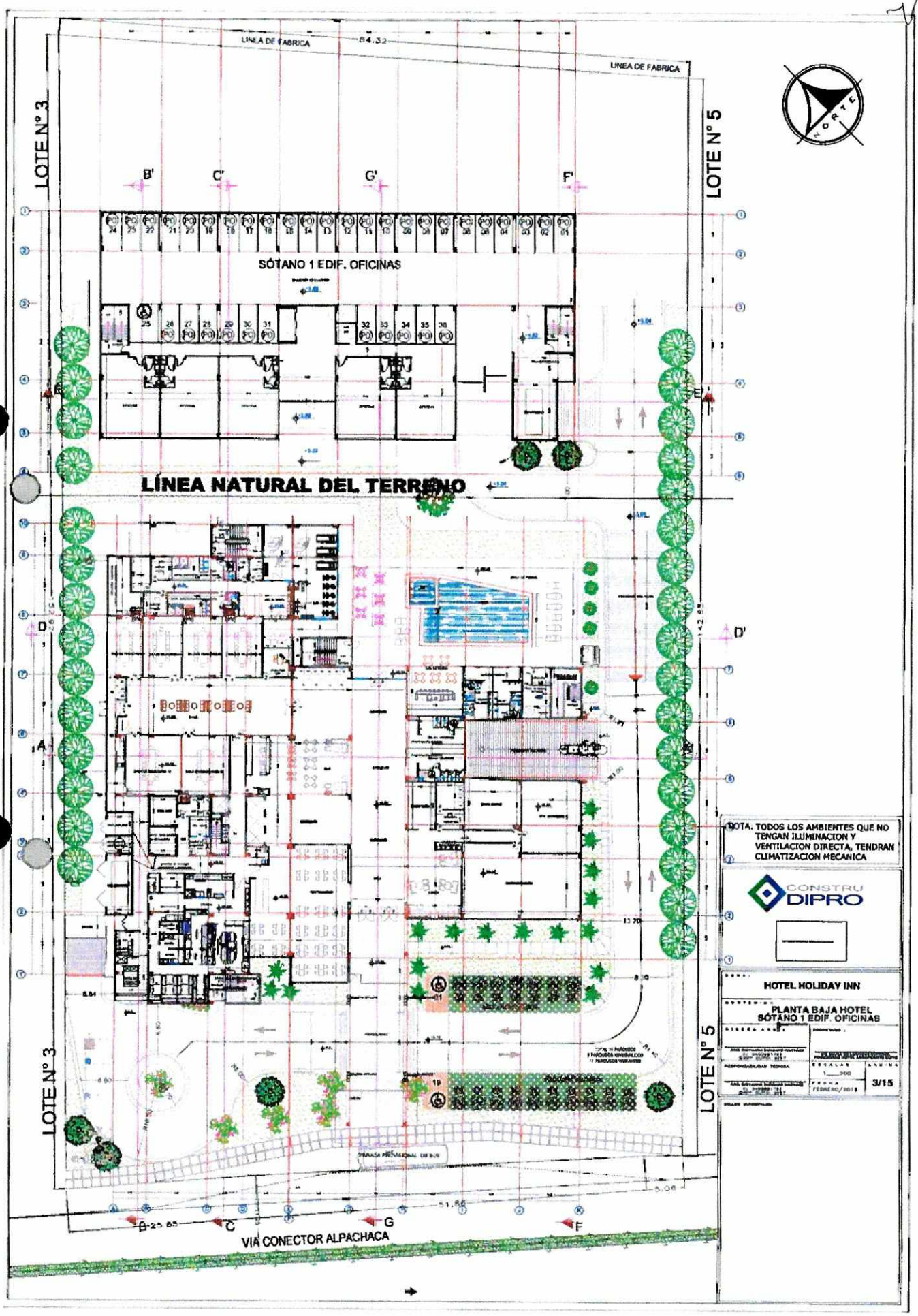
15 quince


CALLE SIN CALZADA Y ACERAS DEFINIDAS
HAY APERTURA DE VÍA SIN CAPA DE RODADURA
AV. COTOPAXI
ACERA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
LÍNEA NATURAL DEL TERRENO
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
LOSA PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
LOSA
NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
IMPLANTACION Y CUBIERTA
1/15
CUITOARQUITECTOS

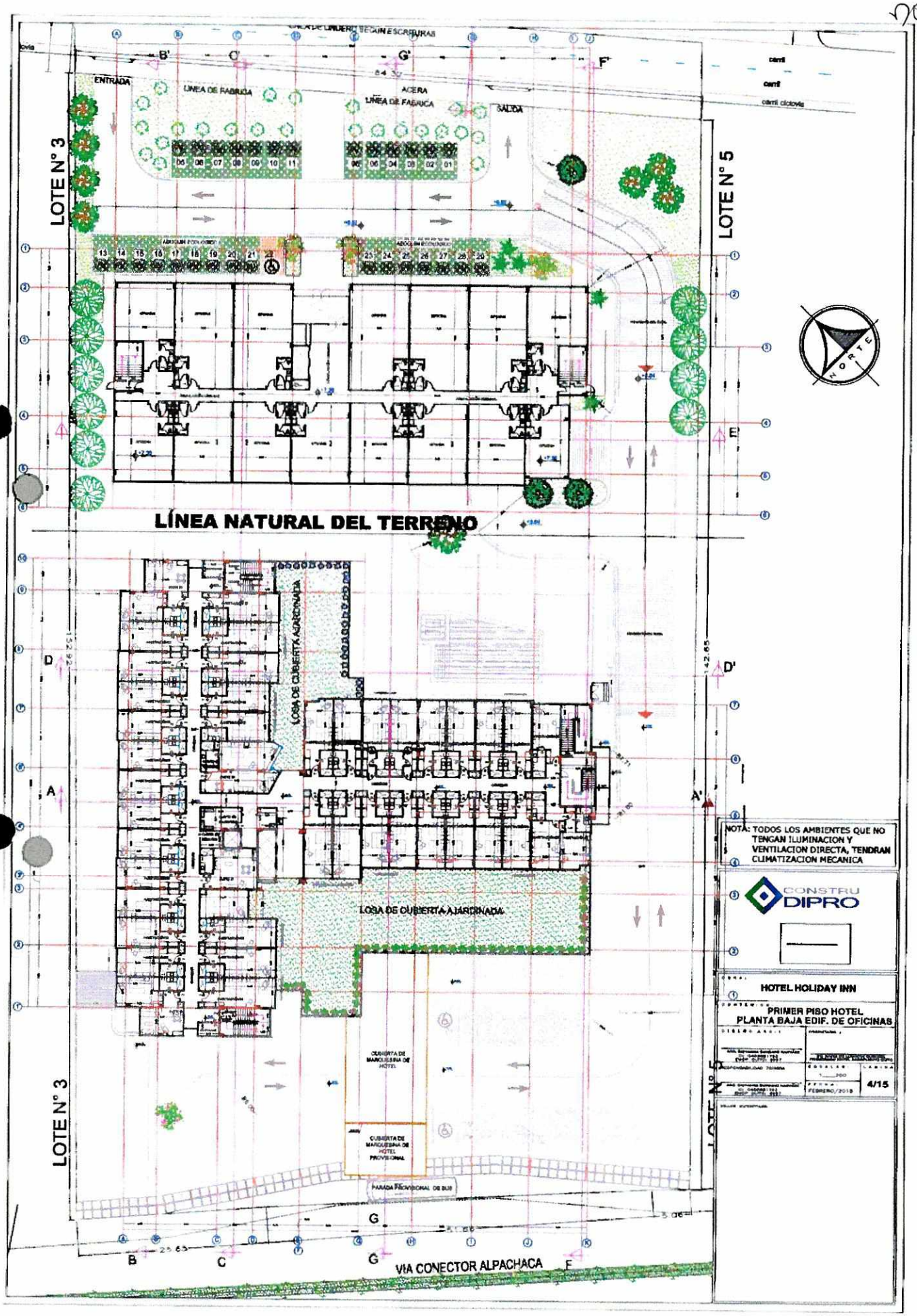
14
CATORCE


CALLE COTOPAXI
84.32
LOTE N° 3
LOTE N° 5
SÓTANO 2 EDIF. OFICINAS
LÍNEA NATURAL DEL TERRENO
152.92
142.65
25.65
51.88
5.06
VIA CONECTOR ALPACHACA
NORTE
NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
SOTANO HOTEL Y EDIF. DE OFICINAS
2/15

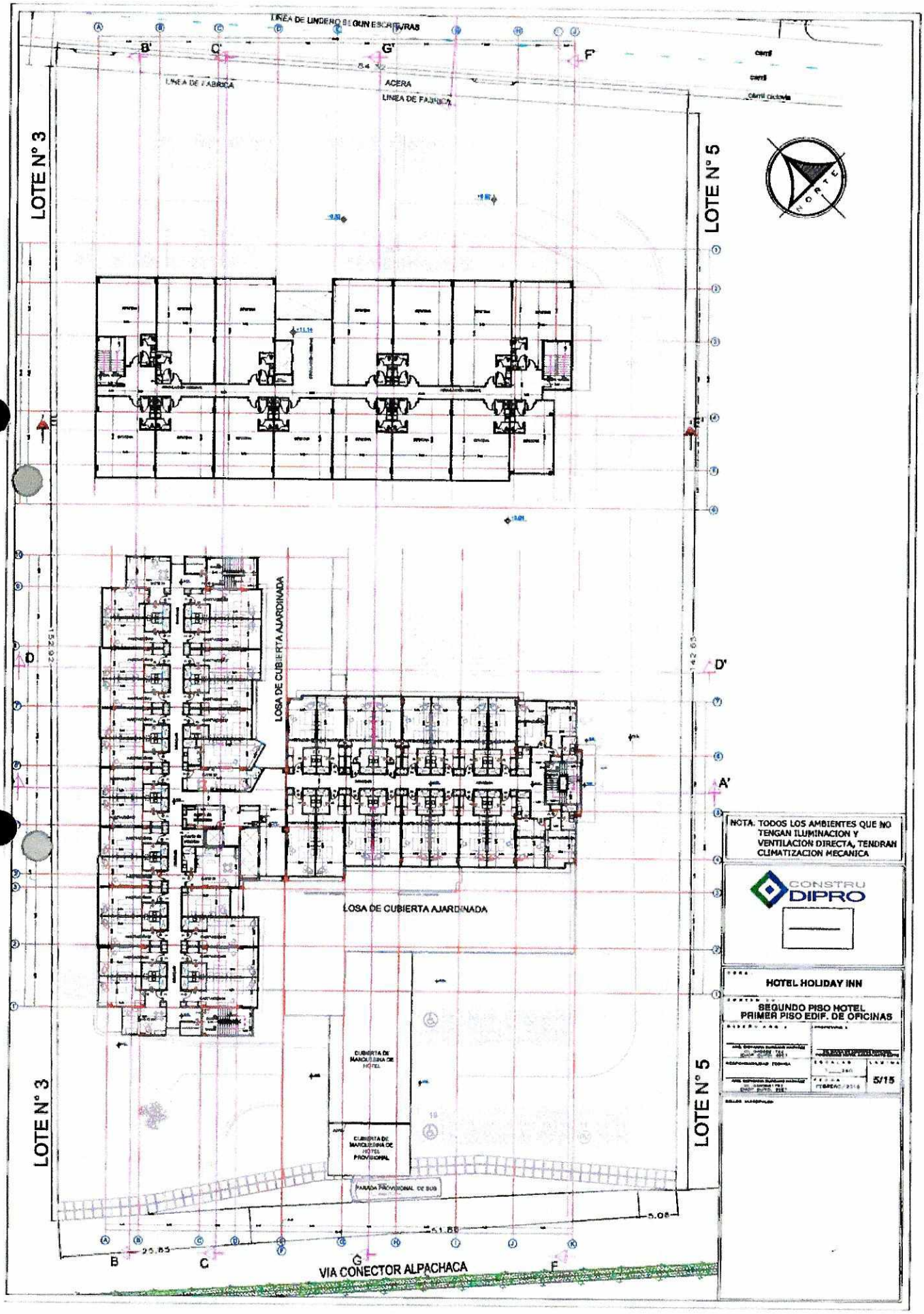
13
TRECE


LINEA DE FABRICA
84.32
LINEA DE FABRICA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
NORTE
B'
C'
G'
F'
SÓTANO 1 EDIF. OFICINAS
LÍNEA NATURAL DEL TERRENO
D
D'
A
LOTE N° 3
LOTE N° 5
B
C
G
F
VIA CONECTOR ALPACHACA
NOTA. TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
PLANTA BAJA HOTEL
SÓTANO 1 EDIF. OFICINAS
3/15

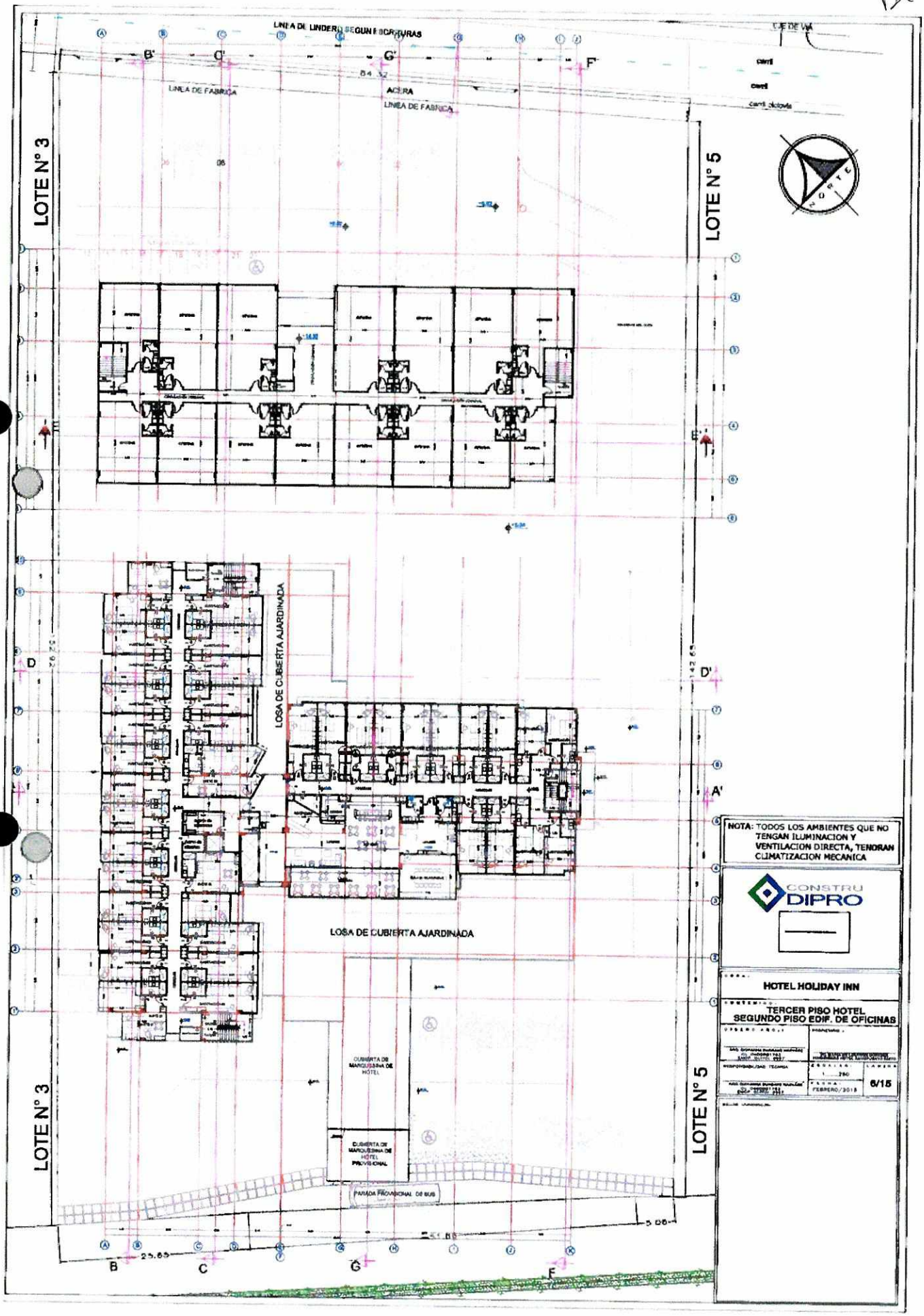
12
DOCE


ENTRADA
LINEA DE FABRICA
ACERA
LINEA DE FABRICA
SALIDA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
LÍNEA NATURAL DEL TERRENO
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
CUBIERTA DE MARQUESINA DE HOTEL
CUBIERTA DE MARQUESINA DE HOTEL PROVISIONAL
PARADA PROVISIONAL DE BUS
VIA CONECTOR ALPACHACA
NORTE
NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
PRIMER PISO HOTEL
PLANTA BAJA EDIF. DE OFICINAS
1:200
FEBRERO/2018
4/15

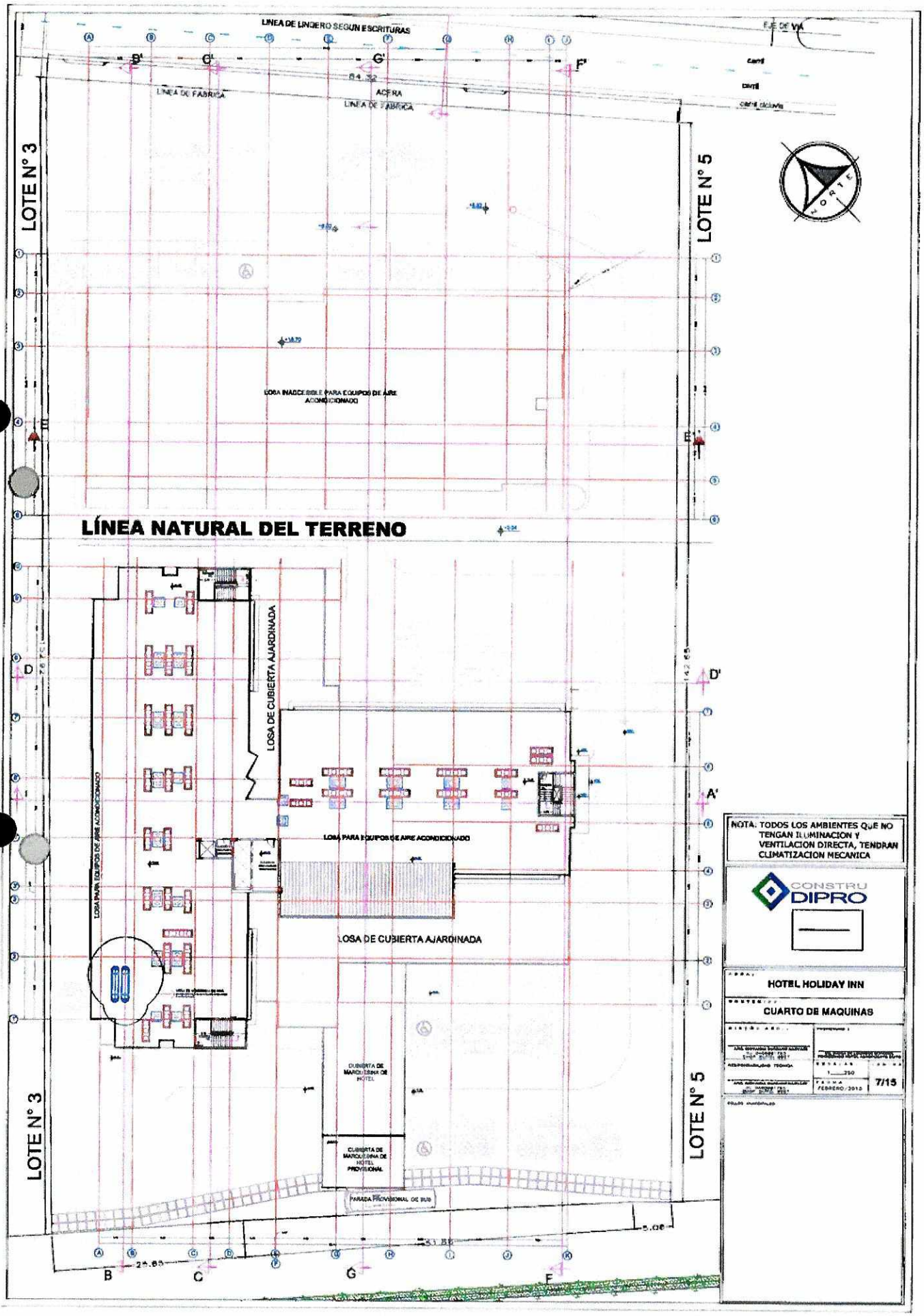
11
ONCE


LINEA DE LINDERO SEGUN ESCRITURAS
LINEA DE FABRICA
ACERA
LINEA DE FABRICA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
NORTE
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
CUBIERTA DE MARQUESINA DE HOTEL
CUBIERTA DE MARQUESINA DE HOTEL PROVISIONAL
PARADA PROVISIONAL DE BUS
LOTE N° 3
LOTE N° 5
VIA CONECTOR ALPACHACA
NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
SEGUNDO PISO HOTEL
PRIMER PISO EDIF. DE OFICINAS
5/15

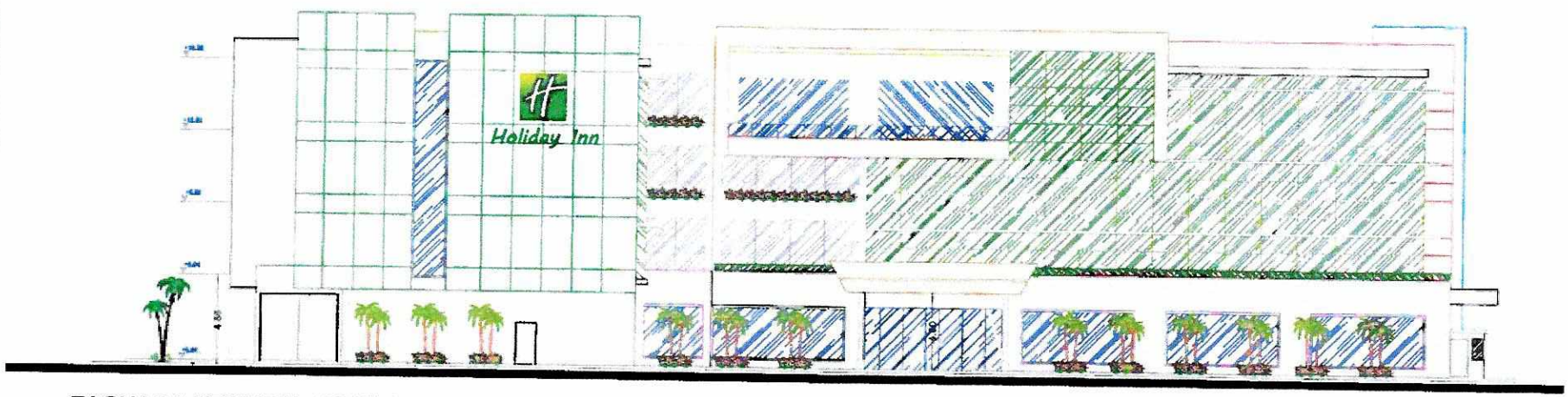
10
DIEZ


LINEA DE LINDERO SEGUN ESCRITURAS
LINEA DE FABRICA
ACERA
LINEA DE FABRICA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
CUBIERTA DE MARQUESINA DE HOTEL
CUBIERTA DE MARQUESINA DE HOTEL PROVISIONAL
PARADA PROVINCIAL DE BUS
LOTE N° 3
LOTE N° 5
NORTE
NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
TERCER PISO HOTEL
SEGUNDO PISO EDIF. DE OFICINAS
1:250
FEBRERO/2018
6/15

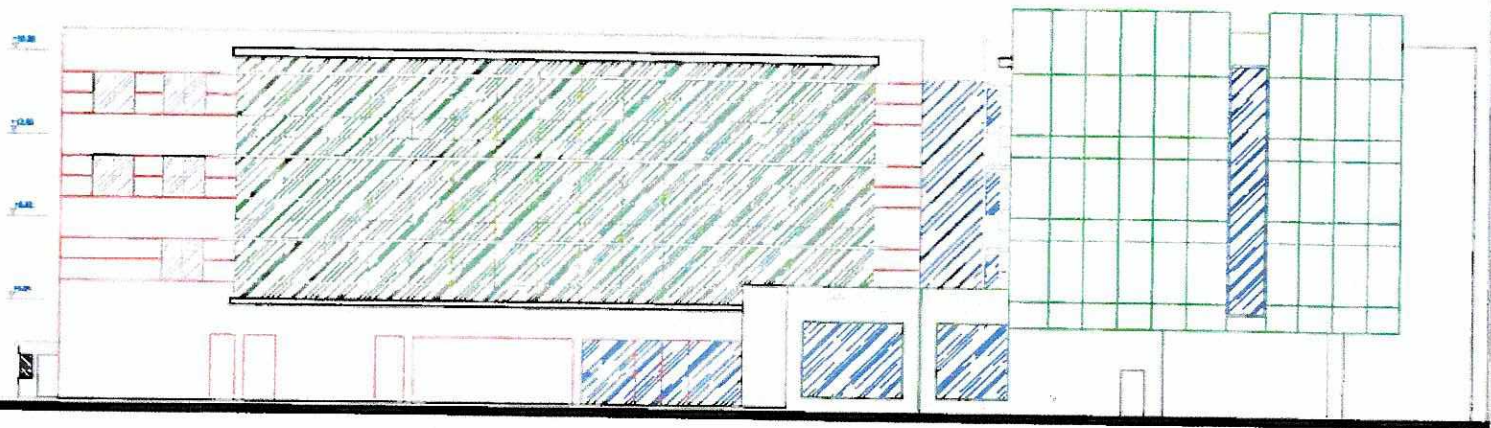
9
nueve


LINEA DE LINDERO SEGUN ESCRITURAS
LINEA DE FABRICA
ACERA
LINEA DE FABRICA
EJE DE VIA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
LOSA INACCESIBLE PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
LÍNEA NATURAL DEL TERRENO
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
LOSA PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
LOSA PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO
LOSA DE CUBIERTA AJARDINADA
CUBIERTA DE MAQUINARIA DE HOTEL
CUBIERTA DE MAQUINARIA DE HOTEL PROVISIONAL
PARADA PROVISIONAL DE BUS
NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
CUARTO DE MAQUINAS
1:250
7/15
FEBRERO/2012

8 de 10



FACHADA FRONTAL CONECTOR ALPACHACA (HOTEL)
ESC. 1:100



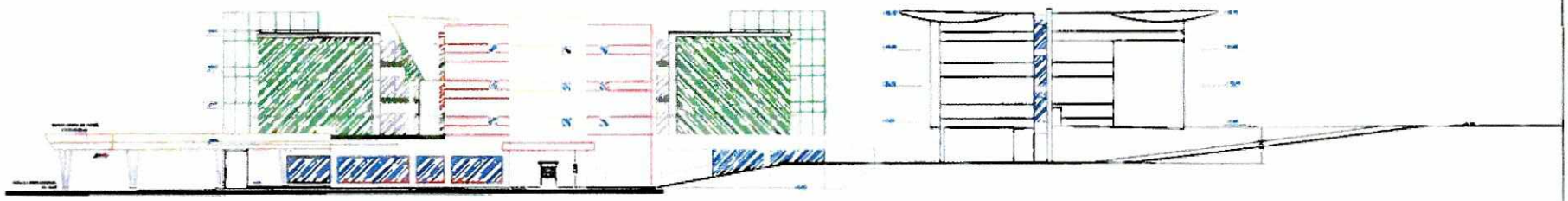
FACHADA POSTERIOR CALLE COTOPAXI (HOTEL)
ESC. 1:100

CONSTRU DIPRO
SEMACA

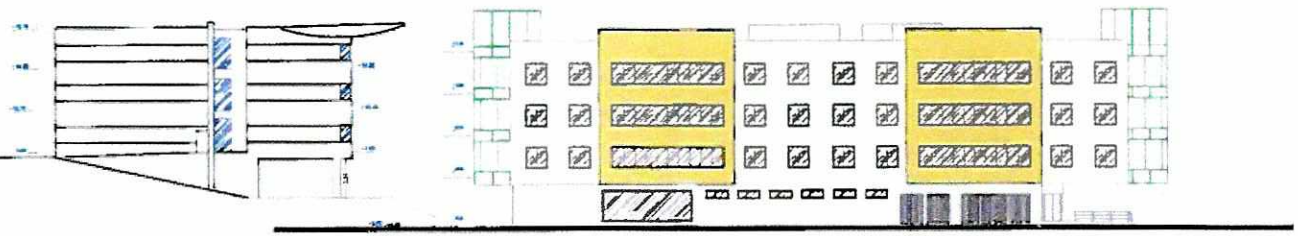
HOTEL HOLIDAY INN

FACHADA FRONTAL Y POSTERIOR DEL HOTEL

8/15



FACHADA LATERAL DERECHA (HOTEL)



FACHADA LATERAL IZQUIERDA (HOTEL)

CONSTRU DIPRO

SEMAICA

HOTEL HOLIDAY INN

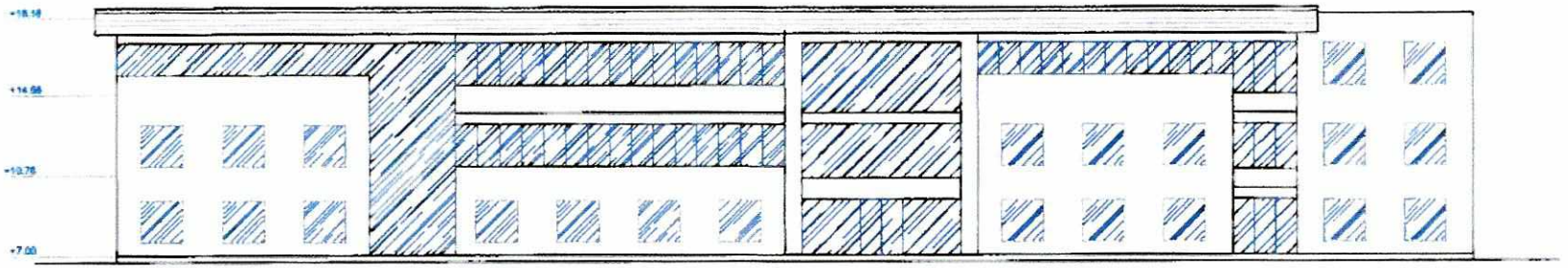
FACHADAS LATERALES

1 200

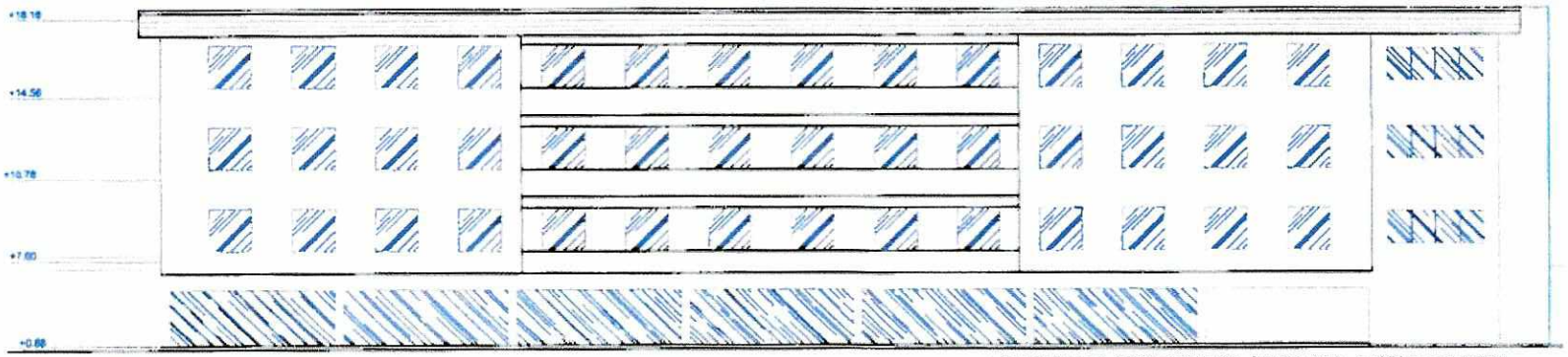
FEBRERO/20 5

9/15

6
SEIS



FACHADA FRONTAL CALLE COTOPAXI (FUTURA AMPLIACION)



FACHADA POSTERIOR (FUTURA AMPLIACION)

CONSTRU DIPRO

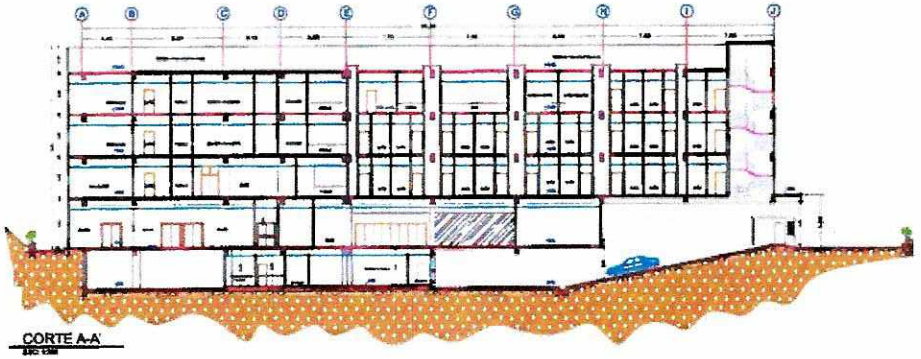
SEMAICA

HOTEL HOLIDAY INN

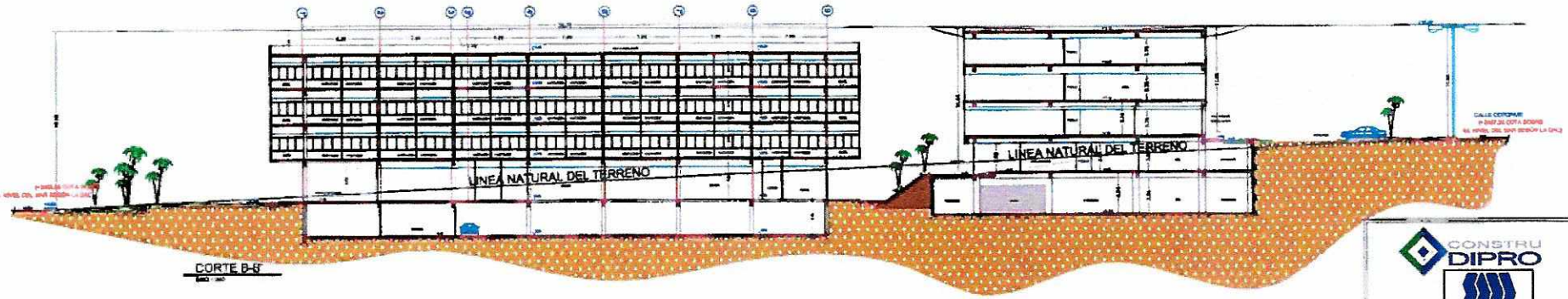
FACHADA FRONTAL Y POSTERIOR DEL EDIF. DE OFICINAS

10/15

5
Cinco



CORTE A-A'



CORTE B-B'

CONSTRU DIPRO

SEMAICA

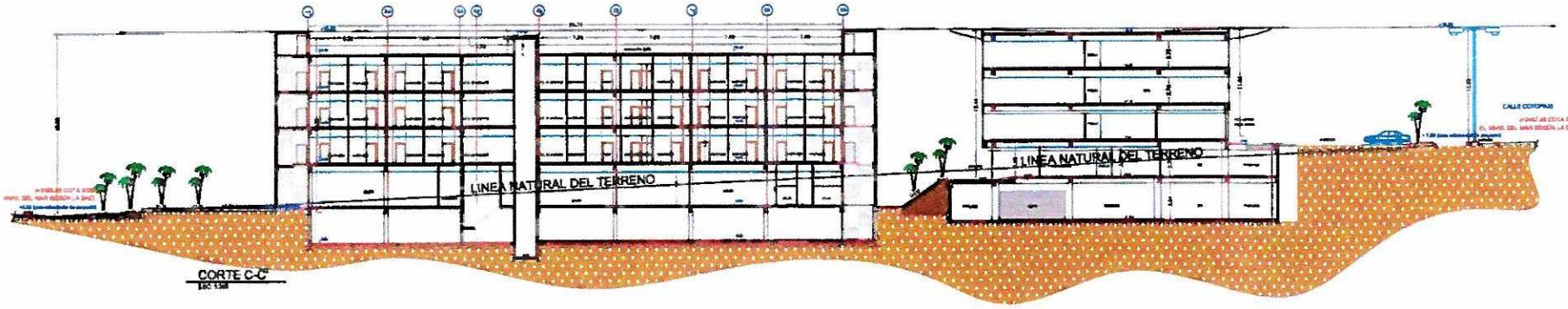
HOTEL HOLIDAY INN

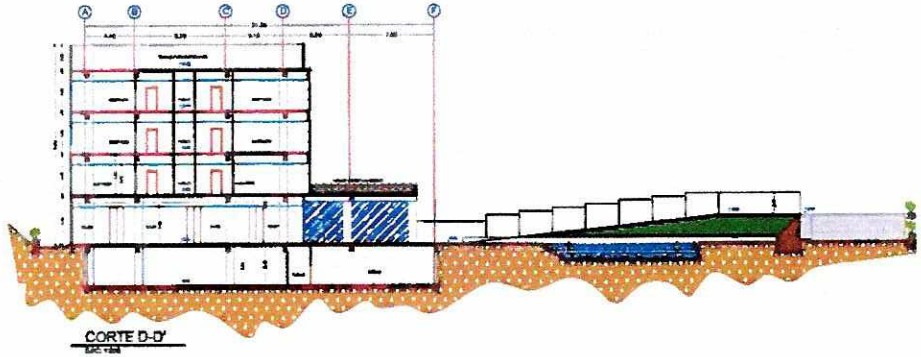
CORTES

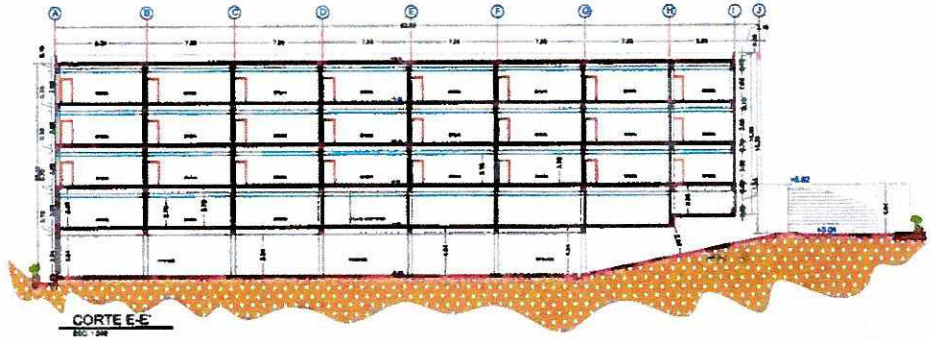
1:200

FEBRERO/2016

11/15







CONSTRU DIPRO

SEMAICA

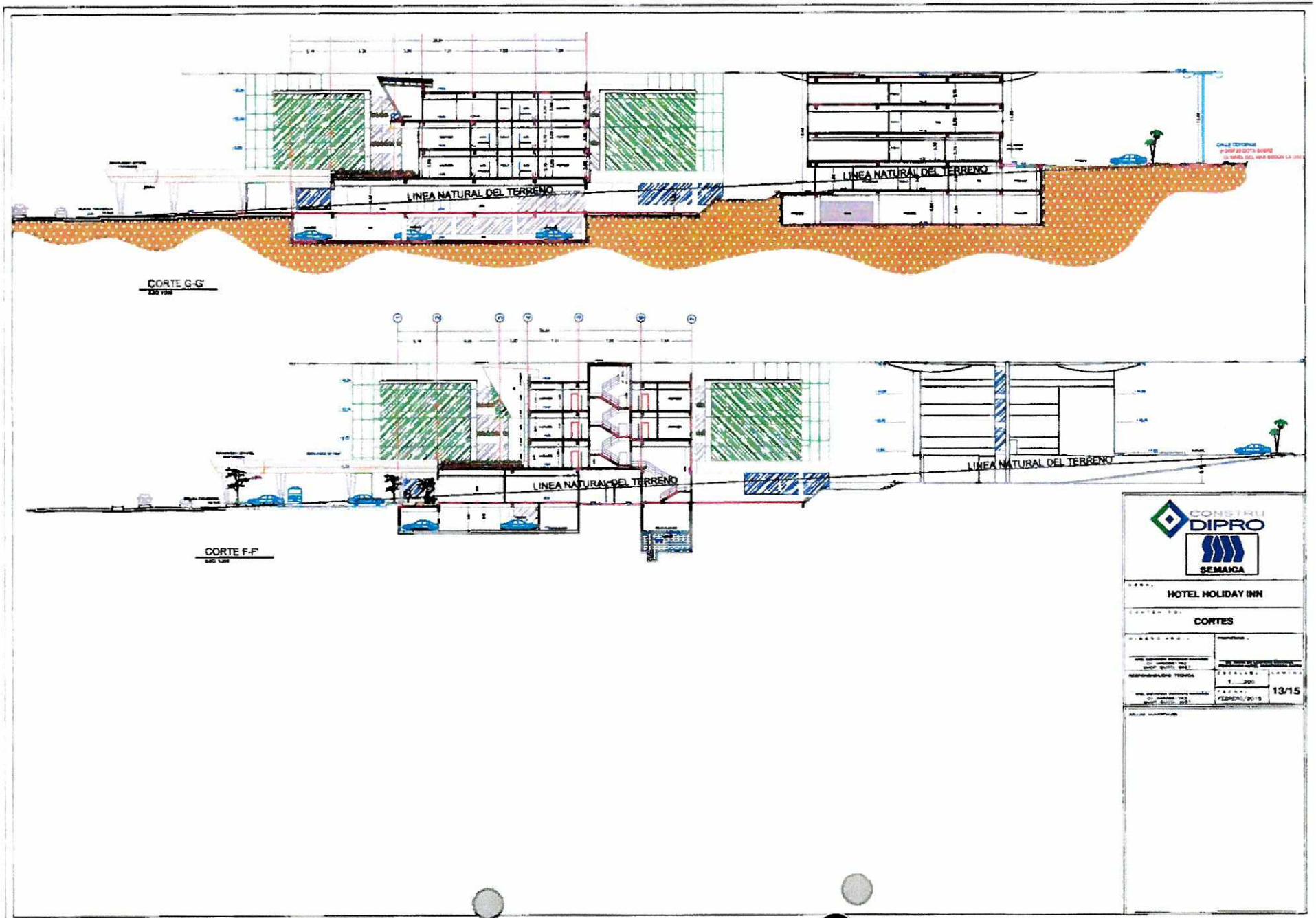
HOTEL HOLIDAY INN

CORTES

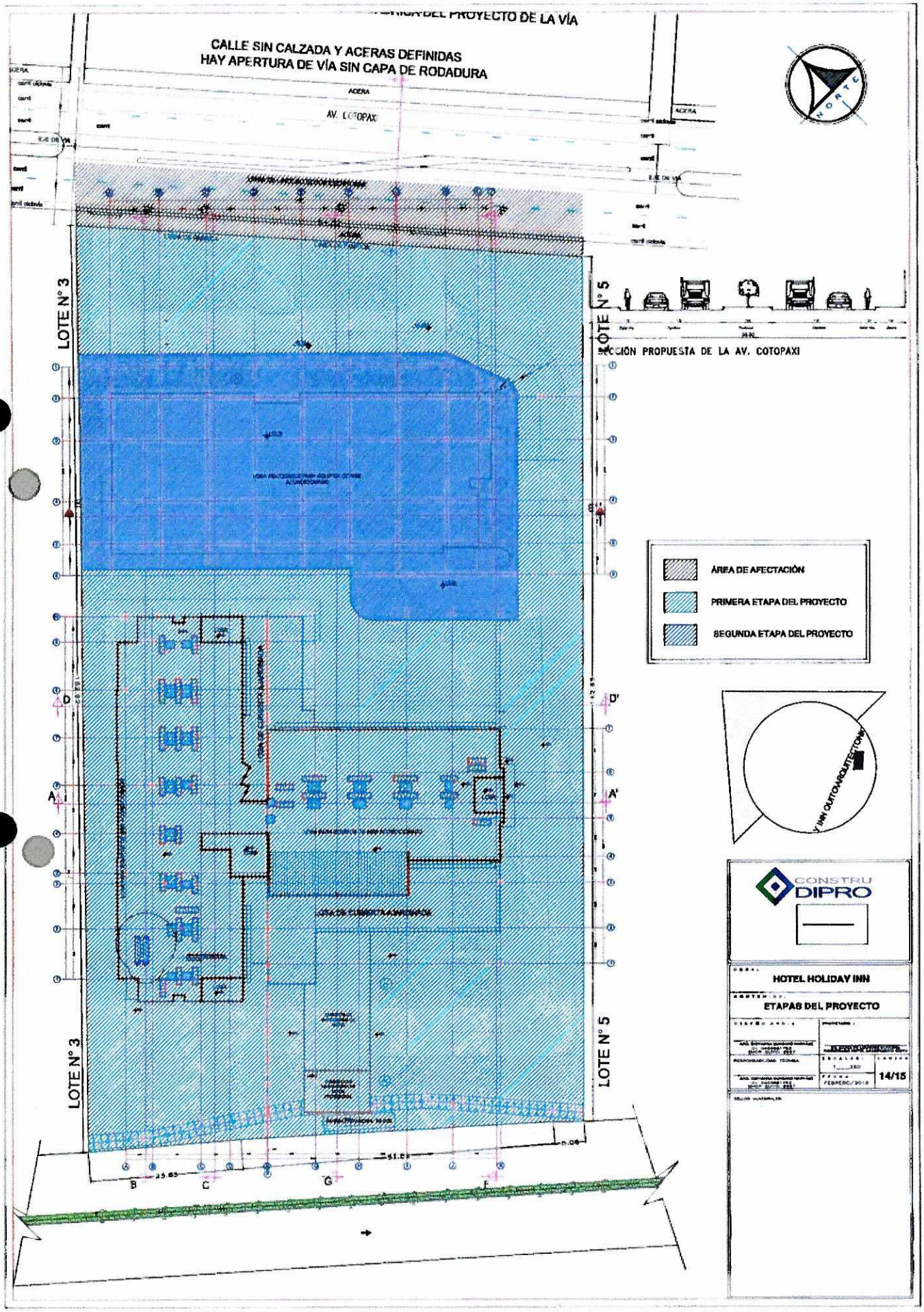
ESCALA: 1:200

FECHA: FEBRERO/2013

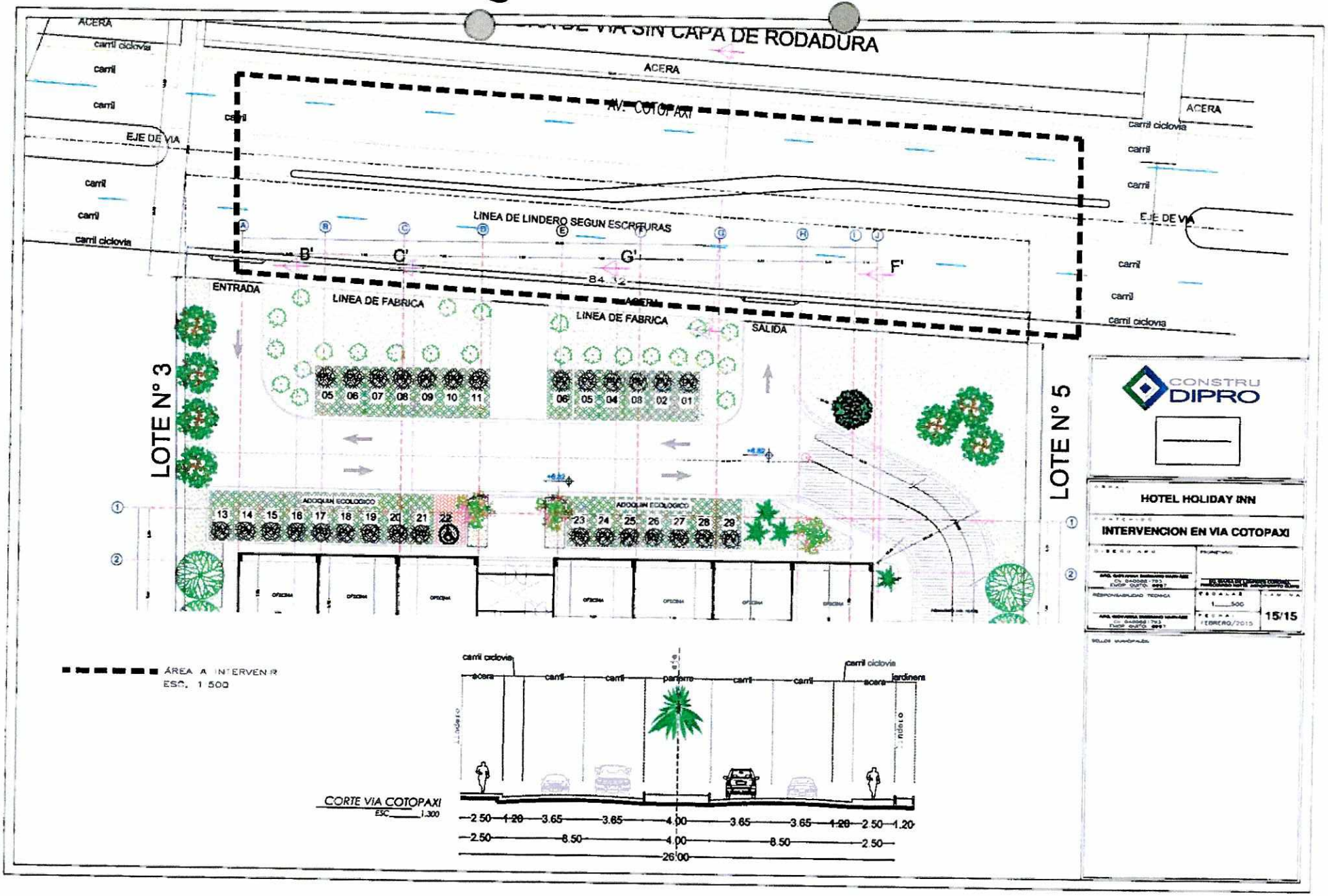
12/15


LINEA NATURAL DEL TERRENO
LINEA NATURAL DEL TERRENO
CORTE G-G'
LINEA NATURAL DEL TERRENO
LINEA NATURAL DEL TERRENO
CORTE F-F'
CONSTRUDIPRO
SEMAICA
HOTEL HOLIDAY INN
CORTES
1:100
13/15

2
205



...RICA DEL PROYECTO DE LA VÍA
CALLE SIN CALZADA Y ACERAS DEFINIDAS
HAY APERTURA DE VÍA SIN CAPA DE RODADURA
ACERA
AV. COTOPAXI
NORTE
LOTE N° 3
LOTE N° 5
SECCIÓN PROPUESTA DE LA AV. COTOPAXI
ÁREA DE AFECTACIÓN
PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO
SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO
LOTA DE CUBIERTA AJARDINADA
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
ETAPAS DEL PROYECTO
14/15


ACERA
carril ciclovia
carril
EJE DE VIA
AV. COTOPAXI
LINEA DE LINDERO SEGUN ESCRITURAS
ENTRADA
LINEA DE FABRICA
SALIDA
ACERA
LOTE N° 3
LOTE N° 5
ADOQUIN ECOLOGICO
ÁREA A INTERVENIR
ESC. 1:500
CORTE VIA COTOPAXI
ESC. 1:300
2.50 1.20 3.65 3.65 4.00 3.65 3.65 1.20 2.50 1.20
2.50 8.50 4.00 8.50 2.50
26.00
CONSTRU DIPRO
HOTEL HOLIDAY INN
INTERVENCION EN VIA COTOPAXI
15/15

UNO