

**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. 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 hacia 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:

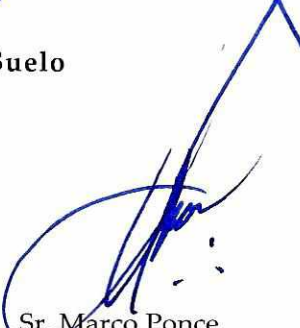
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, 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
 Concejale Metropolitano


 Sr. Marco Ponce
 Concejale 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)

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	

**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 ciudad 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, Puenbo, 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

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 m² 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.

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,

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 m² 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).

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, sobrecorridos 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 modificadorio, 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 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.

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.

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 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.- Mantendrá 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

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:

$$CODE = \frac{[(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por edificabilidad}]}{\text{factor de ajuste}}$$

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 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 valoración 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.

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	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 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 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 m ²	Valor en US\$ por m ² de construcción (2 pisos, estructura de hormigón armado, unipropiedad, acabados tipo F (especial))	Factor de uso	Valor m ² 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):

$$\text{CODE} = (3.860.172,08 \$ - 276.117,63 \$) \times 0,18 \times 0,7 = 451.590,86 \text{USD.}$$

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 conexas, 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 (EPMOP) 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 (EPMOP), 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 - 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).

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 evalúa 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
Propuesta vial eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles	<ul style="list-style-type: none"> • Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE • 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”. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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

	<ul style="list-style-type: none"> De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales. Requiere tener bahías de acceso. 	<p>al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 desvíos 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 vía 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.

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.

- 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 Reformativa 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 – Puenbo, 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:

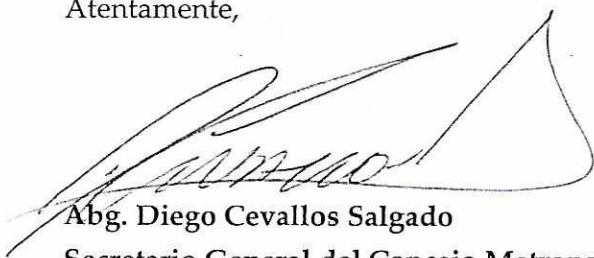
- Solicita que en concordancia con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el cual se dispone que dentro de los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos, se encuentra la implementación de medidas de mitigación, que serán de responsabilidad exclusiva del 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 los 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	

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

Fecha: 07 AGO 2018 Hora 11:02

Nº. HOJAS -477h

Recibido por: [Firma]

[Firma]

7 AGO 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2018-004080 / 3927

477

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,

[Firma]

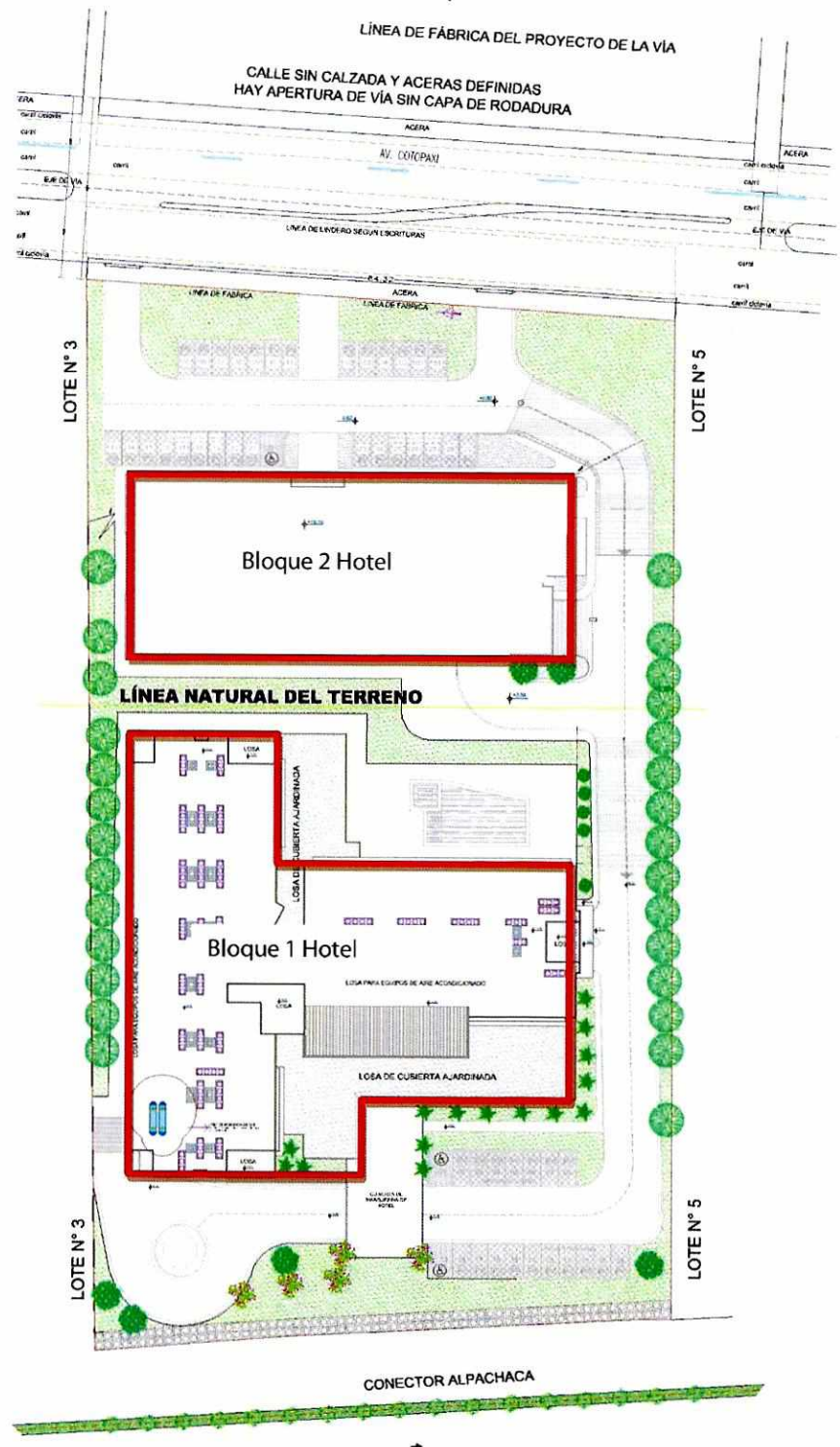
Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	03.08.2018	BEH
Revisado Por	Ing. P. Cubillo	DMPPS	03.08.2018	PC

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



**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 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



Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquin
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincoln 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

461



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

Resultado: Aprobado

Fecha 1^{er} ingreso: 10/06/2015

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha 2^{do} ingreso: 09/07/2015

Fecha de emisión: 14/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Copia:

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

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

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

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

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:

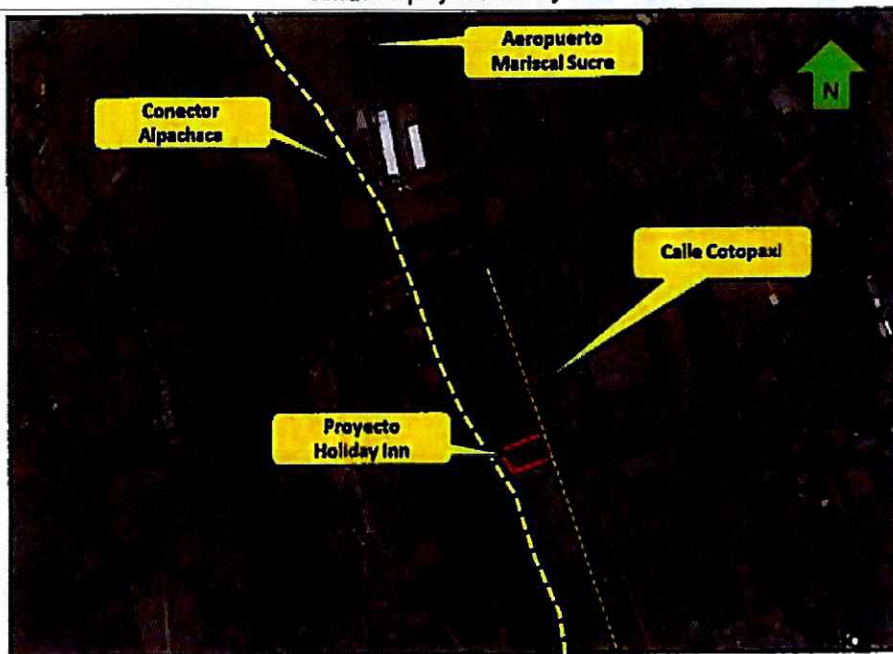
Cuadro N° 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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 N° 1.

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



460

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.

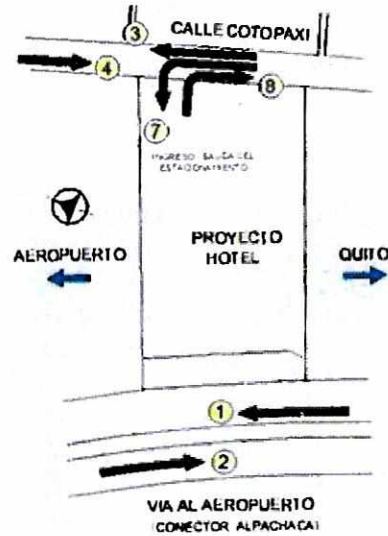
Análisis de Tráfico sin proyecto:

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 N° 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 Intersección 1-2
 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.

[Firma manuscrita]

459

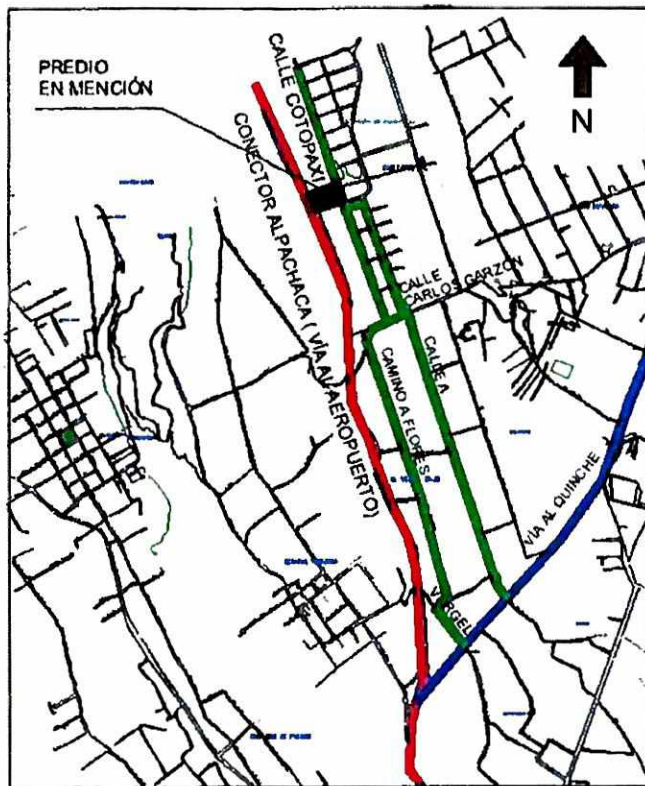
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

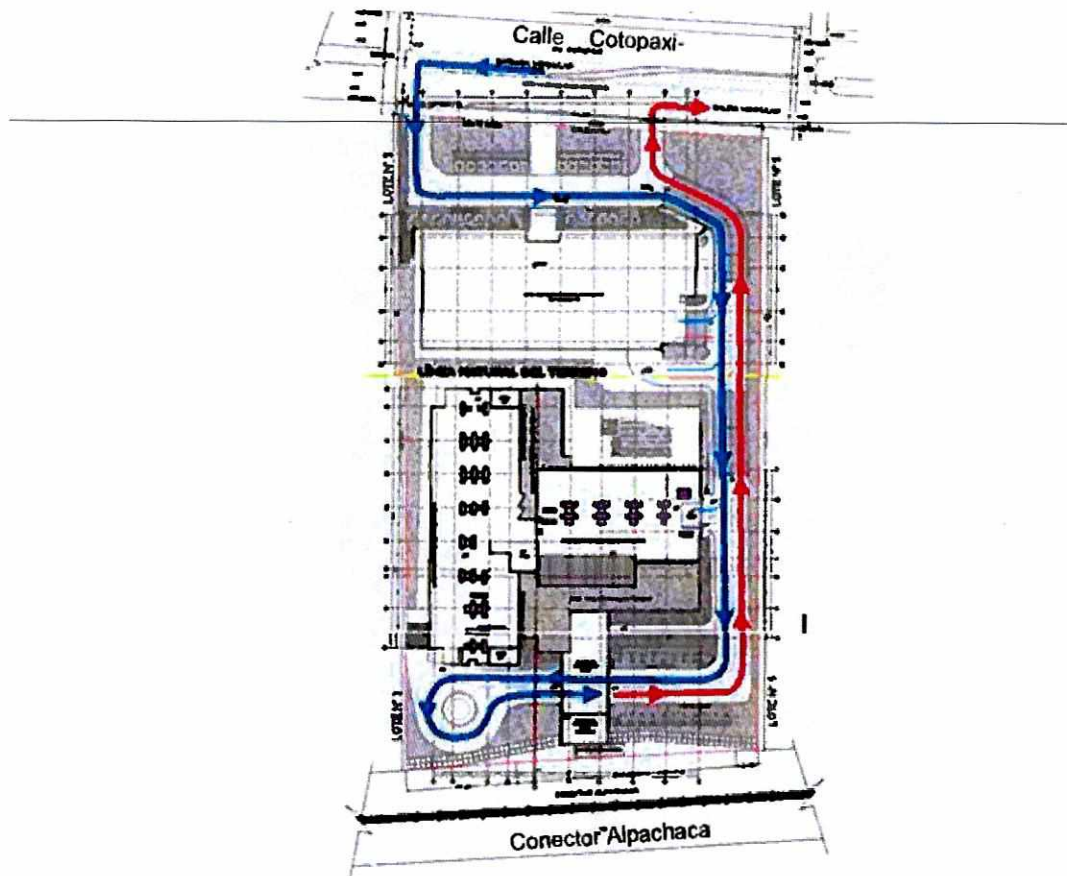


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

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 receptorá 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.

11

458

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 N° 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección 7-8 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 5	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL	SALIDA HOTEL
			↓ 7	↑ 8
		73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	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

#A

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.

457



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

- 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 colectoras 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. A
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,


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



455

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 Herdóíza, 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

AG

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

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 mismo 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,



Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

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 m², prevé un área útil de 3.862m², 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, hidroeléctrica), 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 700m² 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.

451

- ✓ **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 m².
- ✓ **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.

Dña. Verónica Arias
Secretaría de Ambiente

hlc
POL/LL/NM
18/12/2014

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
1 Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales		+
2 Contaminación de suelo	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	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5 Diseño arquitectónico y ventilaciones	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 luminaria LED		+
7 Tratamiento de aguas 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 PAME ACUS

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10 Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: C. Aragua Hual y B. Jilite		+
11 Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Espacial y Recuperación (AIER)	No forma parte de una AIER ni ACUS		+
12 Bosques Protectores	No forma parte del Bosque Protector		+

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema en alterado

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
13 Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinas a planos. Colinda con la Quebrada Jilite	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 corredor 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 vertedero de aguas servidas	+
15 Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su características de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de restauración	+
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 recuperación de ecosistemas	+

E. Disponibilidad de servicios

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

F. Huella de Carbono

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
22 Cálculo de emisiones CO ₂ (ton por año)	No aplica		
23 Mecanismos para la reducción de emisiones de CO ₂	No aplica		

G. Concesión y disposición de materiales de construcción (toneleros y escombreras)

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	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 Referencia	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción		+

H. Afectación a la red verde Urbana, porcentaje de área verde

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

I. Mecanismos de Compensación

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	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



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: 5985446
- 102 Geo clave: 1153105004
- 103 Parroquia: TACABELA
- 104 Barrio/ Sector: EMPLEADOS SAC
- 105 Calle/ intersección/ nomenclatura: TERMINAL ALPACHUCA
- 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):
- 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: leocan@fidunequios.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@bpc.com.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

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

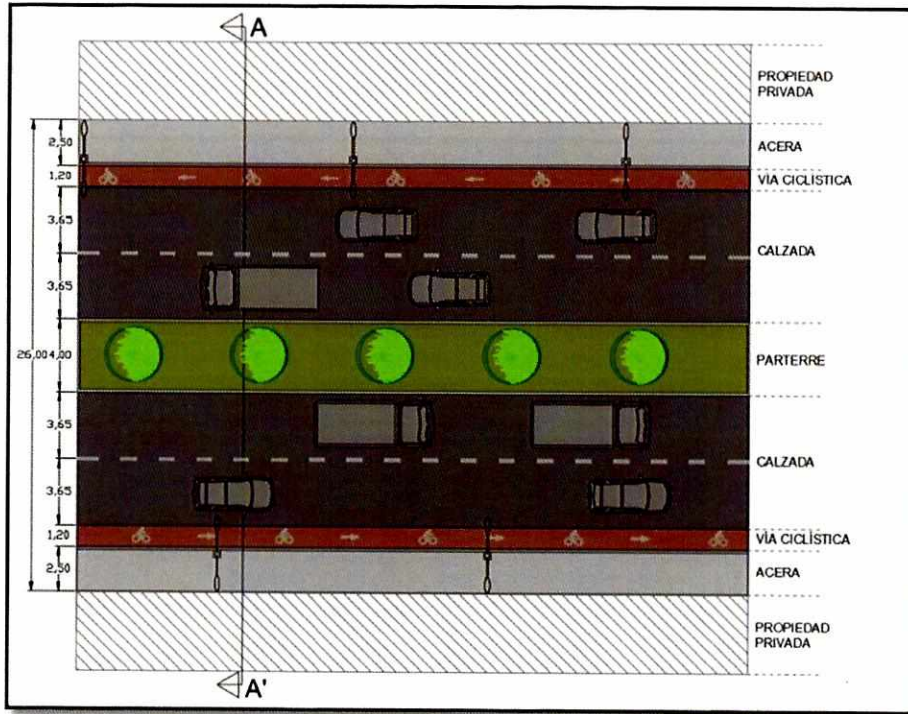


STHV - MDMQ		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		LEYENDA	
		PROPUESTA VIAL		<ul style="list-style-type: none"> Propuesta Vial Vías Tabalera Lotes 	
		EJE VIAL AVENIDA COTOPAXI- QUITO - LOS VERGELES			
ELABORACIÓN:		ESCALA:		FECHA:	
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA		0 65 130 260 390 m		AGOSTO 2018	
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA		OBSERVACIÓN	

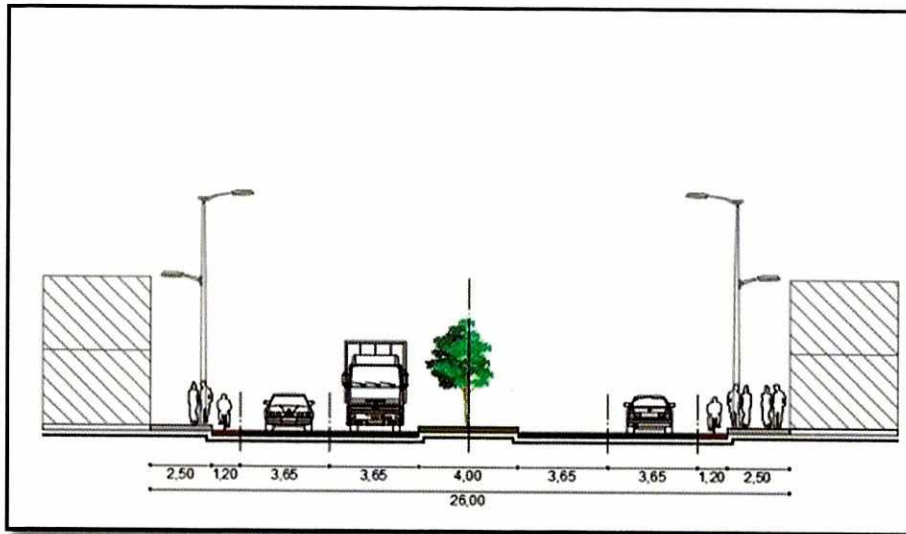
7. Perfil vial.

BORRADOR

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA' s/e

444

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
Jacobó 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	

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 N° 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 N° 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,



SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

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

Adjunto: Resolución N° 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	

442

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**

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA



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

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	PT
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25-OCTUBRE-2017	PT
	Santiago Andrade	S.A.	25-OCTUBRE-2017	PT
	Richard Baquezea	S.A.	25-OCTUBRE-2017	PT
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25-OCTUBRE-2017	PT

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

DES PACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE



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

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	PP
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	Q
	Santiago Andrade	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	Y
	Richard Baquezea	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	Y
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	X

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.

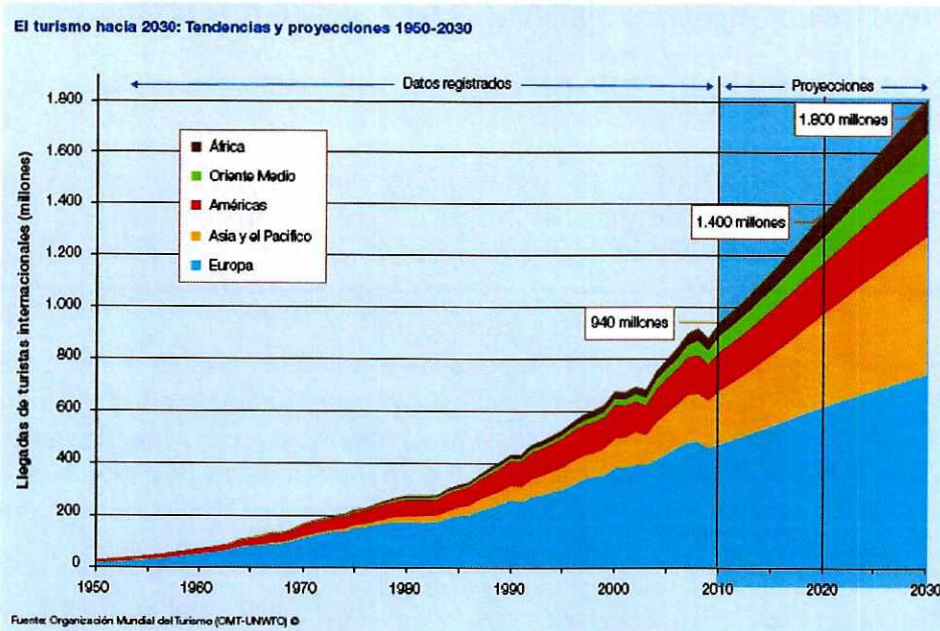
El volumen de negocios de turismo supera al de exportaciones de petróleo, productos alimentarios o automóviles. Y en muchos países representa su principal fuente de ingresos, demostrando una clara tendencia progresiva. Este crecimiento ha venido de la mano con una profunda diversificación, al incorporarse 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 obtenidos 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*	13/12	14/13
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/na/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.

Rango		Ingresos por turismo internacional		\$ EE.UU.		Monedas locales	
		(miles de millones)		Variación (%)		Variación (%)	
		2015	2016*	15/14	16*/15	15/14	16*/15
1	Estados Unidos	205,4	205,9	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 (%)		
		2015	2016*	15/14	16*/15	
Rango	Serie					
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 cápita 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.

Rango	Gastos por turismo internacional ¹ (miles de millones \$ EE.UU.)		Monedas locales variación (%)		Cuota de mercado (%)	Población (millones)	Gastos per cápita (\$ EE.UU.)	Salidas internacionales (millones)				
	2015	2016*	15/14	16*/15	2016*	2016	2016*	Total incluidos excursionistas		de los cuales pernoctan		
								2015	2016*	2015	2016*	
1	China	249,8	261,1	11,4	11,7	21,4	1.383	199	127,0	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%.

AÑO	PRODUCTO INTERNO BRUTO		ALOJAMIENTO Y A&B		
	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.

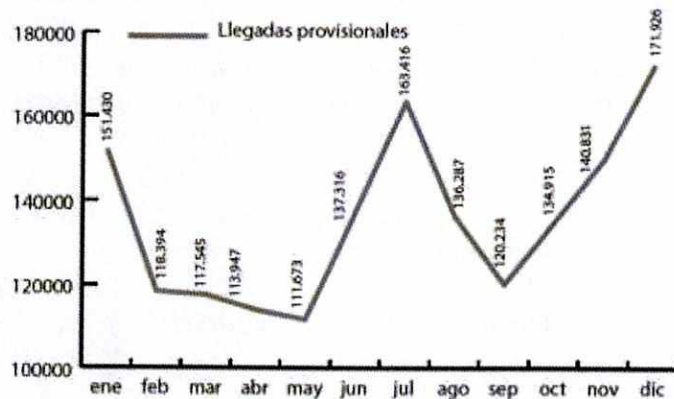
También es importante destacar que los servicios de alojamiento han crecido en un 7% anual en los últimos 5 años como exportación de servicios, en términos reales o deflactados. Las últimas cifras disponibles son de 2016. Se estima que el crecimiento del 2017 es aún mayor.

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 de 1.556.991. 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	Pais	2016		2017		% Var. YoY
		Registros	% Part	Registros	% Part	
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%	2,664	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 número 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%.

Año	AEROPUERTO UIO					
	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.

HOTEL	TARIFA PUBLICADA	
	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.

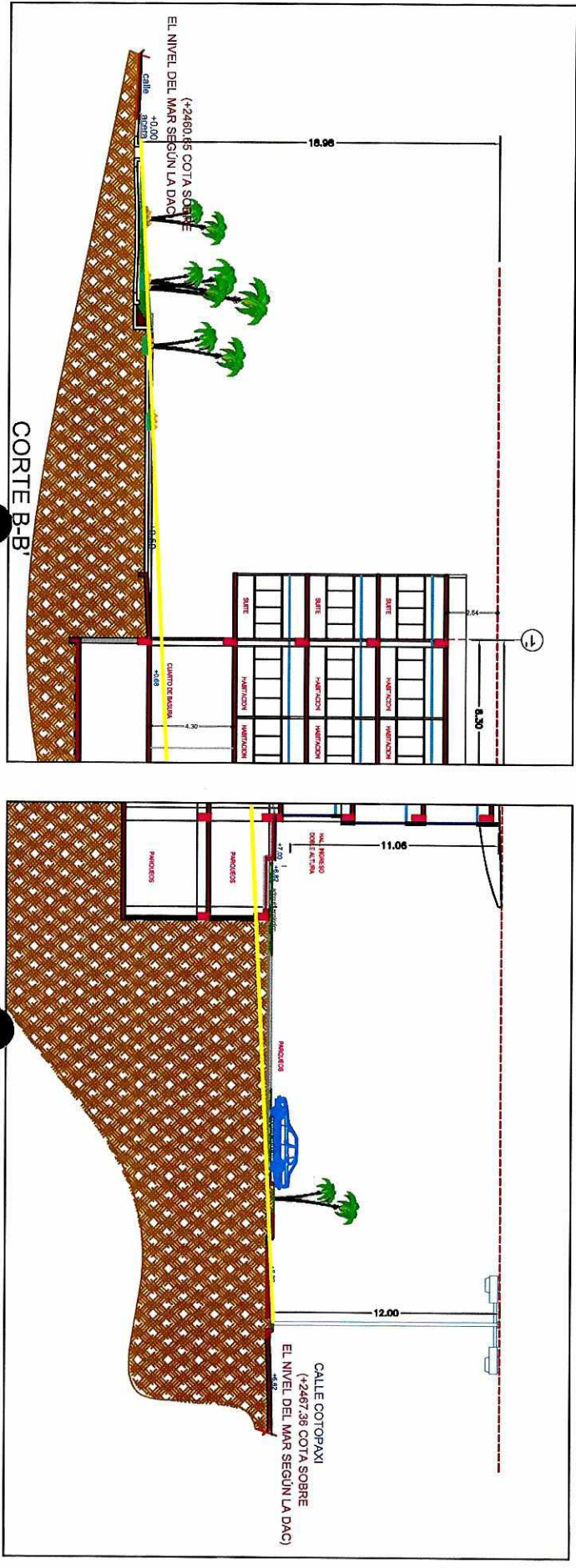
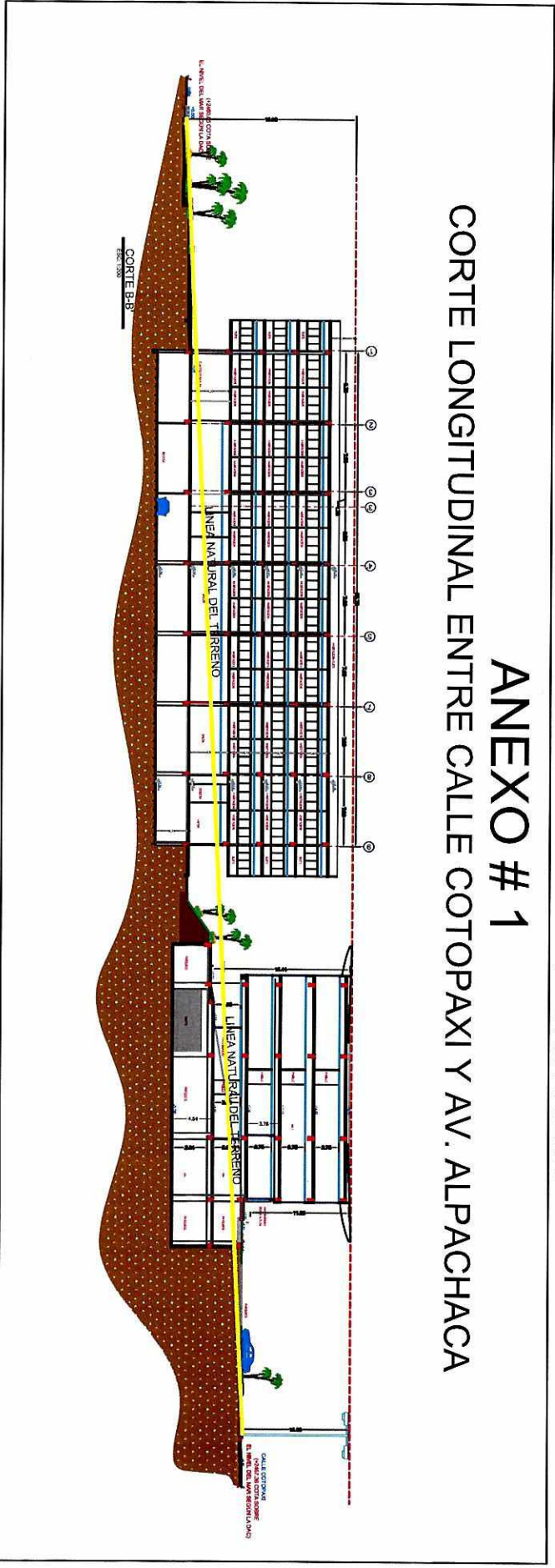
El Sheraton Bogotá Airport en el mismo periodo tuvo una ocupación de 71.63% con una tarifa promedio de \$129.28. El Hotel Marriott ubicado en la misma zona tuvo una ocupación del 81.15% y una tarifa promedio de \$153.40. El Radisson AR Bogotá Airport tuvo una ocupación más baja con el 62.48% y una tarifa 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.

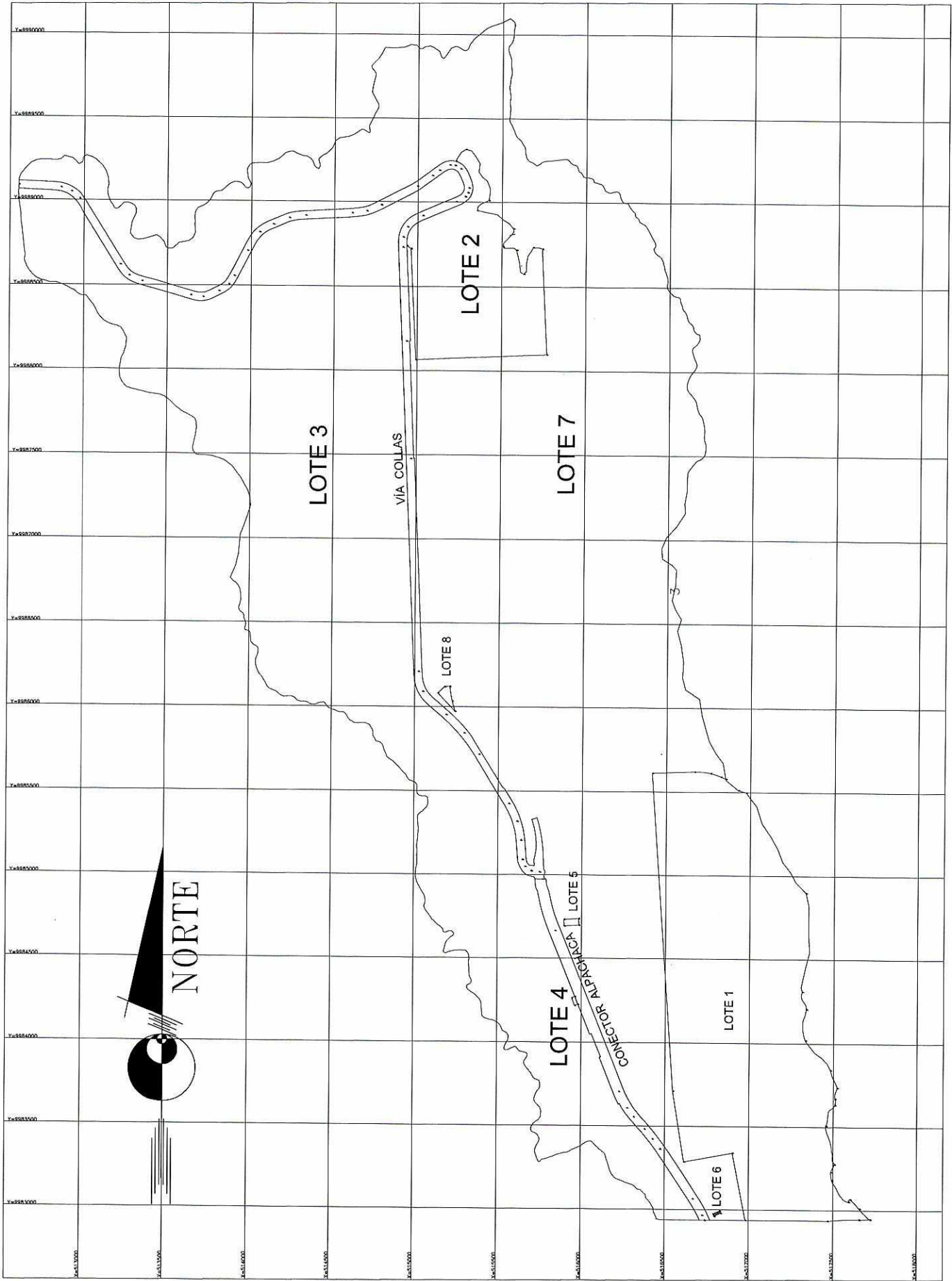
3.10 Demanda Insatisfecha

- 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.

ANEXO # 1 CORTE LONGITUDINAL ENTRE CALLE COTOPAXI Y AV. ALPACHACA



FRACCIONAMIENTO PREDIO AEROPORTUARIO GEORREFERENCIADO



427



Secretaría
General del
Concejo

SG 5025

0003079

15 DIC 2011

Señores
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y
GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y RÉGIMENES 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.

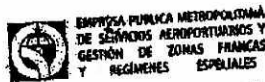
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

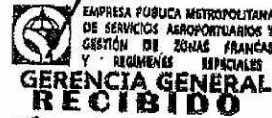
Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.

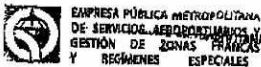
Jurisico



FECHA 19 DIC 2011 16:30 HORA
PROCURADURÍA JURÍDICA
RECIBIDO POR:



FECHA: 19 DIC 2011 HORA: 16:00



19 DIC 2011 13:13 HORA

RECEPCION

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





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



RESOLUCIÓN No. **C**, 793

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



Página 3 de 5

SECRETARIA GENERAL
FELICIDAD: 3

425



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.


SECRETARIA GENERAL
 FELICIANO...



RESOLUCIÓN No. **C** 793

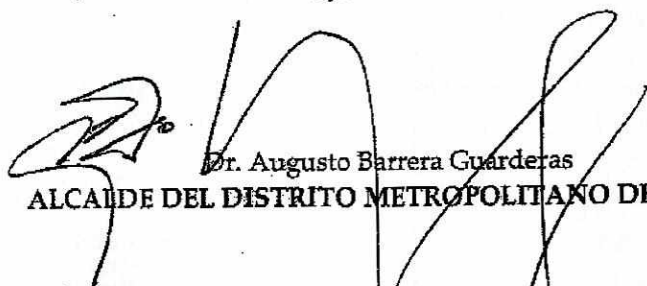
Artículo 5.- Autorizar al Alcalde Metropolitano de Quito y/o a la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, según corresponda, la suscripción de las reformas que sean necesarias a los contratos de usufructo vigentes y cualquier otro contrato 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, **10 3 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 **10 3 DIC-2011**

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, **10 4 DIC 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC


SECRETARIA GENERAL
FIEL COPIA. **5**

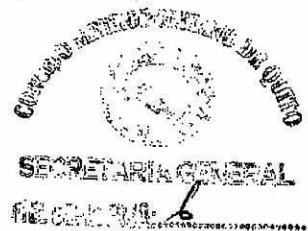
424



RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 1

Informes de la Secretaría de Territorio,
Hábitat y Vivienda





ANEXO 1

C

793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

10 OCT 2011

Quito,

Oficio STHV- 004161

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
SECRETARIA DESPACHO DEL PROCURADOR	
Fecha:	11 OCT 2011
Hora:	11:00
Firma de recepción:	Quisu

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:



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
SECRETARIA DESPACHO DEL PROCURADOR METROPOLITANO	
Fecha:	10 OCT 2011
Hora:	9:25
Firma de recepción:	[Signature]

423



793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-

-2-

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:

W

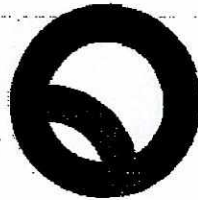
W

CONSEJO INTERMUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



SECRETARIA GENERAL

MIL COM. CIVIL



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,
Oficio STHV-

-3-

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 vías	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.



422



C 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,

Oficio STHV-

-4-

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 Urvía 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)

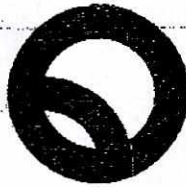
Sur: Desde punto V13 en dirección oeste hasta llegar al punto 8 (norte: 9982942.86, este: 516453.45) en la quebrada Alpachaca.

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.

ut

2/

SECRETARIA GENERAL
10



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-

-5-

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 lote 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.

W



421



C 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,

Oficio STHV-

-6-

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)

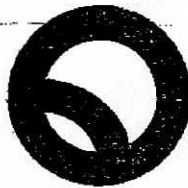
Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.33, este: 515652.55) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.11, este: 516536.75) hasta llegar al punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) 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: 515560.77)

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
QUITO
19

u



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-

-7-

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 VI (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 VI.

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.

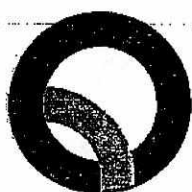
Oeste: Lindera en toda su extensión con el Lote 3 y con los puntos descritos en este documento entre V13 y V24

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.

SECRETARÍA GENERAL
FISCAL QUE 13

ut

420



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,
Oficio STHV-

-8-

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**

W
RVA.

SECRETARÍA GENERAL
RVA. 14



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 Secretaría 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.

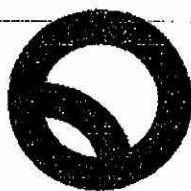
Propuesta

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:

mi





Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Norte: Desde el punto 1 en la unión entre el Río Guayllabamba y el Río Uravía, 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 Uravía 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

ui

Handwritten signature or mark.





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).

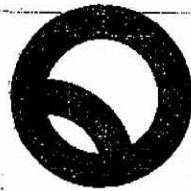
Sur: limita con el lote número 7 desde el punto 2L11, con dirección este hasta llegar al punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19).

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.



418



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

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 lote 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.

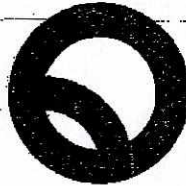
Lote 5: Hangar Dirección General de Aviación Civil

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).

lit





C

793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

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 enface 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
SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL

11



793

417

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

(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 éste 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.

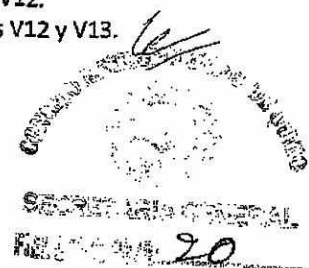
Las coordenadas y la cabida de este lote No. 8, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

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.



u

C

793

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 Secretaría 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**

uit
RVA.

Adj. Mapas No.1, 2 y 3



416



RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 2

Informes de la Dirección Metropolitana de
Catastro

COMITÉ ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO
SECRETARÍA GENERAL
FEBRUARIO 22



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

ANEXO Z

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

GEZ

Oficio N° 029-PCC

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURIA METROPOLITANA	
Fecha:	25 OCT 2011
Hora:	8:40
Firma de recepción:	<i>Pety</i>

SECRETARÍA GENERAL
 2011 OCT 24 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 DE TERRITORIO DE HABITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL
ELECTRONIC 24

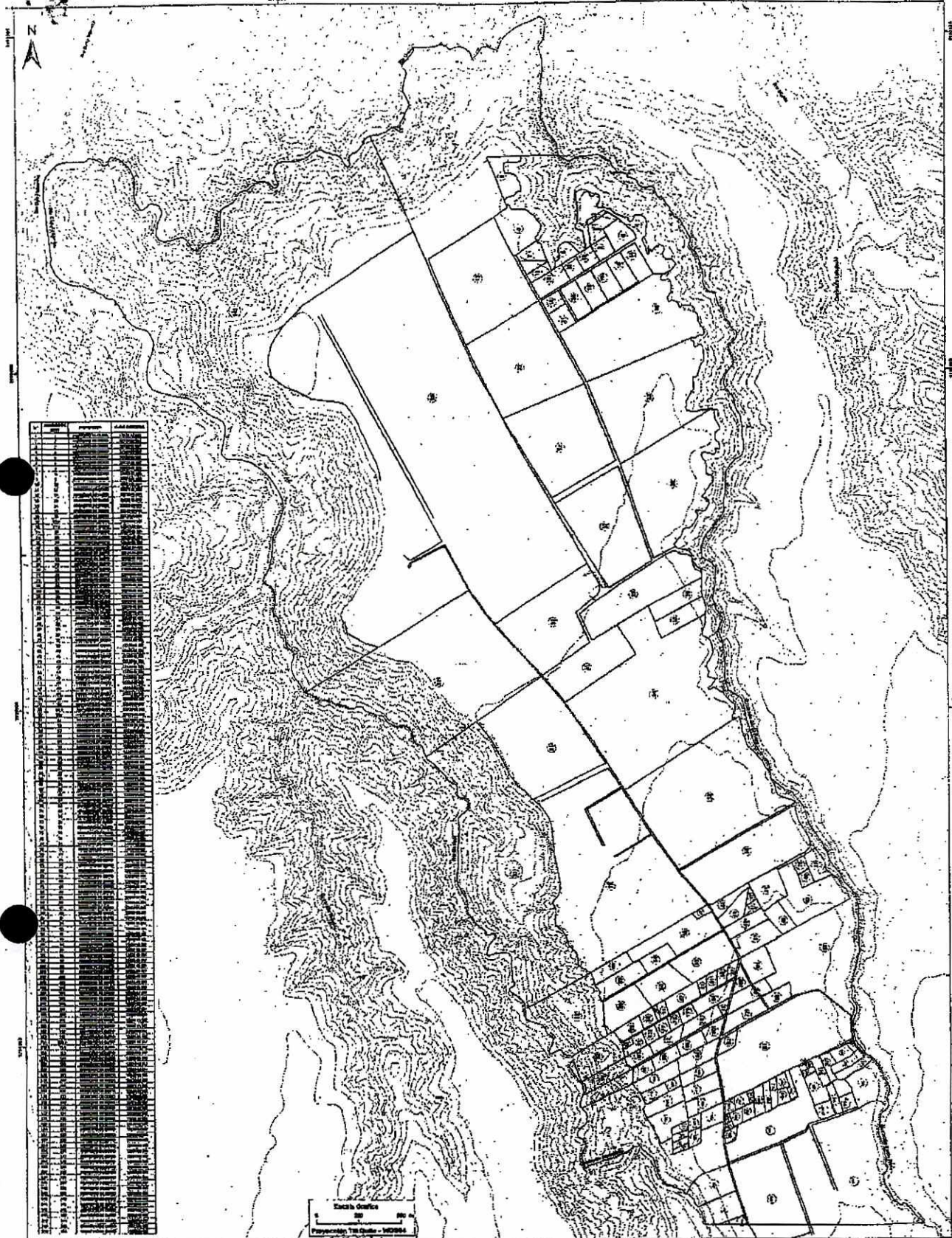


RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 3

Plano 1/3

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 95



MAPA 1/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Leyenda --- Lotes --- Cercas de nivel --- F304, regularizadas --- parcelas --- secundarias
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA		
SITUACION ACTUAL	DIVISION DE LOTES ANTES DE LA CONSOLIDACION DEL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE QUITO		
	DISEÑADOR: <i>[Signature]</i> ARIEL CRISTIAN CORREA INGENIERO EN TOPOGRAFIA Y GEODESIA	ORGANISMO: DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO	FUENTE: DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS
			ESCALA: 1:1000 FECHA: Septiembre de 2011

SECRETARIA GENERAL
 96

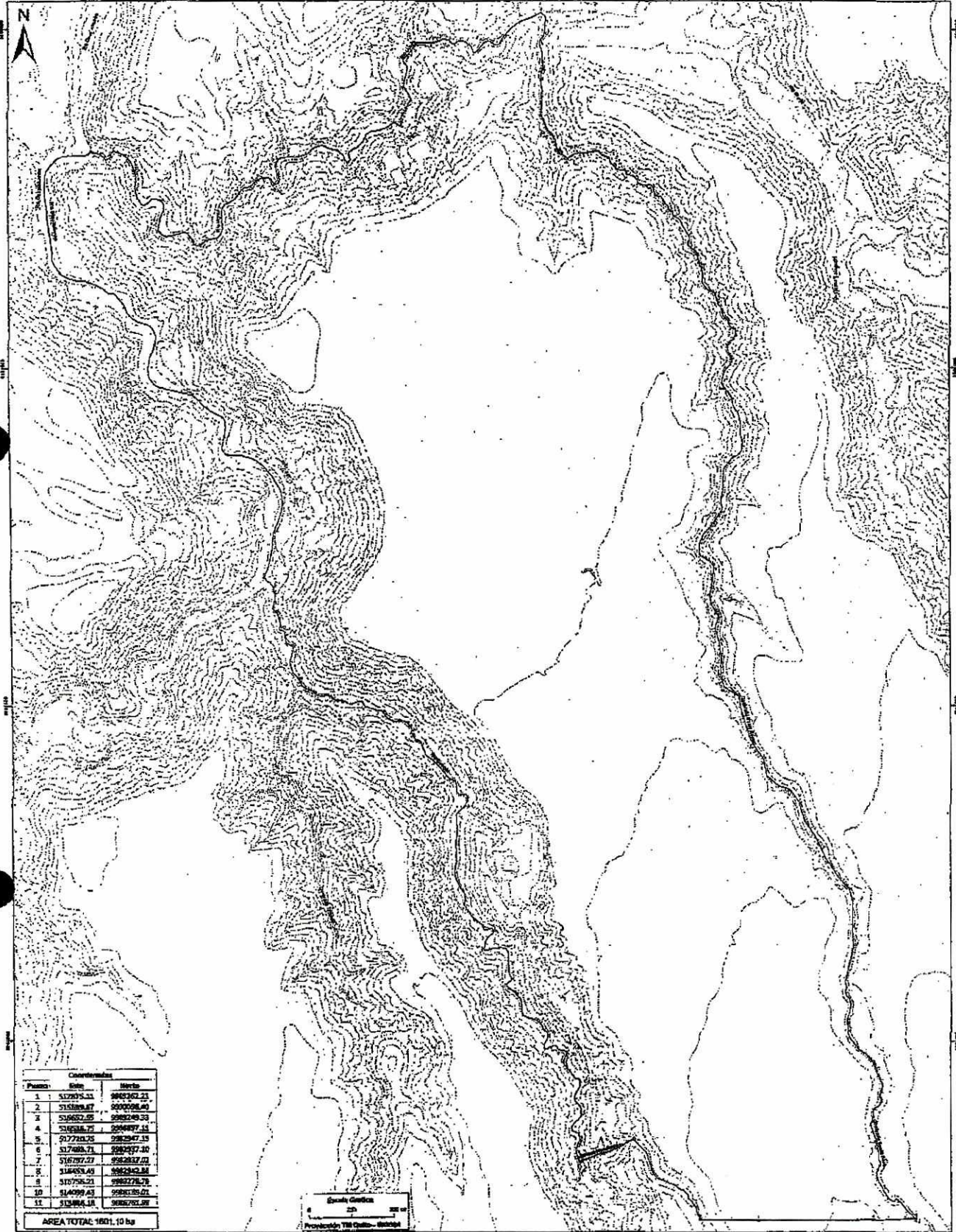


RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 4

Plano 2/3



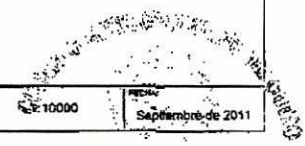


Punto	Coordenadas Este	Coordenadas Norte
1	517293.51	9882362.23
2	515289.87	9900098.40
3	516657.85	9882249.33
4	516638.77	9884877.14
5	517213.75	9882947.13
6	517288.71	9882377.30
7	516787.27	9882857.03
8	516453.49	9882842.38
9	517051.21	9882776.78
10	514999.43	9882185.02
11	513986.18	9882701.88

AREA TOTAL 1601,10 ha

Escala Gráfica
 0 25 50 m
 Proyección TMS Chile - WGS84

MAPA 2/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		LEYENDA + ORO: Correo de abastecimiento □ Verde Claro: Lote principal ■ Verde Oscuro: Lote subsidiario
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA		
PLANO DE INTEGRACION DEL LOTE			FUENTE: CORPAC, QUIPOT DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS
ELABORACION: ANDRÉS CRISTIAN CORDOVA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO	ESCALA: 1:10000 FECHA: Septiembre de 2011	



SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
 28

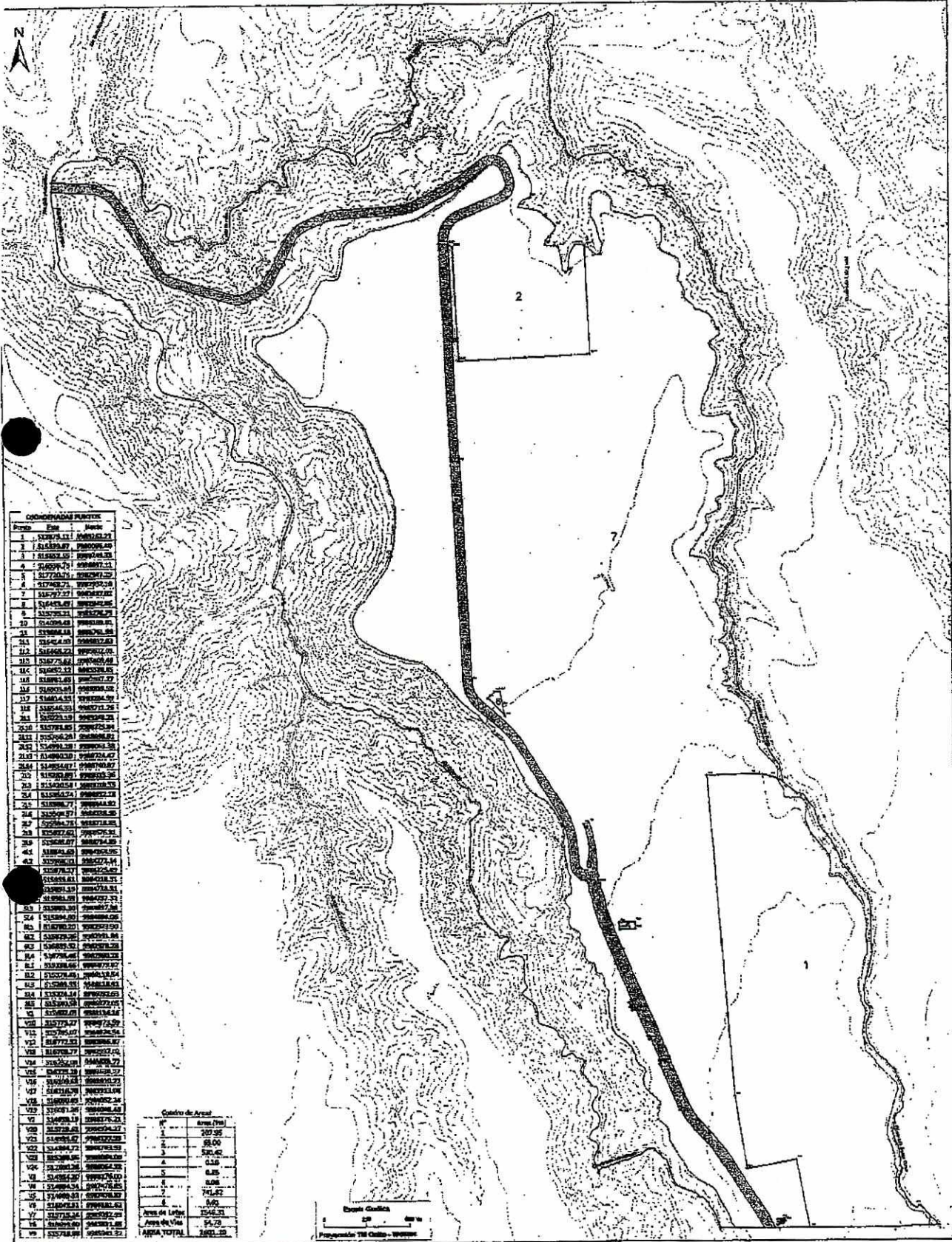


RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 5

Plano 3/3

SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 29



Orden	Forma	Coordenadas
1	LINEA RECTA	698512.25
2	LINEA RECTA	698512.25
3	LINEA RECTA	698512.25
4	LINEA RECTA	698512.25
5	LINEA RECTA	698512.25
6	LINEA RECTA	698512.25
7	LINEA RECTA	698512.25
8	LINEA RECTA	698512.25
9	LINEA RECTA	698512.25
10	LINEA RECTA	698512.25
11	LINEA RECTA	698512.25
12	LINEA RECTA	698512.25
13	LINEA RECTA	698512.25
14	LINEA RECTA	698512.25
15	LINEA RECTA	698512.25
16	LINEA RECTA	698512.25
17	LINEA RECTA	698512.25
18	LINEA RECTA	698512.25
19	LINEA RECTA	698512.25
20	LINEA RECTA	698512.25
21	LINEA RECTA	698512.25
22	LINEA RECTA	698512.25
23	LINEA RECTA	698512.25
24	LINEA RECTA	698512.25
25	LINEA RECTA	698512.25
26	LINEA RECTA	698512.25
27	LINEA RECTA	698512.25
28	LINEA RECTA	698512.25
29	LINEA RECTA	698512.25
30	LINEA RECTA	698512.25
31	LINEA RECTA	698512.25
32	LINEA RECTA	698512.25
33	LINEA RECTA	698512.25
34	LINEA RECTA	698512.25
35	LINEA RECTA	698512.25
36	LINEA RECTA	698512.25
37	LINEA RECTA	698512.25
38	LINEA RECTA	698512.25
39	LINEA RECTA	698512.25
40	LINEA RECTA	698512.25
41	LINEA RECTA	698512.25
42	LINEA RECTA	698512.25
43	LINEA RECTA	698512.25
44	LINEA RECTA	698512.25
45	LINEA RECTA	698512.25
46	LINEA RECTA	698512.25
47	LINEA RECTA	698512.25
48	LINEA RECTA	698512.25
49	LINEA RECTA	698512.25
50	LINEA RECTA	698512.25
51	LINEA RECTA	698512.25
52	LINEA RECTA	698512.25
53	LINEA RECTA	698512.25
54	LINEA RECTA	698512.25
55	LINEA RECTA	698512.25
56	LINEA RECTA	698512.25
57	LINEA RECTA	698512.25
58	LINEA RECTA	698512.25
59	LINEA RECTA	698512.25
60	LINEA RECTA	698512.25
61	LINEA RECTA	698512.25
62	LINEA RECTA	698512.25
63	LINEA RECTA	698512.25
64	LINEA RECTA	698512.25
65	LINEA RECTA	698512.25
66	LINEA RECTA	698512.25
67	LINEA RECTA	698512.25
68	LINEA RECTA	698512.25
69	LINEA RECTA	698512.25
70	LINEA RECTA	698512.25
71	LINEA RECTA	698512.25
72	LINEA RECTA	698512.25
73	LINEA RECTA	698512.25
74	LINEA RECTA	698512.25
75	LINEA RECTA	698512.25
76	LINEA RECTA	698512.25
77	LINEA RECTA	698512.25
78	LINEA RECTA	698512.25
79	LINEA RECTA	698512.25
80	LINEA RECTA	698512.25
81	LINEA RECTA	698512.25
82	LINEA RECTA	698512.25
83	LINEA RECTA	698512.25
84	LINEA RECTA	698512.25
85	LINEA RECTA	698512.25
86	LINEA RECTA	698512.25
87	LINEA RECTA	698512.25
88	LINEA RECTA	698512.25
89	LINEA RECTA	698512.25
90	LINEA RECTA	698512.25
91	LINEA RECTA	698512.25
92	LINEA RECTA	698512.25
93	LINEA RECTA	698512.25
94	LINEA RECTA	698512.25
95	LINEA RECTA	698512.25
96	LINEA RECTA	698512.25
97	LINEA RECTA	698512.25
98	LINEA RECTA	698512.25
99	LINEA RECTA	698512.25
100	LINEA RECTA	698512.25

Orden	Forma	Coordenadas
1	LINEA RECTA	698512.25
2	LINEA RECTA	698512.25
3	LINEA RECTA	698512.25
4	LINEA RECTA	698512.25
5	LINEA RECTA	698512.25
6	LINEA RECTA	698512.25
7	LINEA RECTA	698512.25
8	LINEA RECTA	698512.25
9	LINEA RECTA	698512.25
10	LINEA RECTA	698512.25
11	LINEA RECTA	698512.25
12	LINEA RECTA	698512.25
13	LINEA RECTA	698512.25
14	LINEA RECTA	698512.25
15	LINEA RECTA	698512.25
16	LINEA RECTA	698512.25
17	LINEA RECTA	698512.25
18	LINEA RECTA	698512.25
19	LINEA RECTA	698512.25
20	LINEA RECTA	698512.25
21	LINEA RECTA	698512.25
22	LINEA RECTA	698512.25
23	LINEA RECTA	698512.25
24	LINEA RECTA	698512.25
25	LINEA RECTA	698512.25
26	LINEA RECTA	698512.25
27	LINEA RECTA	698512.25
28	LINEA RECTA	698512.25
29	LINEA RECTA	698512.25
30	LINEA RECTA	698512.25
31	LINEA RECTA	698512.25
32	LINEA RECTA	698512.25
33	LINEA RECTA	698512.25
34	LINEA RECTA	698512.25
35	LINEA RECTA	698512.25
36	LINEA RECTA	698512.25
37	LINEA RECTA	698512.25
38	LINEA RECTA	698512.25
39	LINEA RECTA	698512.25
40	LINEA RECTA	698512.25
41	LINEA RECTA	698512.25
42	LINEA RECTA	698512.25
43	LINEA RECTA	698512.25
44	LINEA RECTA	698512.25
45	LINEA RECTA	698512.25
46	LINEA RECTA	698512.25
47	LINEA RECTA	698512.25
48	LINEA RECTA	698512.25
49	LINEA RECTA	698512.25
50	LINEA RECTA	698512.25
51	LINEA RECTA	698512.25
52	LINEA RECTA	698512.25
53	LINEA RECTA	698512.25
54	LINEA RECTA	698512.25
55	LINEA RECTA	698512.25
56	LINEA RECTA	698512.25
57	LINEA RECTA	698512.25
58	LINEA RECTA	698512.25
59	LINEA RECTA	698512.25
60	LINEA RECTA	698512.25
61	LINEA RECTA	698512.25
62	LINEA RECTA	698512.25
63	LINEA RECTA	698512.25
64	LINEA RECTA	698512.25
65	LINEA RECTA	698512.25
66	LINEA RECTA	698512.25
67	LINEA RECTA	698512.25
68	LINEA RECTA	698512.25
69	LINEA RECTA	698512.25
70	LINEA RECTA	698512.25
71	LINEA RECTA	698512.25
72	LINEA RECTA	698512.25
73	LINEA RECTA	698512.25
74	LINEA RECTA	698512.25
75	LINEA RECTA	698512.25
76	LINEA RECTA	698512.25
77	LINEA RECTA	698512.25
78	LINEA RECTA	698512.25
79	LINEA RECTA	698512.25
80	LINEA RECTA	698512.25
81	LINEA RECTA	698512.25
82	LINEA RECTA	698512.25
83	LINEA RECTA	698512.25
84	LINEA RECTA	698512.25
85	LINEA RECTA	698512.25
86	LINEA RECTA	698512.25
87	LINEA RECTA	698512.25
88	LINEA RECTA	698512.25
89	LINEA RECTA	698512.25
90	LINEA RECTA	698512.25
91	LINEA RECTA	698512.25
92	LINEA RECTA	698512.25
93	LINEA RECTA	698512.25
94	LINEA RECTA	698512.25
95	LINEA RECTA	698512.25
96	LINEA RECTA	698512.25
97	LINEA RECTA	698512.25
98	LINEA RECTA	698512.25
99	LINEA RECTA	698512.25
100	LINEA RECTA	698512.25

MAPA 3/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	• Puntos de Control • Límites • Límites • Límites	CERTIFICO QUE El documento que antecede en 1:10000 Septiembre de 2011 <i>[Firma]</i> SECRETARIA GENERAL
	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA		
PROPUESTA DE DIVISION DEL LOTE DEL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE QUITO		AREA TOTAL: 2481.23 AREA DE LOTE: 1546.21 AREA DE VIAL: 934.79	

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.

OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

Impreso por Carlos Roberto Tamayo Maldonado (carlosr.tamayo@quito.gob.ec), 07/08/2018 - 09:56:50

Estado	abierto	Antigüedad	209 d 17 h
Prioridad	3 normal	Creado	09/01/2018 - 16:16:47
Cola	EMPRESAS::EPMMP	Creado por	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc		
Propietario	Ivalvaradom (Ivan Florencio (Gerente) Alvarado Molina)		

Objetos enlazados

Padre: Ticket#2017-013875: SE DESPACHA CON OFC. 458-DMC, RELACIONADO AL GDOC 2016-566411, RELACIONADO A ACTUALIZAR LA INFORMACION PROYECTO HOTEL HOLIDAY

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPOLITANA
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
Correo: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc

Artículo #18

De: "Carlos Roberto Tamayo Maldonado" <carlosr.tamayo@quito.gob.ec>
Para: Ivan Florencio (Gerente) Alvarado Molina <ivan.alvarado@epmmop.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 07/08/2018 - 09:49:57 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 3927.pdf (857.3 KBytes)
 3927A.pdf (1.4 MBytes)
 3927B.pdf (3.4 MBytes)

OF.3927-2018-08-07 VA A S.GENERAL ALCALDIA

Artículo #17

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 27/07/2018 - 08:30:13 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2364.pdf (128.0 KBytes)

VA GERENTE DE LA EPMMP
 2018-SGC-2364
 C.C. SERGIO GARNICA - CONCEJAL

Artículo #16

De: "Sergio Patricio Garnica Ortiz" <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: PARA TRÁMITE RESPECTIVO
Creado: 27/07/2018 - 08:09:36 por agente
Tipo: nota-interna
 PARA TRÁMITE RESPECTIVO

Artículo #15

De: "Alicia Coba Segovia" <alicia.coba@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 16:01:27 por agente
Tipo: nota-interna

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

Información del ticket

Antigüedad: 177 d 23 h
Creado: 09/01/2018 - 16:16
Creado por: Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Estado: abierto
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
Correo: direccionmetropol[...]
2018-07-09

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

Identificador del cliente: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Garnica Ortiz Sergio
2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

Información del ticket

Artículo #14 - Nota

Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2064.pdf , 211.4 KBytes
Prioridad: 3 normal
Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
Correo: direccionmetropol[...]
2018-07-09

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

Identificador del cliente: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Garnica Ortiz Sergio
2018-SGC-2064
2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

C,C CONCEJAL SERGIO GARNICA

Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 11:35 por Coba Segovia Alicia
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2065.pdf , 211.4 KBytes
Prioridad: 3 normal
Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
Correo: direccionmetropol[...]
2018-07-09

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

RECIBIDO 2018-07-06
Identificador del cliente: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Garnica Ortiz Sergio
2018-SGC-2064
2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

C,C CONCEJAL SERGIO GARNICA

Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota
Creado: 05/07/2018 - 14:16 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf , 2.8 MBytes
Prioridad: 3 normal
Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
Correo: direccionmetropol[...]
2018-07-09

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

RECIBIDO 2018-07-06
Identificador del cliente: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Garnica Ortiz Sergio
2018-SGC-2064
2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

C,C CONCEJAL SERGIO GARNICA

Artículo #12 - Nota

Artículo #13 - Nota

Creado: 05/07/2018 - 14:16 por Rosero Ivonne

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

Información del ticket

Antigüedad: 177 d 23 h
Creado: 09/01/2018 - 16:16
Creado por: Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Estado: abierto
Bloqueo: bloqueado
Prioridad: 3 normal
Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica.Sergio

Identificador del cliente: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc
Tiempo contabilizado: 0
Propietario: Garnica Ortiz Sergio
Patricio

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
Correo: direccionmetropol[...]
2018-07-09

● Tickets abiertos (cliente) (616)

My. Tapio Uscolin
 2018-07-09

Artículo #14 – Nota

Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2064.pdf , 211.4 KBytes

3927

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

2018-SGC-2064

C,C CONCEJAL SERGIO GARNICA

Artículo #13 – Nota

Creado: 06/07/2018 - 11:35 por Coba Segovia Alicia
De: Alicia Coba Segovia
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota

RECIBIDO 2018-07-06

Artículo #12 – Nota

Creado: 05/07/2018 - 14:16 por Rosero Ivonne
De: Ivonne Rosero
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz
Asunto: Nota
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf , 2.8 MBytes

recibido 2018-08-06

Artículo #14

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 15:17:15 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2064.pdf (211.4 KBytes)

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

2018-SGC-2064

C,C CONCEJAL SERGIO GARNICA

Artículo #13

De: "Alicia Coba Segovia" <alicia.coba@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garrica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 11:35:23 por agente
Tipo: nota-interna

RECIBIDO 2018-07-06

Artículo #12

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 05/07/2018 - 14:16:56 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf (2.8 MBytes)

VA CONCEJAL SERGIO GARNICA

2018-SGC-2055

c.c. secretaria de territorio

Artículo #11

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 05/07/2018 - 14:15:40 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf (2.8 MBytes)

VA CONCEJAL SERGIO GARNICA 2018-SGC-2055

Artículo #10

De: "Diego Sebastian Cevallos Salgado" <diego.cevallos@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 21/05/2018 - 16:02:35 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): SECRETARIA_DE_TERRITORIO_2357.pdf (126.4 KBytes)

PASO A LA COMISION DE USO DE SUELO

VIENE PROCURADURIA 2357

2018-05-21

Artículo #9

De: "Diego Sebastian Cevallos Salgado" <diego.cevallos@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 05/03/2018 - 08:23:36 por agente
Tipo: nota-interna



**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 CERTIFICACIÓN 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



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **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".


205 Sust
9 de 107 de 18

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 metropolitana 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,



Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



VALIDACIÓN	NOMBRE	SIGLAS	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	JVillacreses AMolina R. Alcivar	D.E. D.I. D.I.	25/07/2018	
Revisión:	JVillacreses AMolina R. Alcivar	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

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,



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	AT
Revisión	R. Alcívar	DMI		
Aprobación	R. Alcívar	DMI		



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 SUPERVISIÓN METROPOLITANA

Recibido por: Tau Paez
 Fecha: 24 JUL 2018 Hora: 14:09
 No. Fojas: 3 Anexos: —



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



Recibido por: [Signature] Trámite N°: LF
Fecha: 24 JUL 2018 Hora: 11:45

Table with 5 columns: Action, Name, Unit, Date, Signature. Rows: Elaborado, Revisado, Aprobado.

Ab. Juliana
Masciales de los
ortender
24-07-2018
3004

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 cumplimiento 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
 SECRETARÍA

Recibida por:  Trámite N°: 

24 JUL 2018 Hora: 8:12

05917-2015-E-UDCA

QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Revisar

EXPEDIENTE No: 212

AÑO 2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL/COMISARIA METROPOLITANA Aeropuerto

AMC

DENUNCIANTE

DOMICILIO

PATROCINADOR

CONTACTO

TIPO DE INFRACCIÓN Construcción s/p

DENUNCIADO FIDEICOMISO MERCANTIL H.A.Q

DOMICILIO Sector Santa Rosa

PATROCINADOR

CONTACTO

RESOLUCIÓN

TABAREIA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACTA DE VERIFICACIÓN Nº 0001622



ORDENANZAS METROPOLITANAS Nº 0282; 0458-0432-172; 540

APARTADO PRIMERO.- DATOS DE INSPECCIÓN:

Nombres y Apellidos del Inspector: José Luis Rodríguez 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 Meravanti Hotel Aeropuerto Quito Dirección del Establecimiento/Proyecto: Calle Cotopaxi, lote 7A, Santo Roso de Tachabulo

CLAVE CATASTRAL: 1115310510104 Nº PREDIO: 5781519416 ZONA: Aeropuerto

APARTADO CUARTO.- DATOS DEL ADMINISTRADO PRESUNTO INFRACTOR:

Nombres y Apellidos: Fideicomiso Meravanti Hotel Aeropuerto Quito Dirección Notificación / Casillero Judicial: Calle Cotopaxi, lote 7A, Santo Roso de Tachabulo Nº Cédula: 09912785136 Correo Electrónico: N° Teléfono: 0997984651

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... 2 Publicitar o promocionar de cualquier forma y medio, la venta de lotes sin haberse autorizado la urbanización o subdivisión objeto de la venta... 3 Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras... 4 Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos... 5 Fraccionar un terreno sin autorización... 6 Obstaculizar el control metropolitano... 7 Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros... 8 No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores... 9 No notificar a la autoridad el inicio y finalización de ejecución de obras... 10 Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo... 11 Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes... 12 Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente... 13 Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros... 14 Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos... 15 Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo daños a bienes de uso público... 16 Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos... 17 Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo establecidos... 18 Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos... 19 Edificar sin cumplir normas locales y nacionales de accesibilidad universal... 20 Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos... 21 Edificar sin cumplir con áreas comunales mínimas exigidas por la normativa... 22 Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva... 23 Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida... 24 No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa... 25 Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa... 26 Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas... 27 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa... 28 Adosar sin contar con autorización de terceros... 29 Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes... 30 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares... 31 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos según normativa... 32 Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público... 33 Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes... 34 Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios... 35 Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión... 36 Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles... 37 Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas... 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... 39 Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente... 40 No obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera

APARTADO SÉPTIMO.- HECHOS CONSTATADOS:

A) momento de la inspección no presente la LMU-20 en una construcción en sub suelos.

ÁREA TOTAL DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN (m2): 500 m²

APARTADO OCTAVO.- ALEGACIONES/ACLARACIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADO:

REGISTRO FOTOGRAFICO SI NO [X]

APARTADO NOVENO.- MEDIDAS CAUTELARES:

Suspensión: N° Sello: Otra:

APARTADO DÉCIMO.- RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

SIENDO 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: José L. Rodríguez Cédula: 1115310510104 Firma: [Firma]

Administrado/Representante Legal/Dependiente: ORLANDO RIERA Cédula/Pasaporte: 17072017946 Firma: [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 publicar 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.

CAPÍTULO 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 entresuelo 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 entienda al conjunto de medidas de información, mecanismos de prevención, señalización, acciones administrativas, actos administrativos y formas de control preventivo que permita prevenir 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/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 con el artículo 7.- de la presente ordenanza;
- 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.
- d) 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 y 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 pagados) durante el periodo 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.

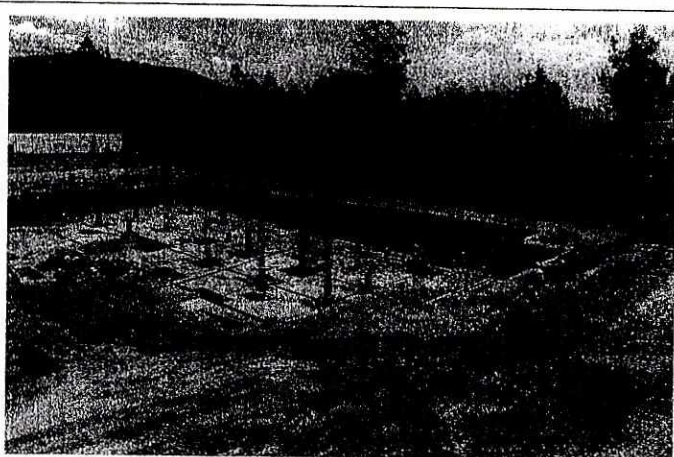
NOTA.-

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.

QUITO

 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 INFRACOR	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

1-240 m2 Factor = 0,0004

1-600 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**

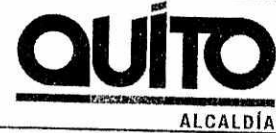
 RESPONSABLE: Inspector Zona Tumbaco-Aeropuerto
NOMBRE: José Luis Rodríguez

FIRMA:

 Adj. Croquis de Ubicación
IRM Preliminar

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

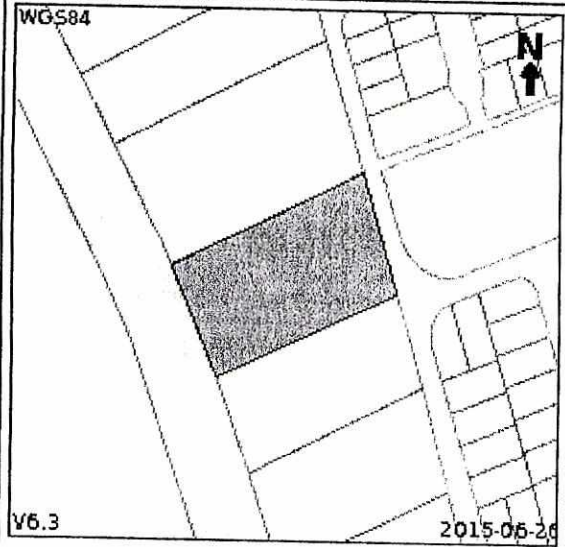
1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

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	PISOS	RETIROS
Zonificación: A4 (A5002-5)	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 5000 m2	Número de pisos: 2	Lateral: 5 m
Frente mínimo: 40 m		Posterior: 5 m
COS total: 10 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 5 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable	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				

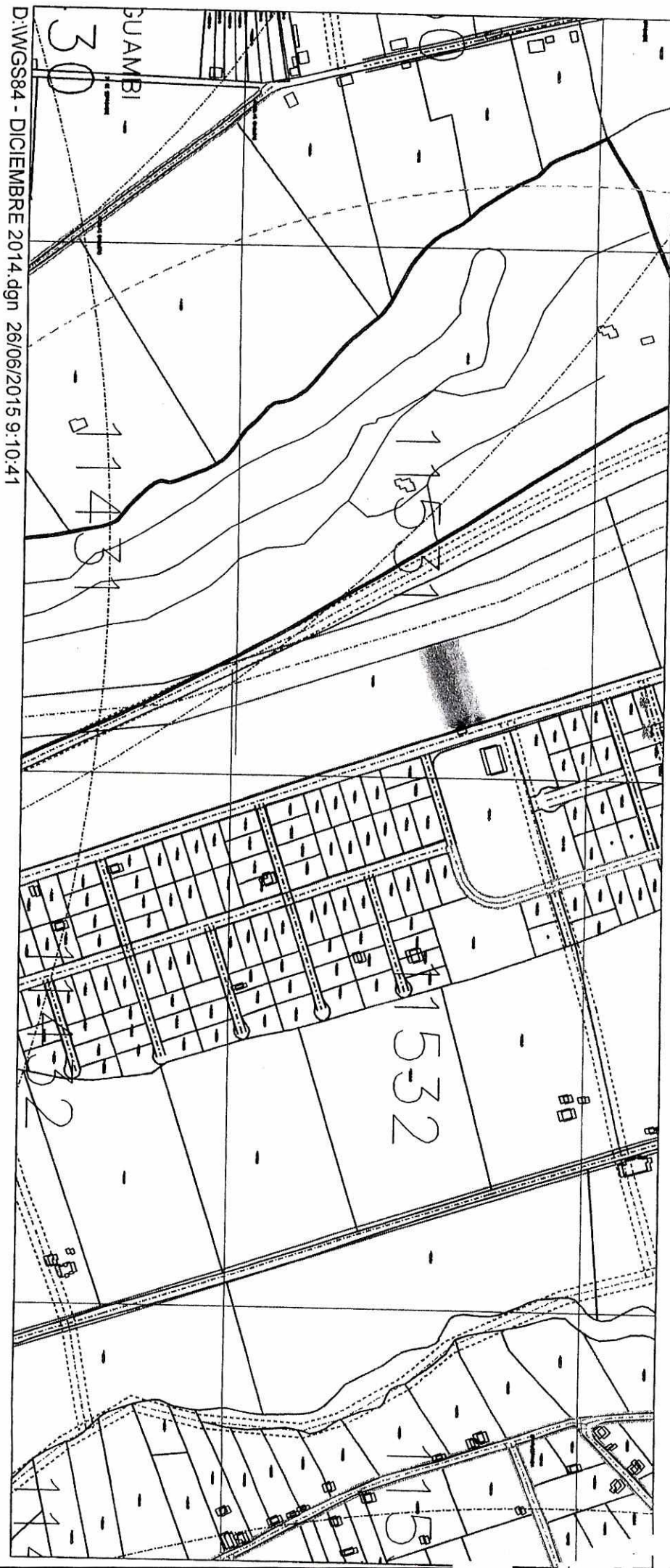
6.- OBSERVACIONES

- 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.

4-
(08)



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.

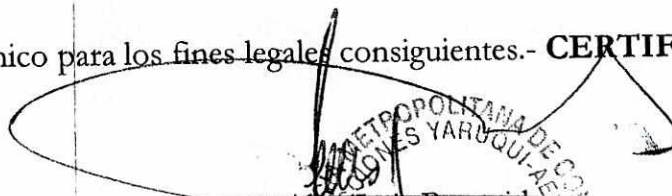
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 08 días del mes de julio del 2015, a las 14h20. **VISTOS.- 1).** Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad 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; 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: 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 ibidem 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.-** Córrese 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**
D.M.C.



RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 16 de Julio del 2015 a las 11:20

Nombre de la persona que recepta: Gabriel Perez

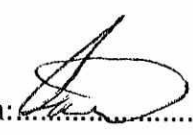
Nro. Cédula: 080316625-S FIRMA: 

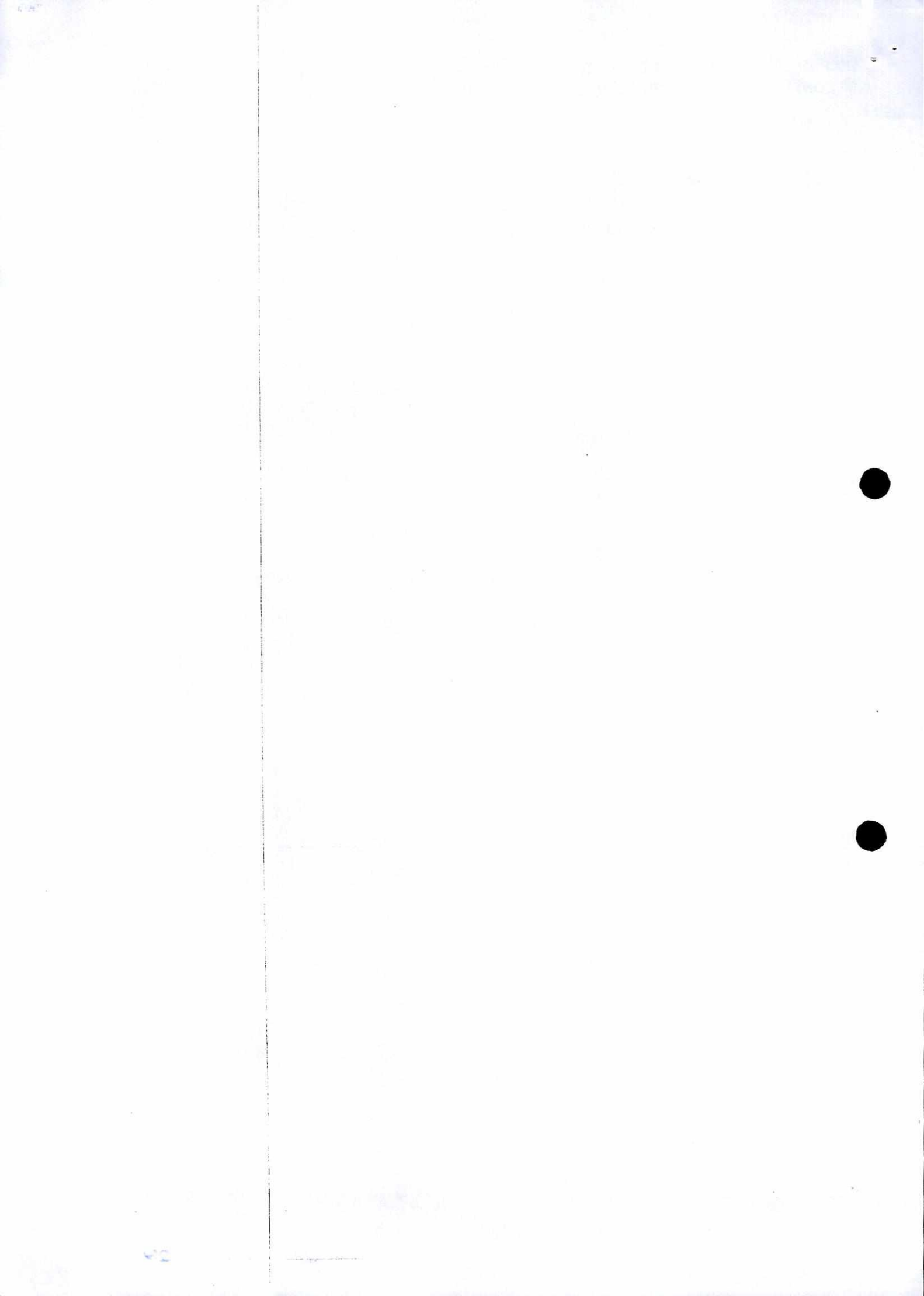
En calidad de.....

Correo electrónico.....Teléfono.....

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: José Ruiz CC: 17983443-7 Firma: 





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 A Gabriel Perez

Nro. Cédula A 080 3166 25-5 FIRMAX

En calidad de Guardia

Correo Electrónico..... Teléfono.....

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: Soro Pius CC: 1719 85143-3 Firma:

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 [Firma]

Calidad de Empleado

Correo electrónico..... Teléfono.....

Observaciones: 212-2015

Notificado Por: José Arias..... CC: 171985743-3 Firma: [Firma]

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

**INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

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.

**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.-

Lo CERTIFICO

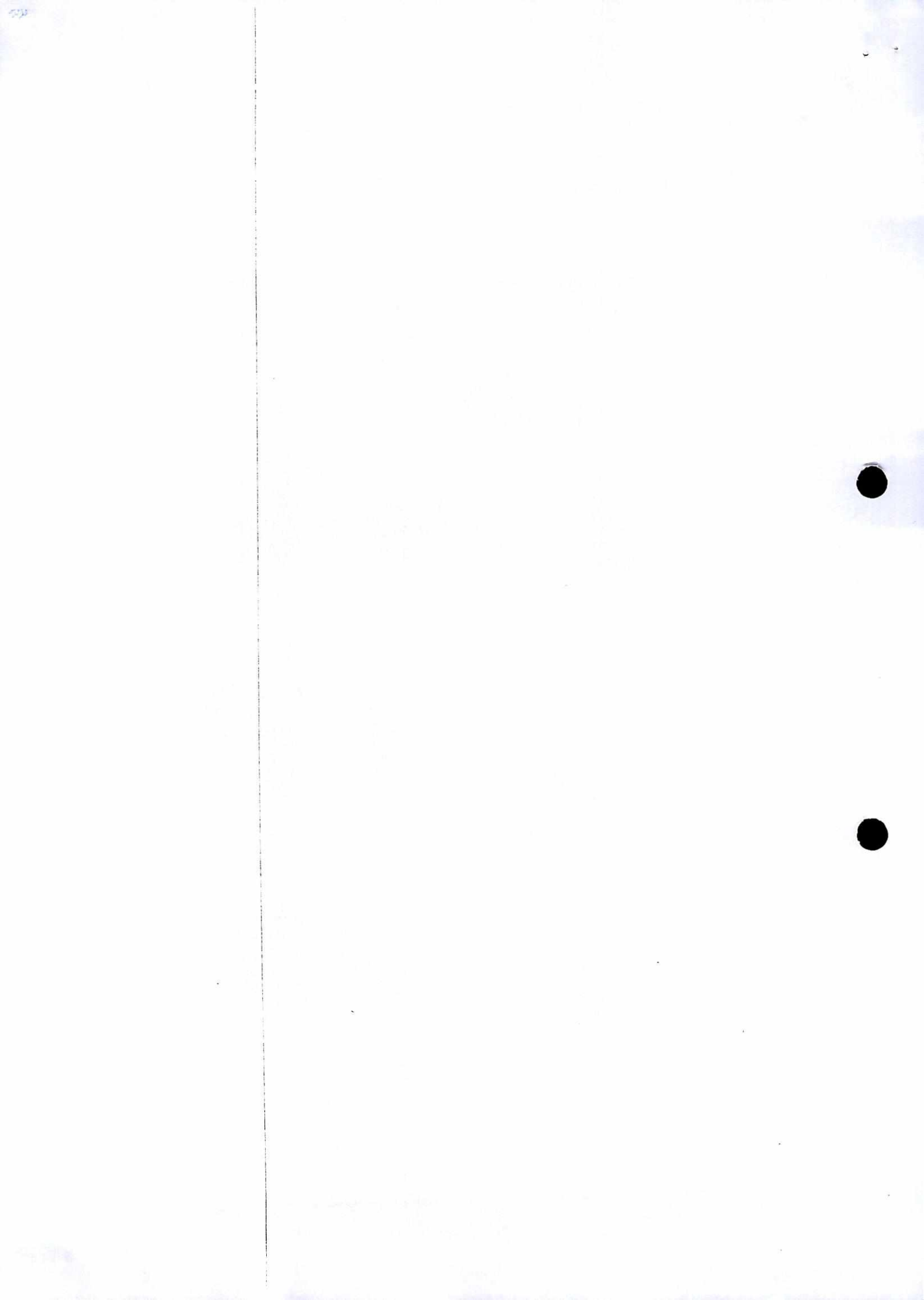
[Handwritten Signature]
Abg. Sara García Carrera

**INSTRUCTORA METROPOLITANA
ZONA AEROPUERTO**

[Handwritten Signature]
Abg. Luis Benavides

**SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO**

Recibido
13/10/2015
14hca
[Handwritten Signature]

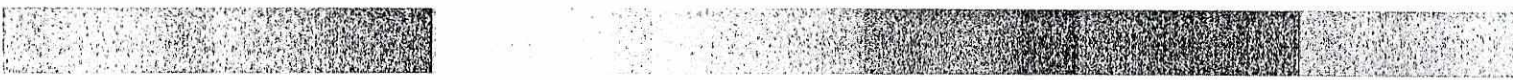




Expediente No. 212-2015
Skelta No. 005917-2015-E-UDCMCL-ZY
Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015

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



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

4

DENUNCIAS
1800 500 900

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
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

DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

FORMULARIO 013

Edición: 2014

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

ESTADO CIVIL: CASADO
ALCALDE MUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 27 de mayo de 2014 a las 10:00 horas.

Nombre de la persona que recepta: Jhonatan Pizarro

Nro. Cédula: 09000000000000000000 FIRMA: [Firma]

En calidad de: [Firma]

Correo electrónico: [Firma] Teléfono: [Firma]

Observaciones: [Firma]

Notificado

Por: [Firma] CC: [Firma] Firma: [Firma]



UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

494

RECEBIDO EN LA
SECRETARÍA DE
LICENCIAMIENTO

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:.....

DENUNCIAS
1800 500 900



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 [163701[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

DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA

COMPROBANTE DE PAGO

MULTAS A INFRACTORES

Título De Crédito: 00000005170 Fecha Emisión: 26/11/2015
Ato Tributación: 2316 Fecha Pago: 26/11/2015
Identificación: 000000000000
Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO

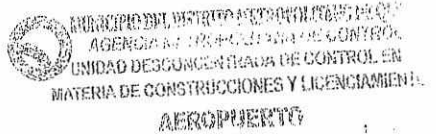
UBICACIÓN:
Clave Censal: 000000000000 Predio/Patente: 0000215517
Calle: Let. Case: 00000
Barrio: Parroquia:
Plaza:

INFORMACION	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: 1352982
Forma Pago: Efectivo
Institución: Sanjago
Cajero: SANTAMARIA I. VICKY



AEROPUERTO
Por: [Signature] Fecha: [Date]
Hoja: 1/1 Folios: 1



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

AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL

Lo que comunico, para los fines pertinentes.- **CERTIFICO**

Ab. Darío Quillupangui
**SECRETARIO METROPOLITANO
ZONA AEROPUERTO**

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

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 414
Fecha de Ingreso: 30 JUN 2016
Número de Hojas: 01 CD:
Responsable: P.S. Sunilla:



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 11 días, del mes de Julio del año 2014, siendo las 14:00 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:



489
1/2



12

01-07-2016
15:20

Stella Ous
Providencia No. 1

GRADO
ANTE LEGAL
SO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa,
188946
MODE TABARRA

DESCONCENTRADA DE CONTROL EN
IONES LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
LIANO DE QUITO - D.M. Quito, a los 29 días del mes
105, D) La resolución No. 373-UDCMGLZTA-2015, de
312. 2) La razón de notificación de fecha 19 de noviembre
notificación de fecha 20 de noviembre de 2015, a las 10:00
fecha 23 de noviembre de 2015, a las 09:30. 4) El control
No 0008495175, recibido en esta Unidad el 26 de noviembre
RIDAD EN USO DE SUS ATRIBUCIONES. LE
procese al presente expediente administrativo. Sanción No.
QUONDO.- Debido cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMGLZTA-
2015, a las 12:12 en donde el numeral CUARTO
en el término de 60, treinta días para que el administrado informe
Agencia Metropolitana de Control a fin de que se realice el
de julio de 2016, a las 11:00, a fin de que se realice el
cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMGLZTA-
2015, a las 11:15. CUARTO.- Fincese a cargo mismo
la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que se
presente a quien corresponda para que asista a la diligencia
se remita el respectivo informe. CUMPLASE Y NO SE

[Firma]
Ab. Diana Albaladejo
RESOLUPORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO AEROPUERTO

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.

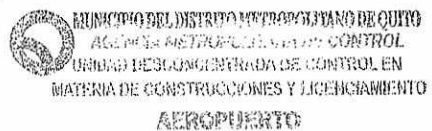
TRÁMITE No.	INFORME No.	FECHA DE INFORME	PREDIO
3085	ITDI 16-1643-C	08/07/2016	5785946

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

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.



Por: Fecha:

Hora: Folios:

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 JATIVA	RESPONSABLE AREA TÉCNICA	

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

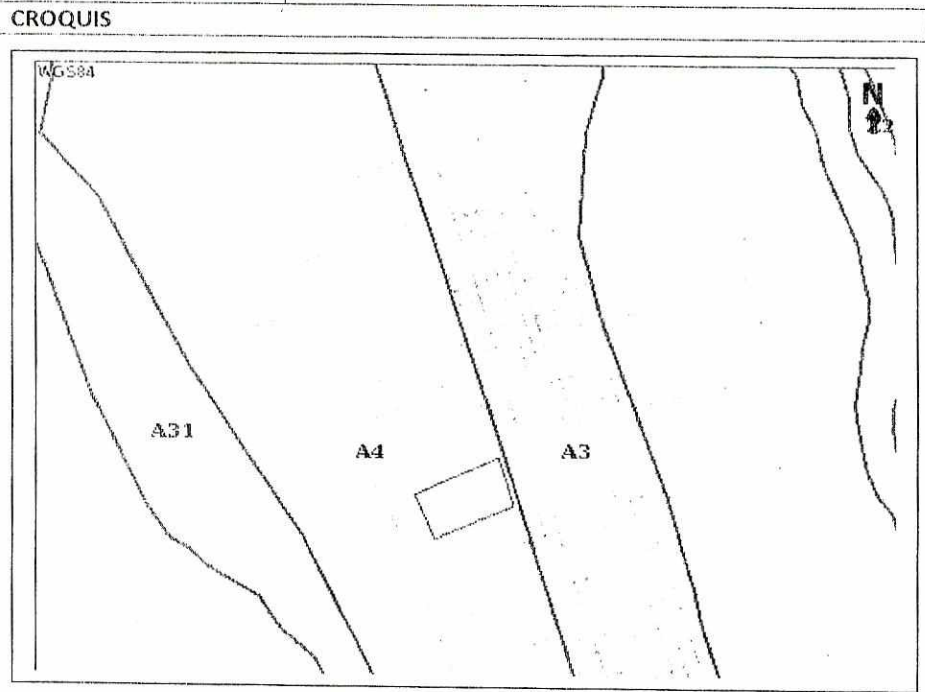
Fecha de informe: 08- julio -16

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 DENUNCIADA:

DENUNCIADO:	-----	DENUNCIANTE:	-----
CÉDULA:	-----	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	---



DOCUMENTACIÓN 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 Metropolitanas)

SGCT-SRCI

Impresión Actas Historicas

Fecha: 08/07/2016
 Expediente: 5785946
 Registro: 0992785136001
 FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
 FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
 SEVILLA QUITANA ESTEBAN GONZALEZ
 9 1to 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

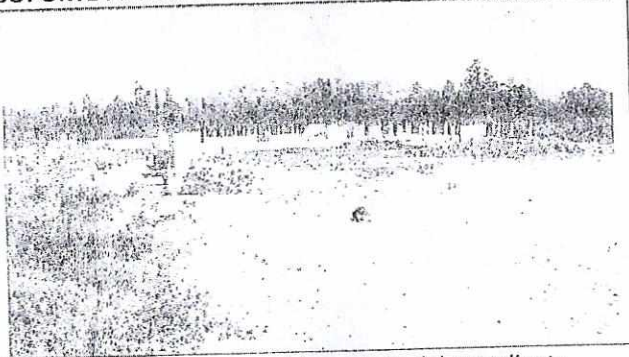
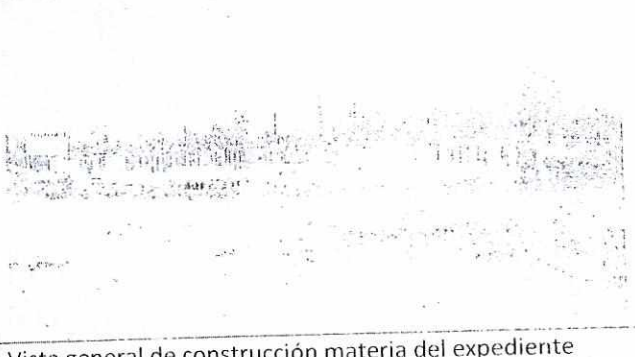
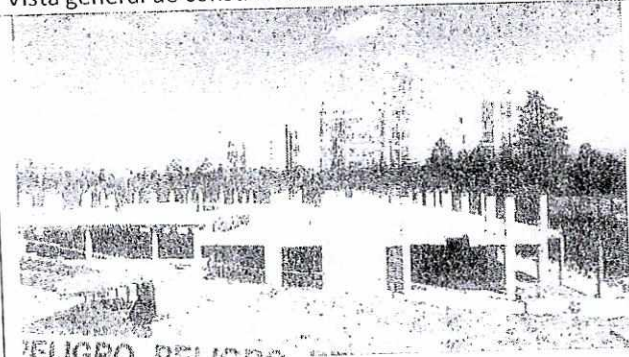
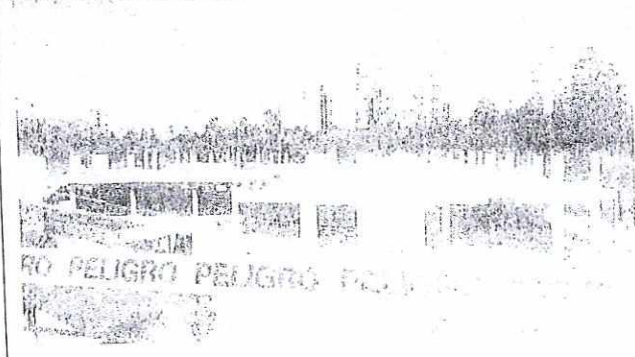
PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

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

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN DE OBRAS

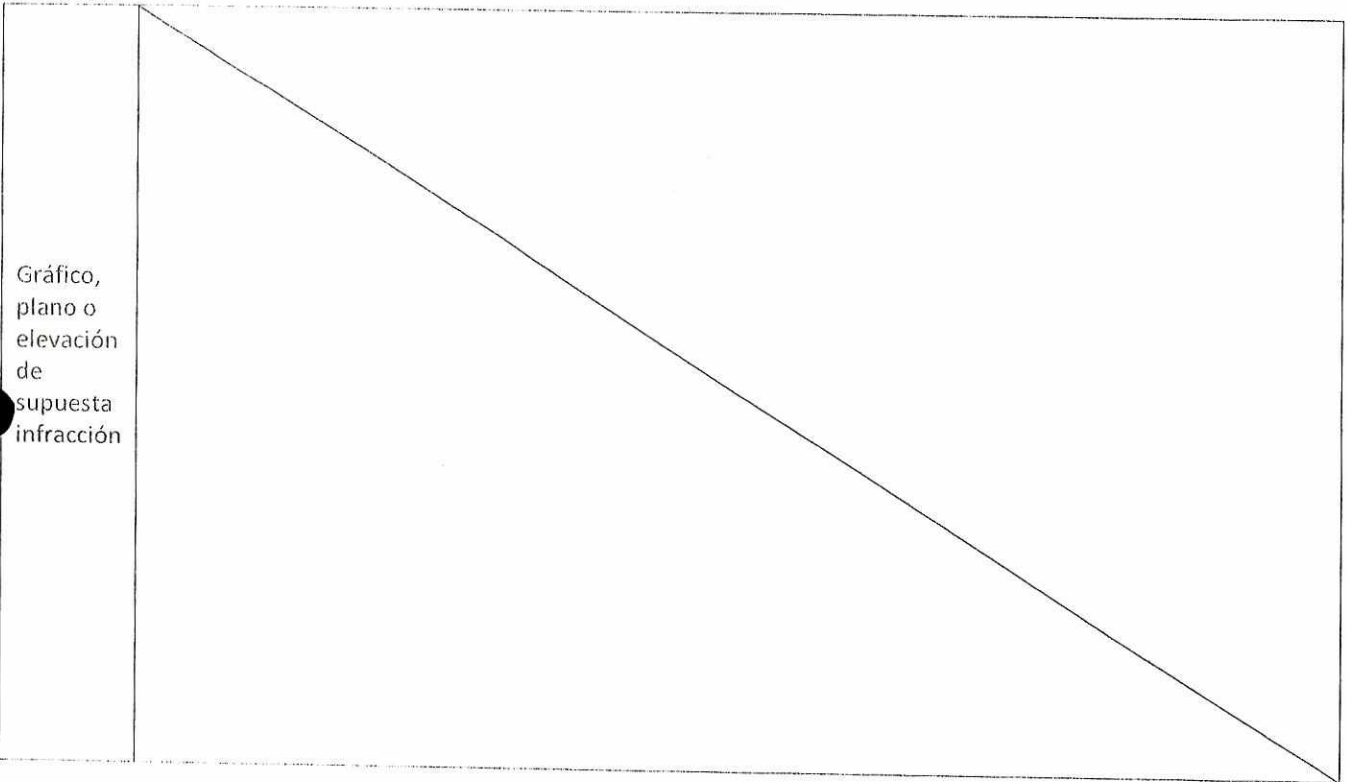
PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

CONCLUSIONES de CONTROL:					
DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMIU o permiso de la autoridad correspondiente	0432-172	VIII – Sección 2	135	Lit c)	500 m2

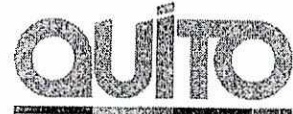
Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN (Comisaria) SI

Sumilla Técnica	
-----------------	--

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
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.



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

*Análisis Licencia
04.07.16
[Signature]*

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

Poano

3085

50 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,

[Signature]
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 Folios: 01 CD:
Responsable: R.F Sumilla: [Signature]

Espejo S2-58 e Interocéánica
DENUNCIAS
1800 500 900

PBX: 2373-805

www.agenciadecontrol.quito.gob.ec

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: ----- DENUNCIANTE: -----
 CÉDULA: ----- CÉDULA: -----

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:	CROQUIS
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: -----	

DOCUMENTACIÓN 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 Metropolitanas)



SGCT-SRCI
Impresión Actas Historicas

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
 FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
 CANTÓN JUIFARÁ ESTE 8411 0092785136001

agencia.m.control@quito.gob.ec

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

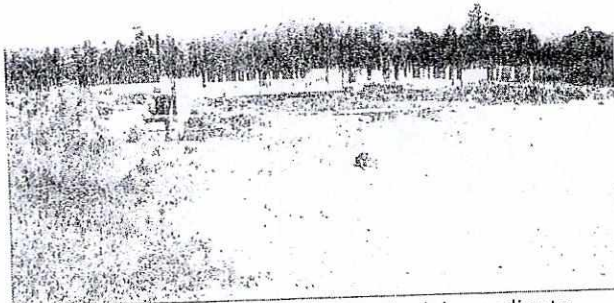
OBSERVACIONES

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:



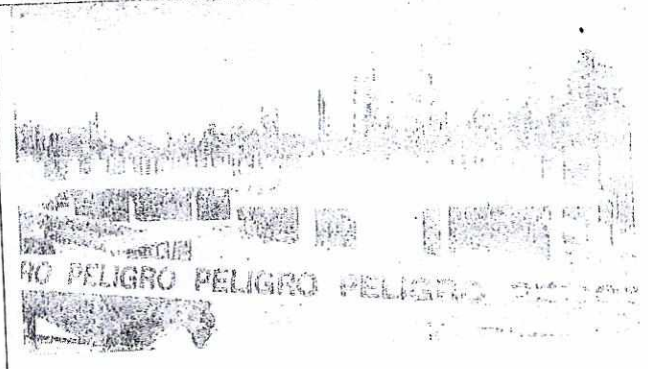
Vista general de construcción materia del expediente



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

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

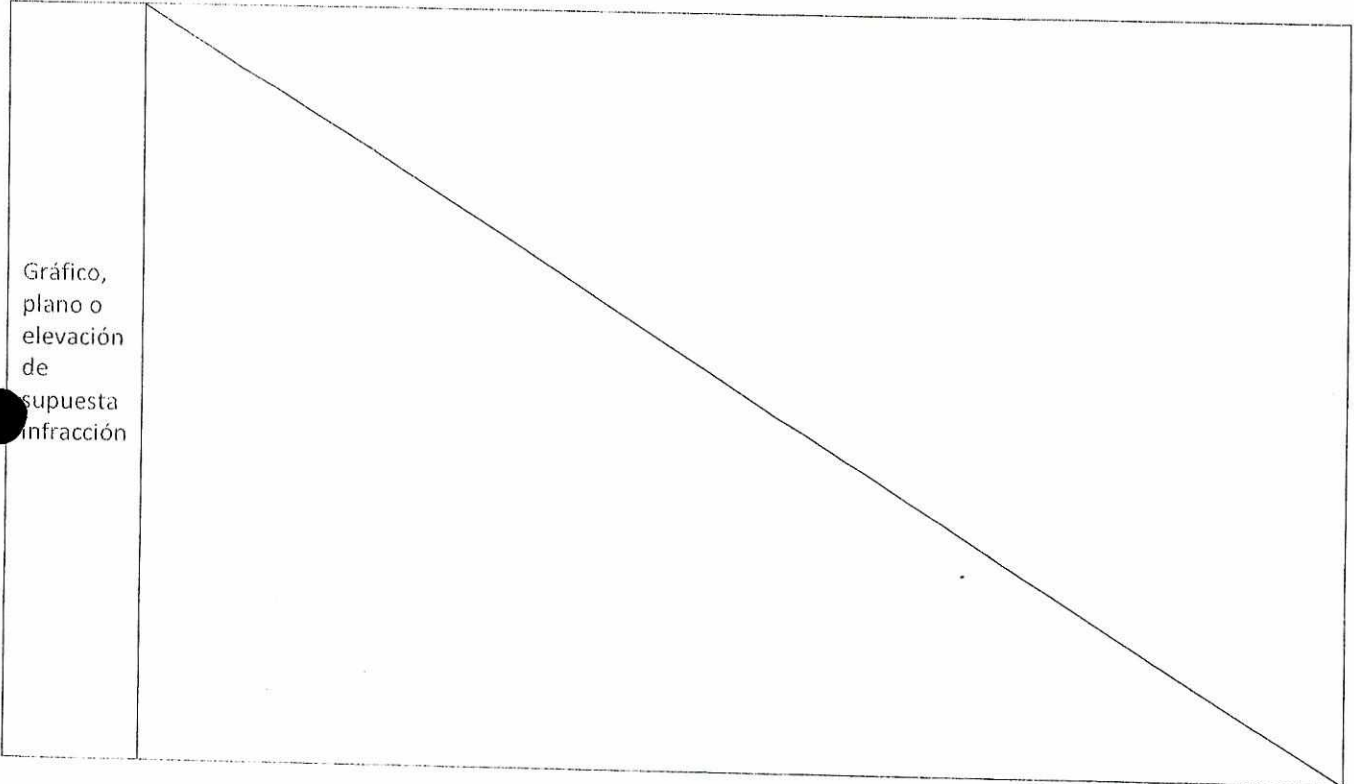
PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

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

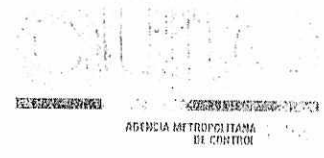
Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN (Comisaría) SI

Sumilla Técnica	
-----------------	--

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC



- 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.



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 parecida 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	FUNCIÓNARIA 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	

Aj - Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015 (original)

(32 fojas)

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: 08/01/2018
Municipio de: QUITO
Municipio de: QUITO
Municipio de: QUITO

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, intermediación, 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 MERCANTIL 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.-** Emitase 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 15 días del mes de 10/1 del año 2017, siendo las 10:00 horas. Notifiqué con la Providencia que antecede a la señora Colinda Rojas, con Cédula de Ciudadanía No. 170120476, en calidad de Administradora en la dirección

Correo Electrónico _____

Número Telefónico 2385600

Notificado por Dr. Maxton Hidalgo

(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DE LA NOTIFICADA

FIRMA DEL NOTIFICADOR
Cédula No. 170120476

OBSERVACIONES:



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: **"...Emitase 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,

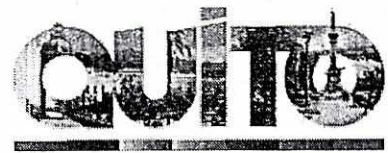
Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION

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	

[Handwritten signatures]

DENUNCIAS
 1800 500 900



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Fecha: 21 AGO 2018 Hora 9:05
Nº. HOJAS 37
Recibido por: [Signature]

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

Página 1 de 4



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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:

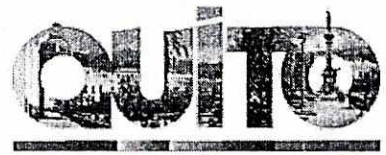
a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."

III. INFORME LEGAL:

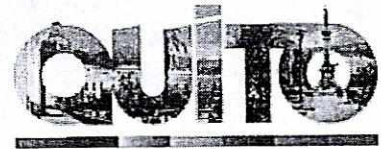
Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

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.

no esta

P. Col



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 Frixione 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