

*Comisión
Usos
Sucre
09/01/2018*

Quito,
Oficio STHV-DMPPS-
GDOC: 2017-013875

9 ENE 2018
10131

2014-127437

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presentes.

Asunto: Remisión de la propuesta del cuerpo normativo del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport" elaborado por el grupo promotor Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, propietario del predio; en un lote de 13.000,99 m² ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946 con clave catastral N° 1153105004.

El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, propone el desarrollo de edificaciones destinadas a servicios de hospedaje y servicios hoteleros complementarios, en respuesta a la demanda generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

El proyecto se concibe con varios tratamientos urbanísticos de contribución a la imagen urbana y al paisaje mediante arborización y suelo permeable con implementación de componentes ecológicos decorativos, mobiliario urbano, cerramientos e iluminación ornamental, de acceso público; y ha previsto la implementación de componentes de construcción sustentable (sistemas de lavado con eficiencia energética y ahorro de agua, cubiertas verdes, separación de aguas, etc.), medidas de mitigación a la circulación de tráfico y al impacto ambiental.

El PUAE deberá realizar el pago por la concesión onerosa de derechos de edificabilidad mediante la suscripción del convenio de pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

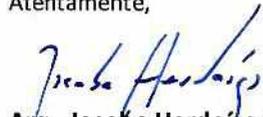
El proyecto ha sido elaborado de forma coordinada con las dependencias metropolitanas relacionadas cumpliendo con las condiciones reglamentarias del municipio distrital.

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport" con exposición de motivos y anexos.
- Informe técnico.

Lo que se remite para su conocimiento y los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	2018-01-09	
Revisado por:	Arq. María González V.			

Adjunto lo indicado.

Guayaquil, 4 de Enero de 2018

Arquitecto

JACOBO HERDOIZA

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

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, sírvase encontrar adjunto original del ANEXO 1: Formulario Declarativo para el Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Especiales (PUAE) del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT.

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,



ING. MARIO VERA BARRREZUETA, MBA
Gerente de Proyectos

c.c. File

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

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

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

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

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela, como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial, y en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, es necesario la ampliación de la oferta hotelera en la ciudad.

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

Cabe recalcar que según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el medio de transporte aéreo, teniendo la 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 resultará en viajes de ocupa entre 45 y 60 minutos de tiempo dependiendo del tráfico.
- c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes a la ciudad de un 5% (en base al folleto de cifras turísticas abril 2013- Quito Tursimo)
- d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de las demandas de turismo internacional, en base al estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, llevada a cabo por el Ministerio de Turismo del Ecuador.
- e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta el Hábitat III, evento que prevé 30.000 visitantes aproximadamente en octubre de 2016.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector

logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fija las pautas de un desarrollo urbanístico, capaces de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad requeridos por la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

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

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

El proyecto genera por concepto de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad un monto de \$ 451.593,51 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa y tres dólares con cincuenta y un centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales serán pagados en especie y monetariamente.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

Visto el Informe N ° de de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".
- Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a lá inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, 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, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico en relación al cálculo y formas de pago propuestas por los beneficios urbanísticos concedidos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

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

EXPIDE:

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

Capítulo I Consideraciones Generales

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

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 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) Salones para eventos sociales y/o corporativos.

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

- a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.
- b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

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

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

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

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

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

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se registrará por los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
-------	--	--	-----------	-------	--------	-----------	----------

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobre recorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil.

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

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	61 PARQUEOS

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

Capítulo II

Aportes urbanísticos de l 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 térmico en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

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

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

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

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

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

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m² de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

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

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

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

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

- a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Capítulo VI

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

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

- a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.

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

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

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 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.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

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

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 proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 \$/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.
- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD = $12\% \times 13.937,35 \text{ m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$
- Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0,7

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

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

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:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

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

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:
 - a) 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
 - b) 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

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

Disposiciones Generales.-

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

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

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

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos

desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones transitorias.-

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

Segunda.- Dispóngase a la EPMMOP que en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realice las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi, en el tramo especificado en el numeral 2 del artículo 21 de la presente ordenanza y el hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se le permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios de carga y descarga de pasajeros al Hotel. Los aspectos operativos que regularán el funcionamiento de esta parada serán coordinados por la Agencia Metropolitana de Tránsito previa autorización de la Secretaría de Movilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 que reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 mediante la cual se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la jerarquía vial correspondiente a la calle Cotopaxi, en el tramo comprendido entre la calle Quito y la vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace con el Conector Alpachaca, de la parroquia de Tababela, la cual deberá ser concordante con las previsiones del perfil vial previsto en la presente ordenanza y sus anexos

Disposición Final.-

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

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

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial de la calle Cotopaxi.
3. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

1. ANTECEDENTES.-

1.1.- En base al eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, que en sus partes pertinentes expresa:

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

1.2.-La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26 establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual enuncia:

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

- a) *Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m²*
- b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

1.3.- Para dar tratamiento a estos proyectos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha establecido un procedimiento de análisis de viabilidad mediante la Mesa Técnica de PUAE según lo establecido las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

1.4.- En este marco, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presentó el proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual es un proyecto de interés para la ciudad en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016. El tratamiento técnico del citado proyecto ha sido el siguiente:

- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresó el 10 de diciembre de 2013 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con ticket No. 2013-262827.
- El día jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la Mesa Técnica PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, instancia en la cual las Secretarías realizaron

sus respectivos análisis sectoriales y en conjunto declararon al proyecto VIABLE con observaciones y requerimientos.

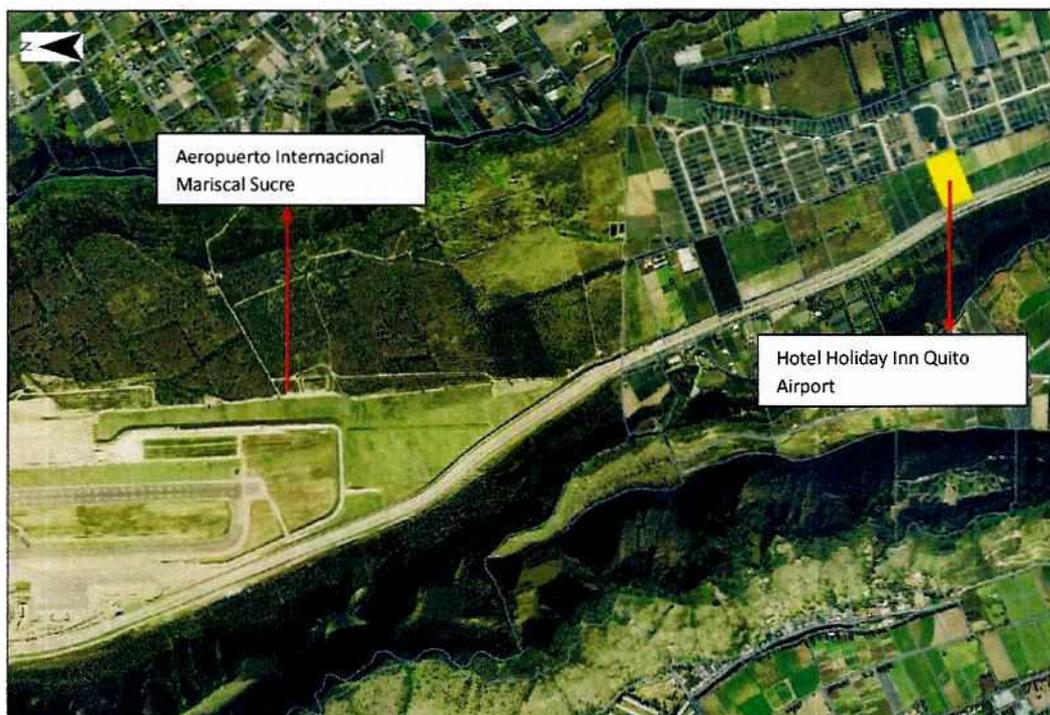
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresa el proyecto con las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio No. STHV 3766 del 8 de septiembre de 2014.
- A partir de esa fecha los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han venido consolidando el expediente que sustenta las condiciones técnicas, normativas y financieras del citado proyecto.

2.- UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", con predio No. 5785946 propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, en un terreno con un área de 13.000,99 m² con los siguientes linderos:

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

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto



2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna los siguientes datos al predio No. 5785946: clasificación de suelo rural y uso principal de Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS). Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente prevé lo siguiente:

Cuadro No.1

Edificabilidad Actual

Zona	EDIFICACIÓN							SUELO		
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40

2.2.- SISTEMA VIAL.-

El lote está limitado por dos vías, hacia el oeste por el Conector Alpachaca cuya categoría de vía es Expresa, por lo que no es permitida la apertura de un ingreso directo al predio por esta vía. Hacia el este limita con la calle Cotopaxi, concebida como vía de servicio oriental del conector Alpachaca cuya función es dar acceso hacia los lotes frentistas.

3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en el área de influencia directa de la nueva centralidad metropolitana del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, cuya vocación corresponde a un rol logístico y tecnológico.

En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial. El programa arquitectónico y la composición urbanística contribuyen a dar forma a dicha centralidad, aportando servicios hoteleros concordantes con el rol de este sector en relación a la actividad aeroportuaria.

3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Usos permitidos: servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.
- b) Entorno: El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

Se consideran como aportes urbanísticos del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes componentes:

- a) Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
 - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
 - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
 - Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
 - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
 - Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
 - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
 - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

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

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

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

3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contará con edificaciones implantadas de forma aislada, según gráfico No.2, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:

- Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
- Laterales: 5,0 metros;
- Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
- Entre bloques: 6 metros.

3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

3.5 EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	ÁREA DE TERRENO m ²	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m ²	ÁREA ÚTIL PB m ²
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

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

3.6.- ETAPAS DE DESARROLLO.-

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificadorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

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

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

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

3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- 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.
- 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.
- 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.
- Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

3.9 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

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

3.9.1 ACERAS.-

Las aceras previstas en los frentes del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

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

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

- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

3.9.2 MOBILIARIO URBANO.-

La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

3.10 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

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

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m² de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

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

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

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

4 .- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

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

Donde:

- a) **CODE** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
 b) **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto \times (COS TOTAL llegada \times valor del m2 construcción \times factor de uso).

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
 ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
 iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 \$/m2, en base a la normativa catastral vigente.
 iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- c) **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto \times (COS TOTAL partida \times valor del m2 construcción \times factor de uso).

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
 ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
 iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 \$/m2, en base a la normativa catastral vigente.
 iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- d) **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

- e) **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Aplicación de la fórmula:

Valor de terreno de llegada expresado en USD= $12\% \times 13.937,35\text{m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$.

Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$

Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18

Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

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

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

5 FORMA DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

- a) **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el capítulo anterior al presente.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

b) **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

- 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
- 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

6 CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente;


 Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	08.01.2018	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	08.01.2018	