

ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO

23 DE JULIO DE 2018

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Sra. Silvia Díaz	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintitrés días del mes de julio del año dos mil dieciocho, siendo las 10h14, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Sra. Silvia Díaz y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de la concejala Luisa Maldonado.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Yohana Mogrovejo, Arq. Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Andrés Isch, Secretario General de Planificación; Ing. Fernanda Calderón, funcionaria de la Secretaría General de Planificación; Ing. Jaime Buchelli, Gerente General de la Empresa Eléctrica Quito; Ings. Catalina Barahona, Oswaldo Merizalde y Milton Balseca, funcionarios de la Empresa Eléctrica Quito; Sr. Gustavo Varela, Director Metropolitano de Servicios Ciudadanos (S); Sr. Luis Horra, funcionario de la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos; Ing. Alberto Obando y Arq. Carlos Játiva, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Abg. Gabriela Sánchez, Administradora Zonal Especial La Mariscal (E); Abg. Sara Carvajal y Arq. Mónica Espín, funcionarias de la Administración Zonal Especial La Mariscal; Arq. Jorge Murillo, funcionario del Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arq. Washington Martínez, funcionario de la Administración Zonal Calderón; Arq. Luis Andrade, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Arqs. Patricio Borja y Lady Rodríguez, funcionarios de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; Arq. Fabián Valencia, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Abg. Ana Zambrano, Dr. Álvaro Fiallos y Sr. Armando Mier, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; Arq. María Augusta Larco, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez; Sra. Alexandra Jaramillo y Dra. Mónica Sandoval, funcionarias del despacho de la concejala Luisa Maldonado.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz de que como punto 3 se incorpore el tema de

la Subestación Eléctrica Parque Bicentenario y como punto 4 el trazado vial del sector Sisapungo. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución del acta de la sesión de la Comisión realizada el 13 de marzo del 2017.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar el acta del 13 de marzo de 2017 sin observaciones.

2. Comisiones generales.

2.2 Comisión general para recibir a la concejala Luisa Maldonado.

Concejala Luisa Maldonado: Solicita se permita el ingreso de la Directiva del barrio Brisas de Guamaní, y manifiesta que el barrio cuenta con 251 lotes de 200m², de los cuales 200 lotes ya tienen posesionario y los restantes están en manos de las personas que dicen ser los urbanizadores; en el año 2007 hubo la intención de urbanizar ingresando documentación en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien emite informe favorable para que puedan avanzar con el proceso pero se lo realiza; sin embargo, con este informe favorable siguen haciendo la urbanización y solicitando recursos económicos a los socios, cuentan con los servicios de alcantarillado, agua potable, adoquinado pero no entienden como obtuvieron estos servicios cuando en los informes requeridos se indica que no hay ordenanza de regularización del barrio.

Han sido convocados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio para mediar y llegar a un acuerdo, pero la otra parte, los señores Garzón, solicitan se cancele todas las obras y el impuesto predial para entregar todo y puedan continuar el trámite. Considera que este barrio puede ser regularizado a través de regulación especial y se pueda entregar escrituras a los propietarios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debería tomar medidas contra las personas que le han estafado. Propone insistir a la Unidad Especial Regula Tu Barrio en la entrega de informe requerido; y, solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita un informe se indique el barrio en referencia puede acogerse al proceso de expropiación especial previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 055, que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de las asentamientos humanos de interés social en el suelo urbano y de expansión urbana; o, si se requiere una reforma de dicho cuerpo legal para tal efecto.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** insistir a la Unidad Especial Regula Tu Barrio en la entrega de informe requerido; y, solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita un informe se indique el barrio en referencia puede acogerse al proceso de expropiación especial previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 055, que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de las asentamientos humanos de interés social en el suelo urbano y de expansión urbana; o, si se requiere una reforma de dicho cuerpo legal para tal efecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se trate el tema de la Subestación Eléctrica Parque Bicentenario y luego de aquello se continúe con las comisiones generales.

3. Subestación Eléctrica Parque Bicentenario.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha coordinado con la Empresa Eléctrica Quito los parámetros para la implantación de la Subestación Eléctrica en el Parque Bicentenario, la cual alimentará a la estación del Metro de Quito, para dicha implantación se requiere que la Empresa tenga seguridad jurídica sobre la tenencia de este predio de propiedad municipal, en este sentido se requiere firmar una carta de compromiso en la que se ratifique la voluntad del Municipio de suscribir un comodato, esta carta tendrá cuatro compromisos del Municipio, el primero corresponde a la localización de predio, el segundo es remoción de la tierra que se encuentra en la cabecera sur del Parque Bicentenario, tercero es la suscripción de un comodato hasta que se desbloquee el candado que pesa sobre la propiedad de parque y poder hacer la transferencia del predio; y, cuatro corresponde a la aprobación del proyecto de infraestructura como parte del componente del sistema de transporte.

Ing. Catalina Barahona, funcionaria de la Empresa Eléctrica Quito: Manifiesta que desde el año 2012 se ha realizado los estudios para determinar los puntos de alimentación al Metro de Quito, se determina cuatro puntos: en el sur las estaciones Eugenio Espejo que alimentará a Quitumbe y Chilibulo que va a alimentar a La Magdalena y en el norte las estaciones Vicentina que alimentará a Universidad Central; y, Bicentenario que alimentará al Labrador, con lo cual se cubrirá una demanda de 65 MVA; las estaciones están ligadas a un sistema en anillo redundante con lo que se garantiza el suministro en el caso de fallas a nivel de 138 kilovatios, la línea eléctrica será subterránea con una inversión de 13 millones de dólares en 6 kilómetros de línea. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Ing. Jaime Buchelli, Gerente General de la Empresa Eléctrica Quito: indica que el haber trabajo en un anillo permite garantizar la confiabilidad del servicio, y si hubiese algún problema se puede llegar a energizar el servicio del Metro de Quito; el sistema iniciaría con un transformador que atienda todas las necesidades y a futuro tener un segundo incremento, ya que se debe pensar a 15 o 20 años en el tiempo; requieren que se viabilice que el predio pase a ser de propiedad de la Empresa Eléctrica Quito.

Cuentan con cuatro unidades móviles, una de las cuales es la que permite que la tuneladora opere para la construcción del Metro de Quito, es importante tener acceso a una vía principal, ya que en caso de un evento inesperado tenderán la capacidad de llegar con estas unidades móviles.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que el predio no se traslapa con las estaciones futuras, no genera servidumbre de acceso ya que se ingresa por la Av. Galo Plaza Lasso, la hoja de ruta para la liberación de escombros estará listo en aproximadamente 3 semanas, la suscripción del convenio se realizará en esta semana y se encaminara para conocimiento del Concejo Metropolitano; no se cambiará el uso de suelo del predio ya que esta subestación siempre estuvo prevista como un componente de energización del proyecto Metro de Quito.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que si la infraestructura estuvo prevista en el fraccionamiento de lotes que se hizo en el Parque Bicentenario no es necesario cambiar el uso de suelo, lo que corresponde luego de la firma de la carta de intención es que pase por la Comisión Propiedad y Espacio Público a fin de que puedan trabajar en la propuesta de comodato.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que una vez revisados los planteamientos de la Empresa Eléctrica Quito y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, propone indicar a usted que la Comisión de Uso de Suelo no encuentra inconveniente en que el trámite continúe, dentro de la Comisión de Propiedad y Espacio Público conforme lo establecen la Ordenanza Metropolitana No. 003 y la Resolución No. C-074, ya que dicho proyecto no se contrapone con la Ordenanza Metropolitana No. 352, del Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** indicar a usted que la Comisión de Uso de Suelo no encuentra inconveniente en que el trámite continúe, dentro de la Comisión de Propiedad y Espacio Público conforme lo establecen la Ordenanza Metropolitana No. 003 y la Resolución No. C-074, ya que dicho proyecto no se contrapone con la



Ordenanza Metropolitana No. 352, del Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se continúe con las comisiones generales.

2.2 Comisión general para recibir al Ing. Manuel Esparza, representante de la Compañía People Web.

Ing. Manuel Esparza, representante de la Compañía People Web: Manifiesta que cuentan con un sistema de pantallas led, las cuales se colocan en la parte superior de los taxis y se manejan de forma remota, tanto la luminosidad como la publicidad. (La presentación se adjunta como anexo 2).

Siendo las 11h02 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Han solicitado permisos a la Secretaría de Movilidad, a la Agencia Metropolitana de Tránsito, quienes informaron que no podían dar autorización ya que esto no se encontraba regulado, por lo que solicita la autorización de implementar este tipo de publicidad.

Concejal Jorge Albán: Indica que este tipo de publicidad al momento se encuentra como restringido, de manera que no se podría proceder a solicitar autorización; podría presentar algún tipo de criterio para que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda pueda presentar un informe para una eventual reforma o a una ratificación de la restricción. La preocupación que hubo al analizar este tema fue que puede ser un factor de distracción para el conductor.

Siendo las 11h07 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Sugiere al Ing. Esparza tome contacto con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a fin de que se presente un informe que será analizado en la Comisión.

2.3 Comisión general para recibir a los representantes de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia.

Dr. Djilas Araujo, representante de la Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbia: Manifiesta que la Cooperativa se encuentra ubicada en la parroquia Conocoto, la cual carece de un cementerio, por lo que han venido trabajado con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal Valle de Los Chillos para en un predio de propiedad de la Cooperativa se implante un camposanto ecológico y se levante la clasificación de protección ecológica, en tal virtud solicita se proceda con la aprobación del proyecto de ordenanza.

Siendo las 11h15 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se cuenta con un informe de viabilidad emitido en el año 2015, en este proyecto no se aplica la concesión onerosa en virtud de que es impulsado por una cooperativa de vivienda de interés social, se ha obtenido los informes de

ambiente y movilidad, se cuenta con el proyecto normativo, sin embargo hay un traslape con el bosque protector lo cual afecta al componente de equipamiento funerario ubicado en la parte alta del predio; el equipamiento es de vital importancia ya que Conocoto no tiene donde enterrar a sus muertos, los camposantos son permitidos en protección ecológica, salvo cuando traslapan con bosque protector del MAE, van a iniciar un trabajo con el Ministerio del Ambiente a fin que rectifique esta delimitación de bosques protectores que corresponde hace tres décadas y la realidad no corresponde.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se tienen dos caminos, uno es que continúe el trámite dentro de la municipalidad y salga con una condición en el cuerpo normativo; y, la segunda es tener la autorización de la Autoridad Agraria Nacional, solicita se vea el camino más adecuado para este caso. Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita proyecto de Ordenanza del PUAE "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Complejo Ecológico Campo Santo Conocoto, mismo que será en la próxima sesión de la Comisión.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita el proyecto de Ordenanza del PUAE "Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda 13 de Abril de Itchimbía y Complejo Ecológico Campo Santo Conocoto, mismo que será conocido por la Comisión en sesión de 30 de julio de 2018.

4. Trazado vial del sector Sisapungo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se requirió un informe sobre la situación del trazado vial del sector Sisapungo, hasta el momento no se ha tenido respuesta por lo que propone hacer una insistencia del requerimiento a la Administración Zonal Tumbaco.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Tumbaco que remita, de manera inmediata, el proyecto vial integral de las calles Carchi y Cerámica, ubicadas en sector Sisapungo.

Siendo las 11h22 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

5. EXPEDIENTE No. 2014-127437.

Solicitante: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Petición: Solicita aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Holiday Inn Quito Airport.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la primera observación es presentada por el concejal Sergio Garnica Ortiz, quien 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 que se incluya el dictamen emitido mediante informe IC-O-2018-132; lo cual ha sido incorporado en el texto de ordenanza en el artículo 16 y se ha solicita a la Agencia Metropolitana de Control remita los expedientes administrativos sancionadores abiertos, además se indica que en la exposición de motivos que este proyecto normativo no regulariza las construcciones realizadas sin la licencia correspondiente. (La matriz de observaciones se adjunta como anexo 3, y el proyecto de ordenanza como anexo 4).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el tema de las construcciones informales debería en el articulado y no solo en la exposición de motivos.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Señala que debería ser una disposición general.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Continúa con la revisión de las observaciones presentadas por el concejal Jorge Alban:

1. Manifiesta su preocupación en relación a la importancia que se da a la vía Gualo – Puenbo.

Concejal Jorge Albán: Indica que esto no tiene implicación directa salvo un tramo, el cual se justifica, pero no debe ser planteado como parte de la vía Gualo – Puenbo, se debe evitar que el Conector Alpachaca tenga demasiados cruces ya que dejaría de ser una vía expresa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que la calle Cotopaxi llegue hasta el semáforo, así se evita crear un nuevo acceso al Conector Alpachaca.

2. Considera que lo sustantivo en materia de vialidad es un ajuste geométrico de la ampliación de la vía Cotopaxi que no es solo en función del hotel, sino de toda la zona.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que los 26 metros no sirven al hotel sino al desarrollo urbanístico del sector.

Concejal Jorge Albán: Solicita se remita un cuadro en el que se indique el tamaño de la vía que se requiere para el hotel, a fin de diferenciar lo que la favorece al PUAE y lo que le favorece a la comunidad.

3. 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.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha incorporado el cuadro en el artículo 20, pero corresponde a un cálculo de los derechos urbanísticos, más no el cálculo de los beneficios de la ciudad.

4. Requiere actualización de los informes técnicos de sustento del proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que han solicitado los informes a la Secretaría de Ambiente, a la Agencia Metropolitana de Control, los cuales aún no han sido emitidos.

5. Solicita se verifique el número de parqueaderos en los informes.

Arq. Jacobo Herdoíza, secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se ha homologar los informes conforme corresponda.

Las siguientes observaciones corresponden al concejal Carlos Páez:

1. Solicita se revise con detalle el informe de impacto en la movilidad, en especial lo referente a la calle Cotopaxi.
2. En cuanto al cálculo de la concesión onerosa, solicita que se presente cómo se calcula el valor del terreno de llegada.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se aclara con el informe de la Secretaría de Movilidad. Se realizará el cuadro solicitado por el concejal Jorge Albán. Las siguientes observaciones corresponden a la concejala Susana Castañeda:

1. Consulta si existe por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico Quito Turismo, un análisis sobre el cual sería la renta por habitación de los hoteles y la tasa de ocupación en el terreno de este proyecto.

Indica que esto se ha incorporado en la exposición de motivos, se ha recabado el análisis de mercado que sustentó la inversión por parte del promotor.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el informe presentado por el promotor es demasiado antiguo por lo que propone se elimine ese dato.

2. 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 hacer referencia este artículo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el artículo 6 se encuentra suficientemente detallado en función del CIIU.

3. 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 qué se debe este cambio.

Indica que se aclarará con los informes.

4. 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 EPMAPS. Solicita conste esa especificación puntualmente en el texto de la ordenanza.

Manifiesta que set rata de una planta de tratamiento de aguas servidas dentro del predio hotelero, a costa del promotor, una vez que se limpia las aguas van al sistema de alcantarillado público, lo cual consta en el artículo 12.

5. Ratifica lo solicitado por el concejal Jorge Albán respecto al cuadro de los beneficios urbanísticos.
6. Solicita que la Agencia Metropolitana de Control presente un informe sobre el estado de los procesos administrativos sancionadores en la zona del proyecto.

Indica que han remitido un oficio a la Agencia Metropolitana de Control sobre los procesos sancionadores.

7. 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.

Menciona que se está presentando una memoria técnica del trazado vial de Tababela.

8. Solicita se actualicen los informes de las entidades municipales, sobre todo el de la Secretaría de Ambiente.

Indica que se ha solicitado la actualización del informe a la Secretaría de Ambiente.

9. Pide que 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 de proyecto.

Manifiesta que se ha incorporado un corte arquitectónico que demuestra que no está sobrepasando el techo impuesto por la Dirección de Aviación Civil. La siguiente observación corresponde al concejal Eduardo del Pozo.

1. 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.

Señala que esperan enviar el Plan especial en el mes de agosto para conocimiento de la Comisión. Las siguientes observaciones corresponden al concejal Luis Reina.

1. Solicita que los estudios no se limiten solo al estudio vial, sino también al tema de redes y servicios conexos.

Manifiesta que el perfil vial conlleva acueducto, colector de agua potable, aguas servidas y soterramiento.

2. Pide que aclare el sustento técnico y legal del cambio de la vía Gualo – Puenbo, por la proyección de la vía Gualo – Yaruquí.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en el estudio esta hasta el Conector Alpachaca; Yaruquí puede ser una extensión de vía que se está planteando, a su criterio es razonable pero debe entrar en el análisis en el Plan Tababela.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el concejal Mario Granda solicita que se actualicen los informes, lo cual se está haciendo. El concejal Mario Guayasamín solicita se informe sobre los procesos sancionadores, para ello han solicitado a la Agencia Metropolitana de Control se remitan los informes. La concejala Luisa Maldonado solicita que los beneficios sean demostrados a favor de la ciudad y para el proyecto, lo cual se realizará mediante el cuadro que presentarán, hasta ahí las observaciones presentadas al proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se requiere toda la información, actualización de informes, cuadros y demás detallas, lo cual se requiere lo más pronto posible para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Concejal Jorge Albán: sugiere que para los nuevos PUAE se prevea este tipo de observaciones, se debe buscar un instrumento que explique de mejor manera la mitigación de los impactos que debe asumir el promotor, se debe actualizar los informes, clarificar el sistema vial; propone solicitar a la EPMMOP remita el estudio definitivo del trazado vial de la vía Gualo – Puenbo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que este tema queda pendiente hasta que se remitan los informes actualizados.



Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidía			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Albán y **resuelve:** solicitar a la EPMMOP que remita el estudio definitivo de la vía Gualo - Puembo.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-101778.

Solicitante: Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Petición: Solicita aprobación del proyecto de ordenanza interpretativa y reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 431 sancionada el 20 de septiembre de 2013.

Informe Técnico STHV: Favorable.

Informe Técnico Tributario: Favorable con observaciones.

Informe Legal: Favorable con observaciones.

Concejal Jorge Albán: Indica que no se puede plantar como una ordenanza reformativa en lo referente a los porcentajes, ya que corresponde a una interpretativa, además se debe separar el cobro del formulario que es un aspecto nuevo y si corresponde a una reforma de la normativa.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el artículo 1 corresponde a la interpretación y el artículo 2 está relacionado al cobro por la emisión del certificado.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Indica que el COOTAD establece que lo que se puede emitir son ordenanzas derogatorias o reformativas, y en ese sentido emitió su informe la Procuraduría Metropolitana.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el criterio de la Comisión fue que, al ser el Concejo Metropolitano en órgano emisor de la normativa, es quien tiene la facultad de interpretar o aclarar la norma que emite, por lo cual se dispuso que la Secretaría de la orientación de interpretación a esta norma.

Siendo las 12h26 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidía.

Dra. Yohana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que la reforma rige para el futuro no tiene efecto retroactivo, la interpretación recoge desde tiempo atrás, se debe analizar desde el ámbito tributario el cual tiene un principio de legalidad, lo que significa que todo tributo, sea impuesto, tasa o contribución especial, debe estar sustentado en una norma; en materia de legislación municipal las tasas y las contribuciones especiales son emitidas por el órgano legislativo a través de este principio de legalidad, en virtud el cual el Concejo Metropolitano tienen la facultad para

interpretar una norma de carácter tributario. Este artículo ayudaría a que queden subsanados los cobros que se han venido realizando por la emisión del certificado.

Concejal Jorge Albán: Indica que se debe mejorar la redacción del artículo 1, ya que genera confusión sobre el cobro del 30 y del 70 por ciento.

Siendo las 12h32 sale de la sala de sesiones la concejala Silvia Díaz.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone realizar una mesa de trabajo, para la cual se entregue una carpeta a cada miembro de la Comisión que contenga el texto propuesto, el texto alternativo con la redacción sugerida en coordinación con la Procuraduría Metropolitana.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Silvia Díaz			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** convocar el día miércoles 25 de julio de 2018 a una mesa de trabajo para analizar el proyecto de ordenanza interpretativa y reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 431.

7. **Conocimiento y resolución del oficio No. SGP-2018-0521 de 4 de mayo de 2018, emitido por la Secretaría General de Planificación; y, de la propuesta de resolución que crea el Fondo General mediante el cual se cancelará las expropiaciones del suelo donde se proyecten parques metropolitanos.**

Ing. Andrés Isch, Secretario de General de Planificación: Manifiesta que el propósito de la resolución es compaginar la normativa municipal con el COOTAD, el fondo debe estar pensado como una cuenta la cual debe estar enfocada a proyectos metropolitanos.

Concejal Jorge Albán: Indica que a su criterio el cuidado y mantenimiento de los parques no debería estar a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Ing. Andrés Ischi, Secretario General de Planificación: Indica que se revisará el texto para ver que la EPMMOP no sea la responsable del mantenimiento de los parques.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sugiere que en el artículo 6 en lugar de las administraciones zonales emitan las fichas de los proyectos vinculados a nuevos parques metropolitanos, los emita la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.



Concejal Jorge Albán: Solicita que se revise la redacción ya que hay ambigüedades.


Siendo las 15h58 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Clausura la sesión por falta de quórum.

Siendo las 13h00 se clausura la sesión por falta de quórum. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.




REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Sra. Silvia Díaz		1
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	2	3

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

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

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Sra. Silvia Díaz	1	
Sr. Marco Ponce	1	
Msc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

4 ANEXOS CON 27 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	
Revisado por:	R. Delgado	GC	
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

R



EMPRESA
ELÉCTRICA
QUITO S.A.

PROYECTO S/E BICENTENARIO



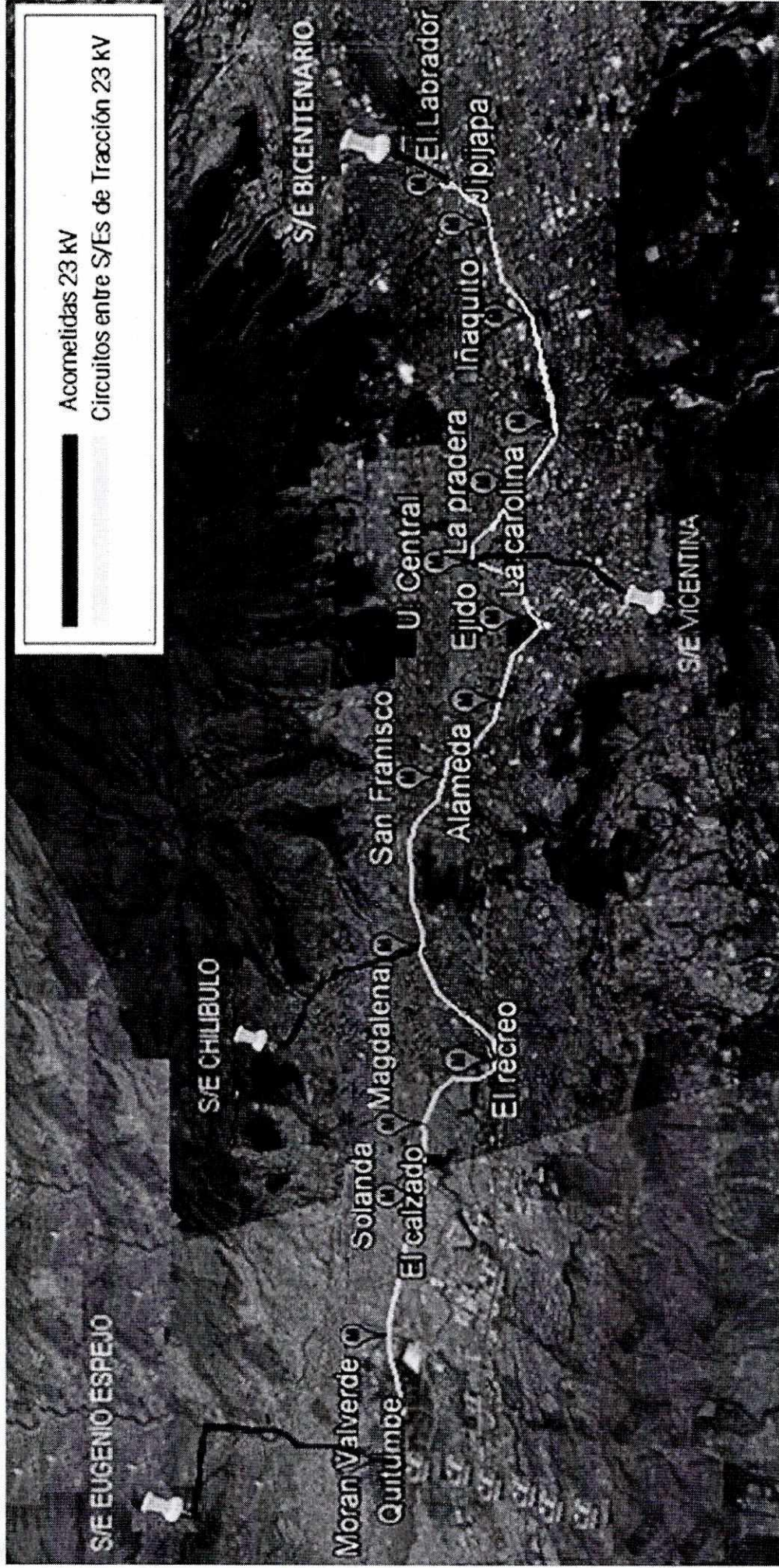
ANTECEDENTES

Siendo el Proyecto Metro de Quito una obra trascendental para la ciudad de Quito, en cuyo desarrollo la Empresa Eléctrica Quito desempeña una función importante, como es la responsabilidad de suministrar energía eléctrica durante las etapas de construcción y operación del Metro, de los estudios realizados en el año 2012, se determinó el esquema de alimentación para la etapa de operación del Metro de Quito, determinándose 4 puntos de alimentación desde el SEQ correspondientes a: Eugenio Espejo, Chilibulo, Vicentina y Bicentenario, para alimentar a una demanda de 65 MVA (demanda solicitada por la EPMMQ). Este esquema se caracteriza por brindar confiabilidad, seguridad y calidad de servicio a la carga del Metro de Quito, atendiendo la regulación vigente de continuidad que exige que ante la pérdida de un elemento se mantenga el suministro.

7



SISTEMA DE ALIMENTACIÓN AL METRO-Q

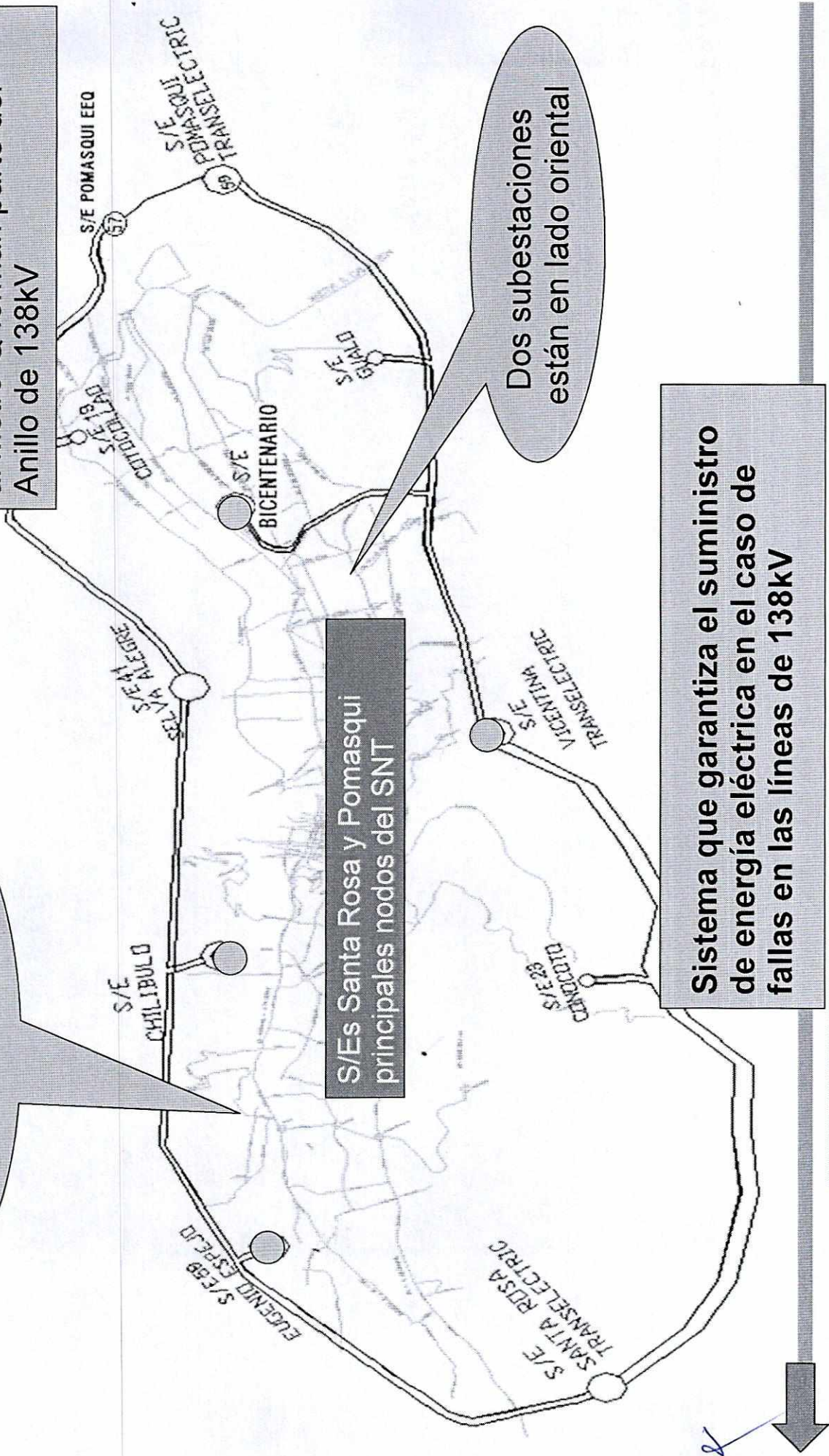


Los alimentadores son exclusivos para Metro-Q y están siendo
construidos por el CL1 (contratista del Metro). 

ANILLO DE 138kV

Dos subestaciones están en lado occidental

Las cuatro S/Es que alimentan al Metro-Q forman parte del Anillo de 138kV

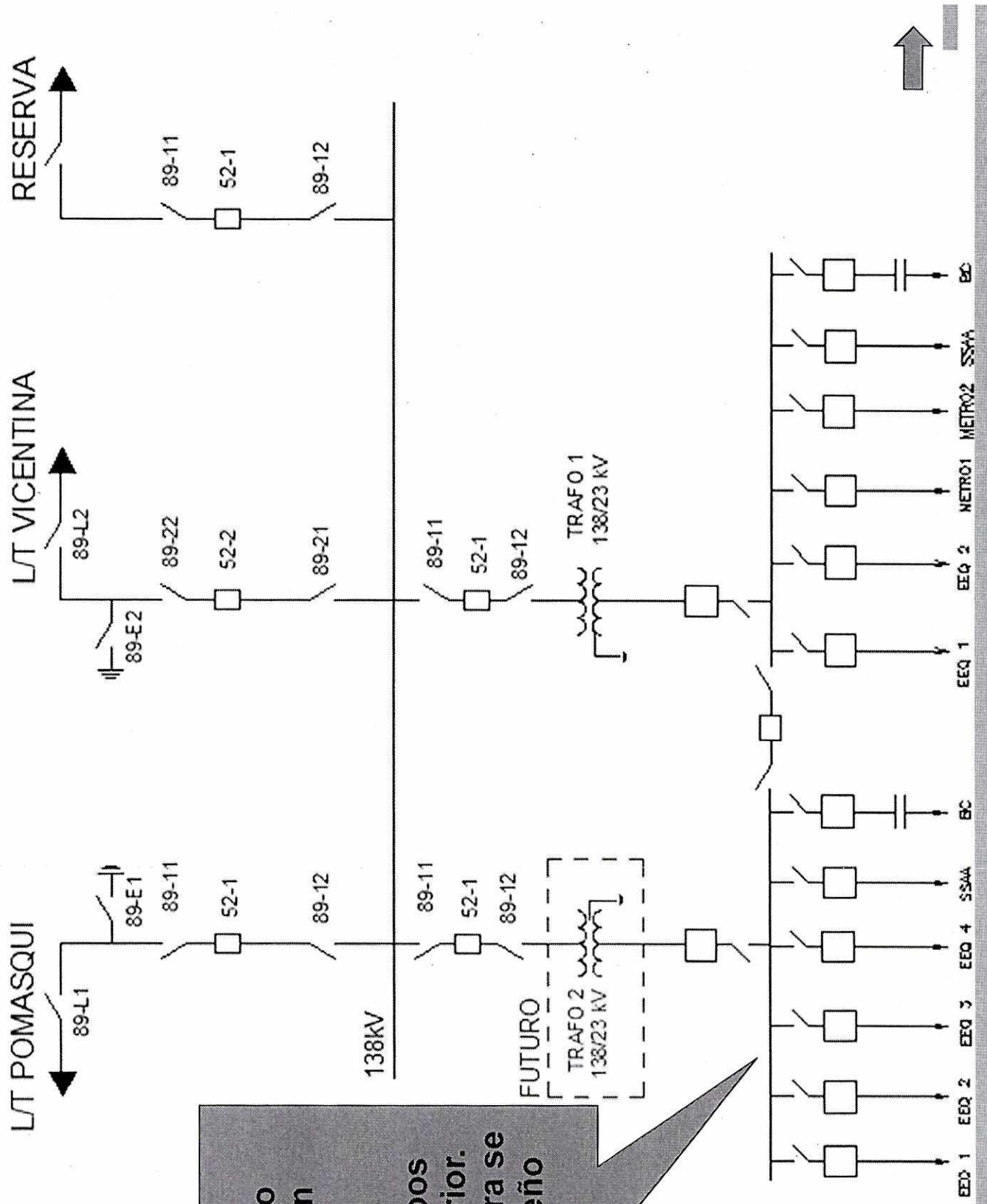


S/Es Santa Rosa y Pomasqui principales nodos del SNT

Dos subestaciones están en lado oriental

Sistema que garantiza el suministro de energía eléctrica en el caso de fallas en las líneas de 138kV

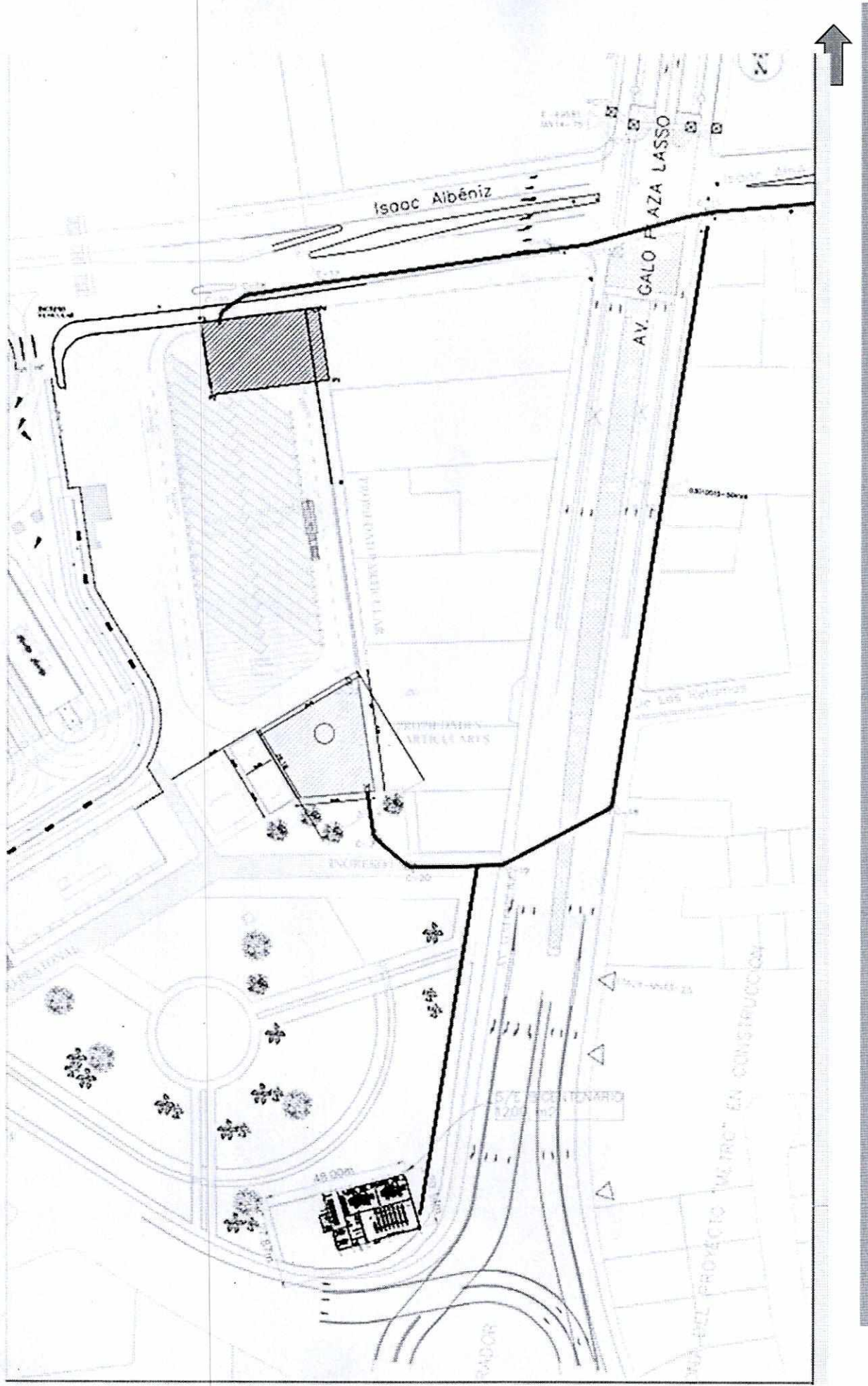
S/E BICENTENARIO



Subestación concebida como una subestación compacta – superficial. Todos los equipos serán para interior. Y su arquitectura se adaptará al diseño del parque.

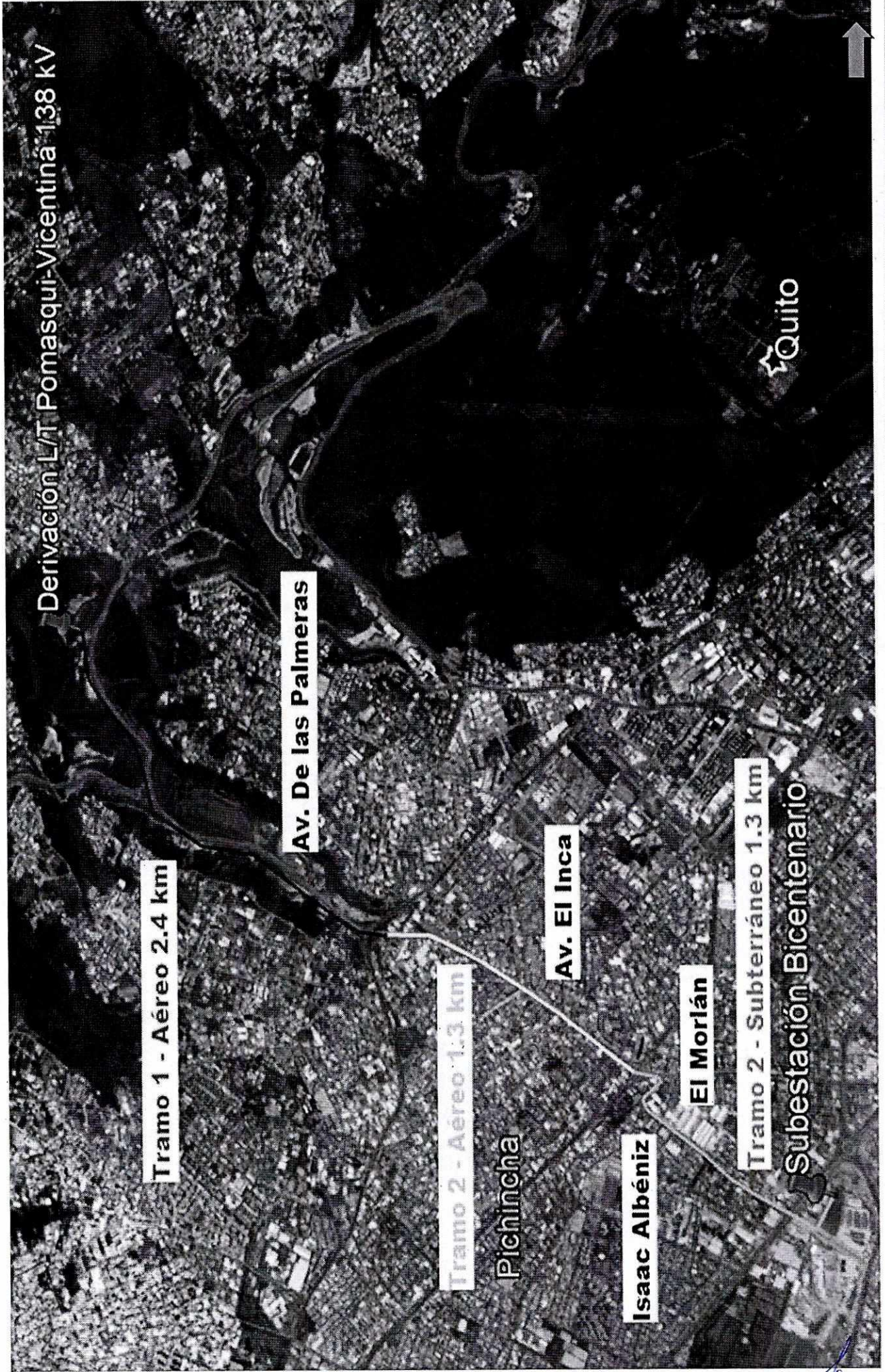
4

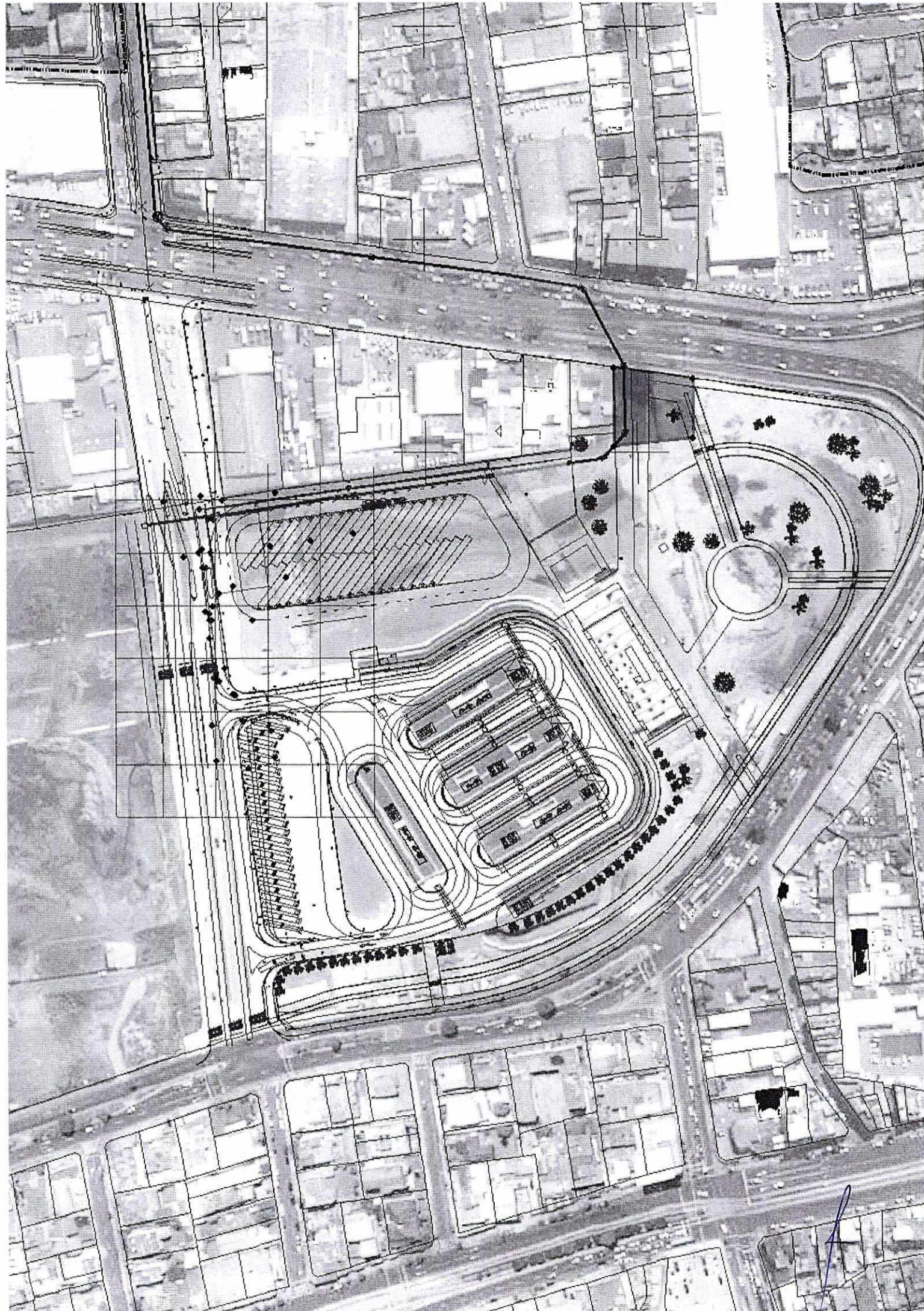
TERRENO S/E BICENTENARIO



[Handwritten signature]

L/T BICENTENARIO 138 kV





ANEXO

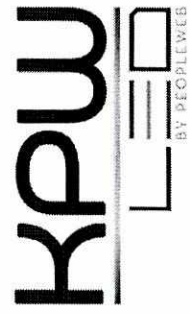
2

4

www.peopleweb.com.ec

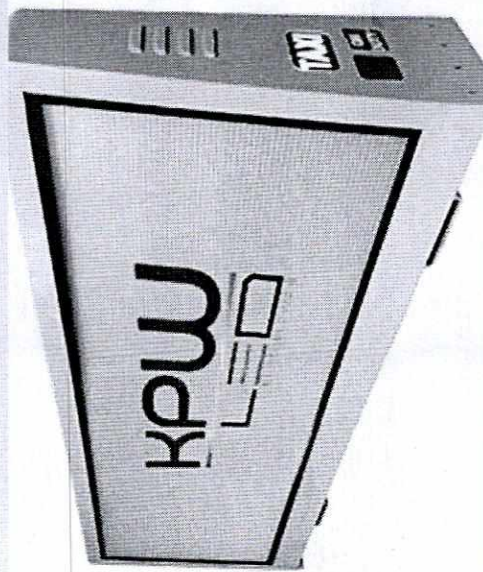


Ing. Manuel Esparza
Gerente



4

KPW
LED
BY PEOPLEWEB



MODELOS

KPW-LED-T500

www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

TAXI LED DISPLAY



ventas@peopleweb.com.ec

+593-2-242-5428

KPW
BY PEOPLEWEB



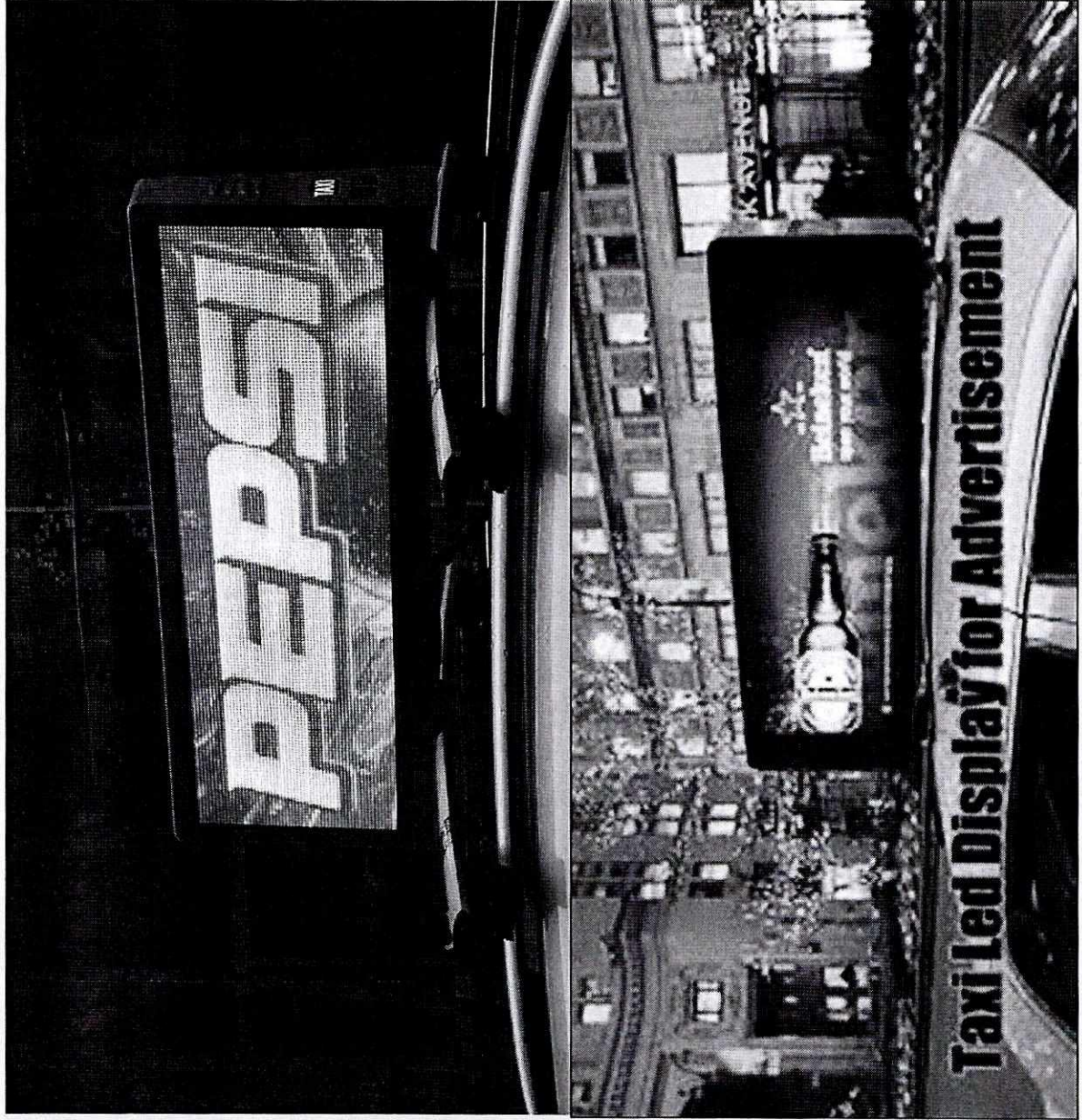
MODELOS

KPW-LED-T500

www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

TAXI LED DISPLAY



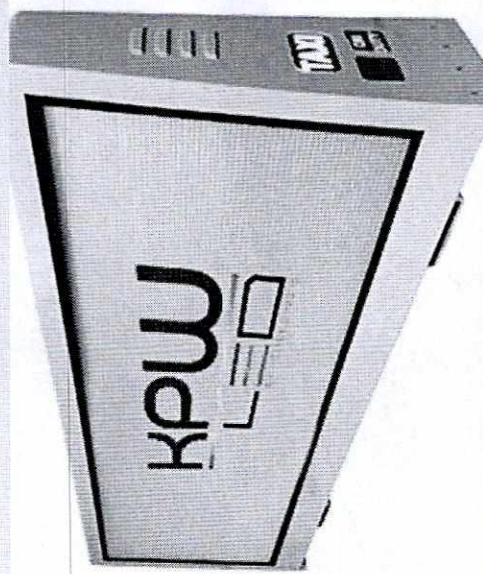
Taxi Led Display for Advertisement

ventas@peopleweb.com.ec

+593-2-242-5428

4

KPW
BY PEOPLEWEB



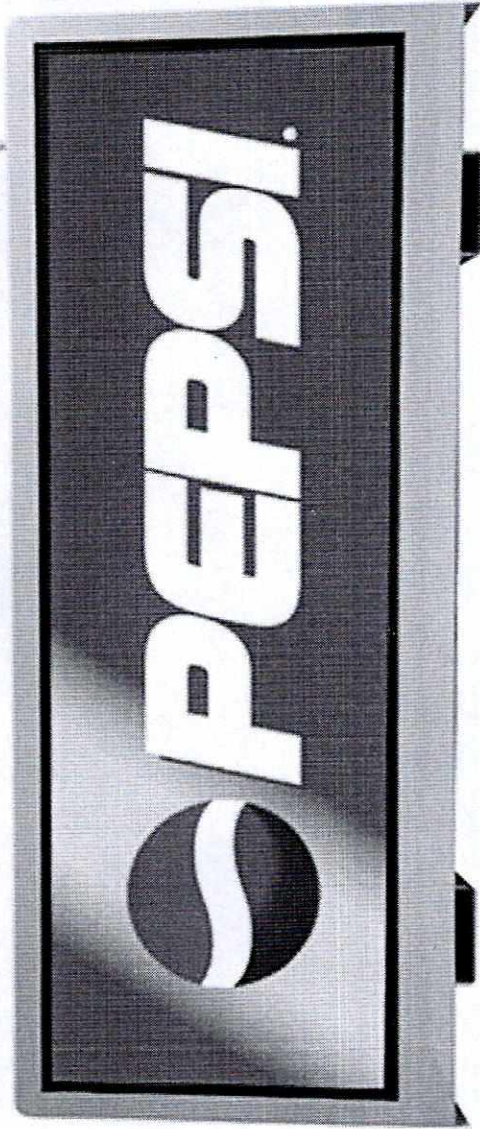
MODELOS

KPW-LED-T500

www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

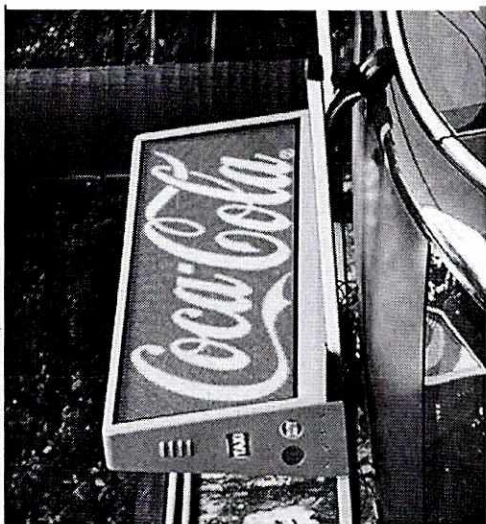
TAXI LED DISPLAY



ventas@peopleweb.com.ec

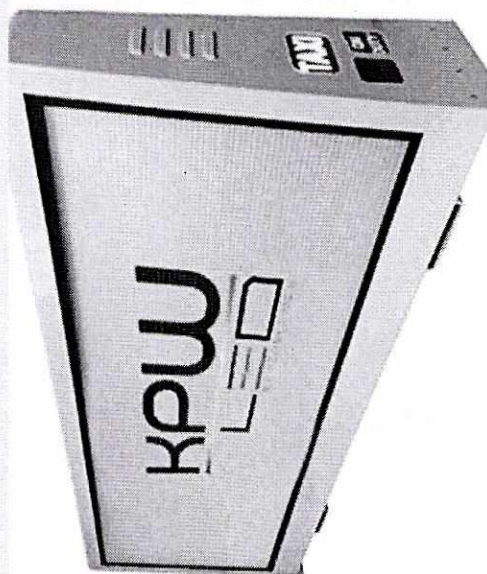
+593-2-242-5428

TAXI LED DISPLAY



KPW

BY PEOPLEWEB



MODELOS

KPW-LED-T500

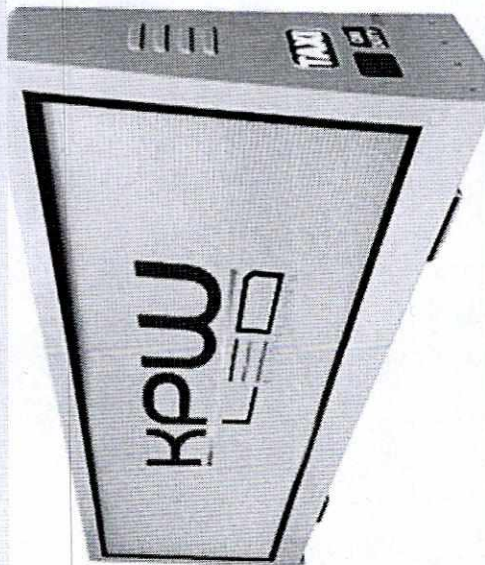
www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

ventas@peopleweb.com.ec

+593-2-242-5428

T



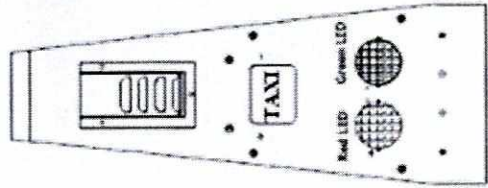
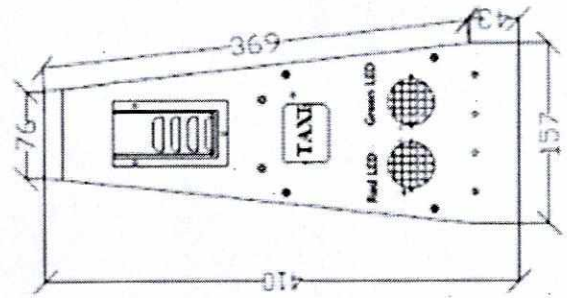
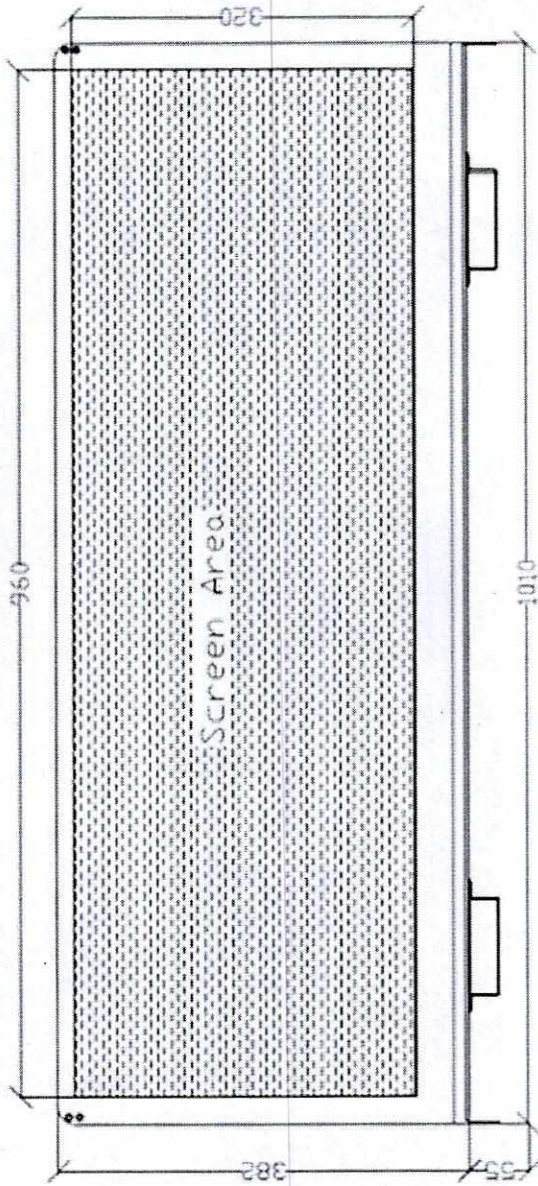
MODELOS

KPW-LED-T500

www.peopleweb.com.ec



TAXI LED DISPLAY



ventas@peopleweb.com.ec

+593-2-242-5428

f



MODELOS

KPW-LED-T500

www.peopleweb.com.ec



TAXI LED DISPLAY

Especificaciones Técnicas del Producto

1. Especificaciones Técnicas LED

LED	Optimal Viewing Angle (H/V)	Chip Brand & Origin
Red	140°/110°	Sanan(Taiwan)
Green	140°/110°	Silan(Chian mainland)
Blue	140°/110°	Silan(Chian mainland)
LED Encapsulation Supplier		Kinglight

2. Especificaciones Técnicas Módulo LED

1	Pixel pitch	5mm
2	Module resolution	32*32
3	Module size	160x160
4	Module quantity	6*2 *2
5	Resolution	12,288 dots per side
6	LED composition	1R 1G 1B
7	LED type	Outdoor type LEDs, SMD2727
8	Driving method	1/8 scan constant current

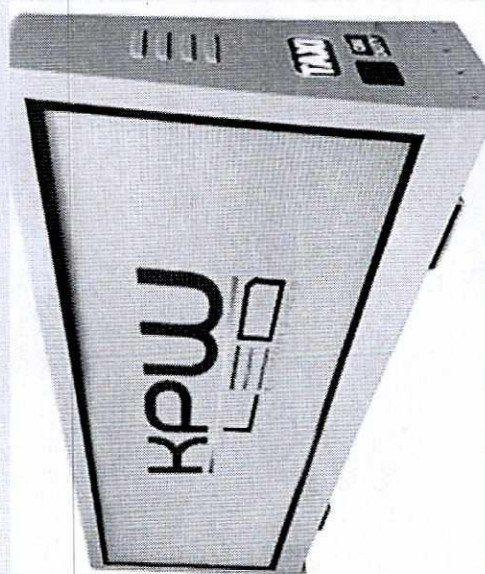
3. Especificaciones Técnicas Gabinete LED

9	Cabinet size(mm)	1100mm(L) x 410mm(H) X W:164mm(bottom)/ 99mm (top)
10	LED display	double side LED display
11	Cabinet material	Aluminum with stainless steel base
12	Cabinet color	Yellow/White/Grey available, or your required color
13	Cabinet weight	23KG/pcs

ventas@peopleweb.com.ec

+593-2-242-5428

[Handwritten signature]



MODELOS

KPW-LED-T500

www.peopleweb.com.ec



TAXI LED DISPLAY

4. Especificaciones Técnicas Pantalla LED

14	LED display size(m)	W 0.96 x H 0.32 =0.256sqm
15	Exact size(mm)	W 1100 x H 410 x D 164 bottom (with frame)
16	Real or virtual pixel	Real
17	Brightness(cd)	≥ 5000
18	Display color grade	With grey level, 1024 levels for each color, R, G, B
19	Refresh rate (Hz)	>1920HZ
20	Protection grade	IP65
21	Protection detail	waterproof and dustproof, acrylic board outside protect
22	Work temperature	-30 ~ +70(°C)
23	Humidity(RH)	Up to 95
24	Life span	≥ 100,000 hours
25	Out-of Control rate	< 0.0001
26	Display flatness	Less than 1mm juncture

5. Sistema de Control

27	Control system brand	XIXUN/HUIDU
28	Control software	LED EDITOR/HD PLAYER
29	Memory of control card	Depends on the controller you are choosing
30	Memory amplify	Support TF card to expand capacity of memory
31	Control method	Asynchronous control
32	Support video/picture format	AVI, WMV, MOV, MPG, DAT, VOB, MP4, FLV, MPEG, MPV, MPA, VCD, SWF, RM, RMJ, ASF, BMP, JPG, GIF, WMF, ICO, SWF, ect

6. Fuente de Poder

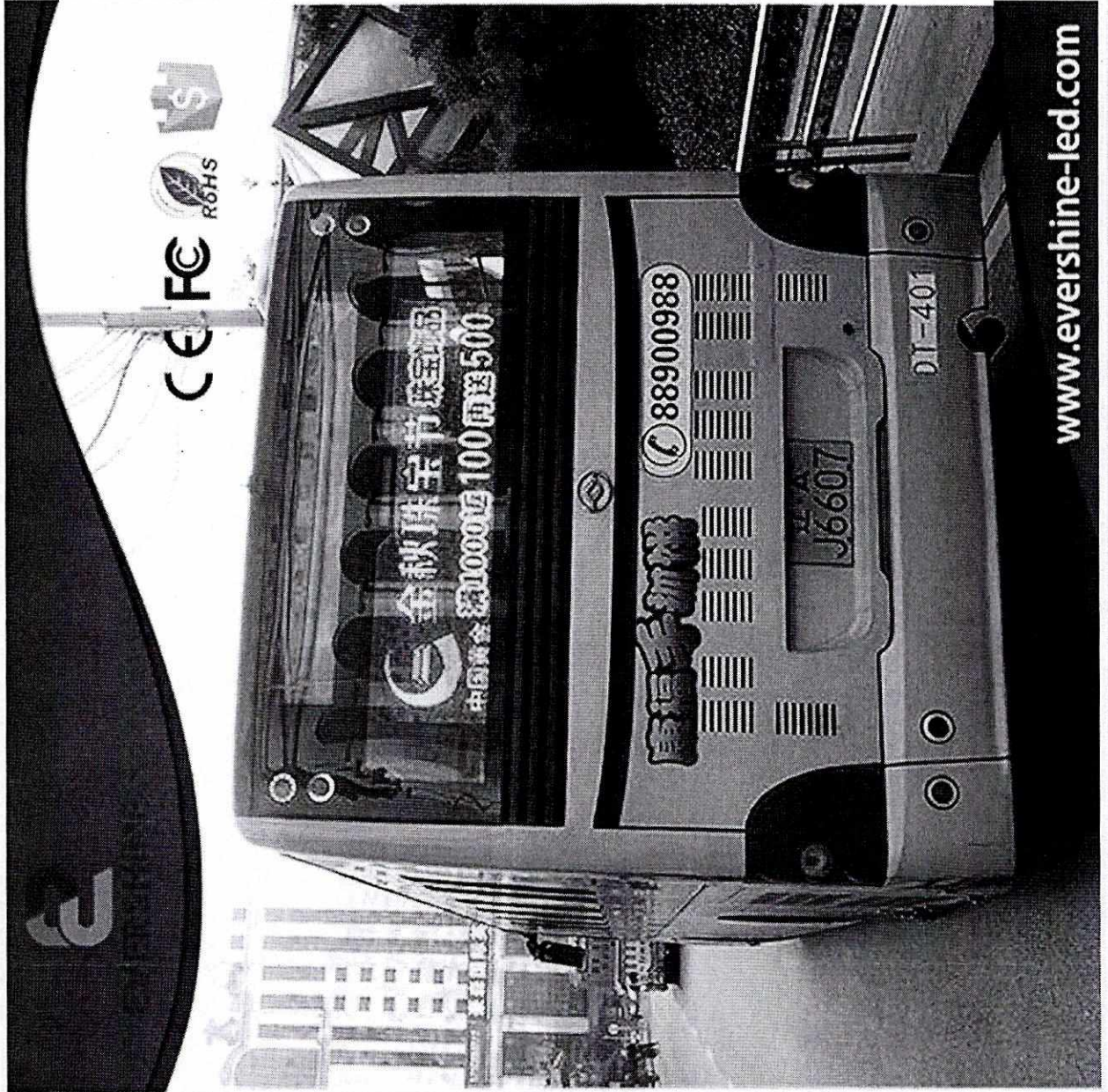
33	Input Voltage	DC9~36V (or AC 110V/220V)
34	Output Voltage	DC5V
35	Max Power Consumption	150W/sqm
36	Average Power Consumption	450W/sqm

ventas@peopleweb.com.ec

+593-2-242-5428

KPW
LED
 BY PEOPLEWEB

POSTER LED DISPLAY



MODELOS

- KPW-LED-B500
- KPW-LED-B600
- KPW-LED-B700

www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

www.evershine-led.com

vantac@nannlawah.com.ec

1 E03 2 777 E420

KPW
LED
BY PEOPLEWEB

POSTER LED DISPLAY



MODELOS

KPW-LED-B500

KPW-LED-B600

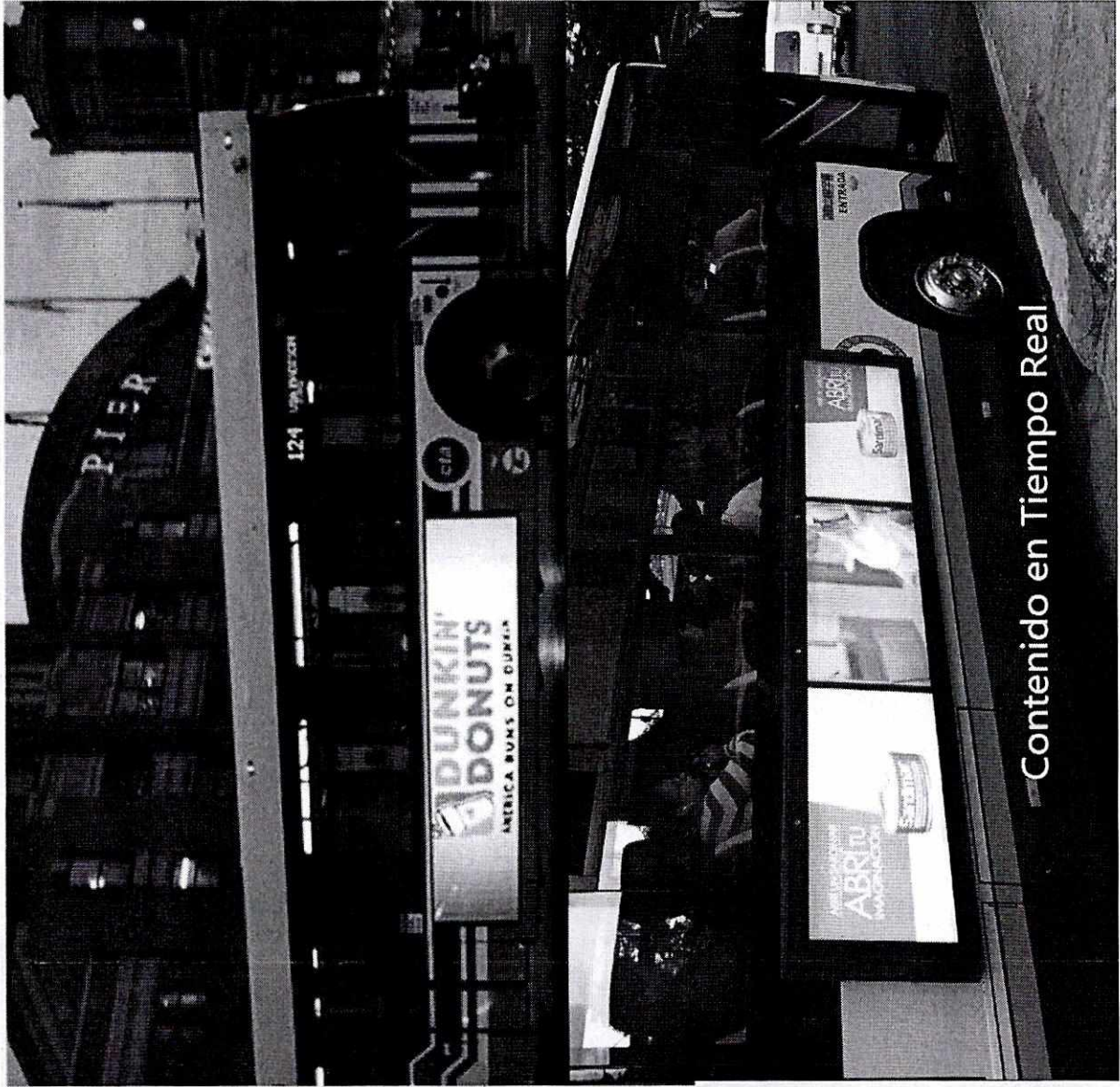
KPW-LED-B700

www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

KPW
BY PEOPLEWEB

POSTER LED DISPLAY



Contenido en Tiempo Real

MODELOS

- KPW-LED-B500
- KPW-LED-B600
- KPW-LED-B700

www.peopleweb.com.ec

PeopleWeb

ANEXO

3

9

MATRIZ DE OBSERVACIONES DEL PROYECTO DE ORDENANZA
DEL PUAE “Hotel Holiday Inn”

Concejal	Observación	Proyecto de ordenanza	
		Incorporación	Consideraciones
Sergio Garnica	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”.	En el artículo 16, se ha incorporado expresamente la prohibición de ingreso por el Conector Alpachaca. Respecto a los expedientes administrativos sancionadores se ha realizado una aclaración en la exposición de motivos.	
Jorge Albán	Manifiesta su preocupación en relación a la importancia que se da a la vía Gualo – Puenbo, 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- Puenbo, que no tiene consolidado un proceso de expropiación, que ni siquiera está declarado de utilidad pública, podría generar inconvenientes.		La Ruta Gualo-Nuevo Aeropuerto, es un proyecto de vía expresa, vigente en la ordenanza metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018. Su pertinencia está relacionada a la conexión que esta posibilita entre la Vía Cotopaxi y el Conector Alpachaca.



	<p>Considera que lo sustantivo en materia de vialidad es un ajuste geométrico de la ampliación de la vía Cotopaxi que no es solo en función del hotel, sino de toda la zona.</p> <p>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.</p> <p>Solicita se verifique el número de parqueaderos en los informes, toda vez que existiría una inconsistencia numérica al respecto.</p> <p>Requiere la actualización de los informes técnicos de sustento del proyecto urbanístico arquitectónico especial.</p>		<p>Ya se encuentra integrado en la exposición de motivos y considerandos.</p> <p>El anexo 6 del proyecto de ordenanza contiene el plano vial de Tababela, se ha generado una memoria descriptiva vial.</p>
		<p>Se ha incorporado el cuadro del cálculo en el art. 20</p>	
		<p>Se ha modificado el artículo 9.</p>	
Carlos Páez	<p>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 Arquitectónicos especiales excluye esta posibilidad. En este sentido, requiere que se clarifique si la intervención en la calle Cotopaxi será o no una medida de mitigación.</p>		<p>Se ha enviado la solicitud de actualización a la Secretaría de Ambiente.</p> <p>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 y las distingue de las obras que se puedan desarrollar con cargo a la COD.</p>

MATRIZ DE OBSERVACIONES DEL PROYECTO DE ORDENANZA
DEL PUAE "Hotel Holiday Inn"

	En cuanto al cálculo de la concesión onerosa, solicita que se precise cómo se calcula el valor del terreno de llegada.	Se ha incorporado el cuadro del cálculo en el art. 20.	
Susana Castañeda	Consulta si existe por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico-Quito Turismo, un análisis sobre el cual 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.	Incorporado en la exposición de motivos los datos más relevantes del estudio de mercado. Este estudio se ha incorporado al expediente del proyecto.	Estudio de mercado presentado por el promotor
	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.		Las compatibilidades están expuestas en la ordenanza.
	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 den el número de parqueaderos; y cuál es el área del proyecto que se disminuye por este aumento.	Se ha modificado el artículo 9	
	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	Incorporado en el artículo 12	

f

	<p>Saneamiento EPMAPS. Solicita conste esta especificación puntualmente en el texto de la ordenanza.</p>		
	<p>En el artículo 21, sobre el pago en especie, insiste en la propuesta del Concejal Jorge Albán sobre la necesidad de contar con un cuadro explicativo de cuáles 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 – EPMOP, 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.</p>	<p>Se ha incorporado el cuadro del cálculo en el art. 20</p>	<p>Los aportes urbanísticos se detallan en el artículo 11.</p> <p>Costo estimado de la vía basado en la memoria vial del Plan Especial Tababela.</p>
	<p>Solicita que la Agencia Metropolitana de Control presente un informe sobre el estado de los procesos administrativos sancionadores en la zona del proyecto.</p>		<p>Se han remitido la solicitud de actualización de informes a la Agencia Metropolitana de Control.</p>
	<p>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.</p>	<p>Exposición de motivos</p>	<p>El PUAE es una herramienta de planificación que puede modificar las determinaciones del PUOS. De igual manera al ser aprobado con ordenanza tiene la capacidad de modificar un cuerpo normativo de igual jerarquía.</p>
	<p>Solicita se actualicen los informes de las entidades municipales, sobre todo el de la Secretaría de Ambiente.</p>		<p>Se han enviado la solicitud de actualización a la Secretaría de Ambiente</p>

✓

MATRIZ DE OBSERVACIONES DEL PROYECTO DE ORDENANZA
DEL PUAE "Hotel Holiday Inn"

	Pide se aclare el contenido del texto de la Ordenanza en contraste con lo dicho en el informe de la Dirección de la Aviación Civil, sobre la altura máxima del proyecto.		El informe de la DAC es un anexo a la ordenanza. Se ha incorporado un corte arquitectónico del proyecto, el mismo que aclara la altura máxima permitida por la DAC
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.		
Luis Reina	Solicita que los estudios no se limiten solo al estudio vial, sino también al tema de redes y servicios conexos.		Esto lo abarca el plan de Tababela.
	Pide que se aclare el sustento técnico y legal del cambio de la vía Gualo - Puembo, por la proyección de la vía Gualo - Yaruquí. Solicita se sustente y justifique este cambio, así como se verifique la pertinencia de esta vía.		No se modifica el trazado o la denominación de la vía en cuestión, la misma que corresponde a aquella que consta en el PUOS vigente (Ordenanza Metropolitana 210) El tramo de la vía Gualo-Yaruquí al cual se refiere la ordenanza es aquel que permite la conexión de la vía Cotopaxi con el Conector Alpachaca y que corresponde a la línea de intención que consta en el PUOS.

Mario Granda	Solicita se actualicen todos los informes técnicos de sustento del proyecto en referencia.		Se ha remitido la solicitud de actualización a la Secretaría de Ambiente
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 certificados e informes de los expedientes abiertos y en sustanciación a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.		Se ha remitido la solicitud de actualización a la Agencia Metropolitana de Control
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 será 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.		Los informes de movilidad especifican los impactos en la movilidad del proyecto y señalan las medidas de mitigación que el promotor deberá desarrollar a su costo, sin que estos sean imputables a la COD. Cabe señalar nuevamente que el ensanchamiento de la calle Cotopaxi (de 12 a 26 metros) no responde a una mitigación de los impactos a la movilidad producidos por el proyecto hotelero sino a una planificación de la red vial concordante con las transformaciones urbanas previstas en el Plan Especial de Tababela y de la ZEDE.
	Solicita que se clarifique en el texto de ordenanza que los estudios estarán a cargo del promotor.		
	Señala que remitirá sus observaciones por escrito.		

ANEXO

4

f

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 Cándor 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 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 arribos ha sido de 8% en los últimos 4 años a nivel nacional.
- El crecimiento de arribos ha sido de 7,68% anual en los últimos 9 años en la ciudad de Quito.
- Las ventas hoteleras contabilizadas en noches, han tenido un crecimiento del 6% en los últimos 9 años.
- La tarifa promedio de hoteles han tenido un crecimiento anual de 5.7% en los últimos 9 años.
- Sin embargo, el crecimiento anual en los últimos 9 años de las habitaciones disponibles ha sido solamente de 0.33%.

- Por lo tanto, se evidencia que la demanda de habitaciones en los últimos 9 años ha crecido a un ritmo de 18 veces más que la oferta de nuevas habitaciones”.

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

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

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

El proyecto genera, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos (COD) por edificabilidad, un monto de \$ 451.590,86 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa dólares y ochenta y seis centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, recursos que serán destinados al diseño y construcción de infraestructura vial de la calle Cotopaxi cuya sección propuesta es de 26 m y su jerarquía vial será de una vía colectora, ubicada al occidente del proyecto.

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

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

El Concejo Metropolitano deja en claro que la aprobación de la ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport no conlleva la extinción de los expedientes sancionadores que estuvieren vigentes o pendientes de resolver para el lote donde se desarrolla este proyecto ni representa una regularización de la construcción que fuera realizada sin contar con la licencia metropolitana urbanística (LMU-20) exigida por la normativa vigente.

Deberá obtener a través del proceso regular la LMU (Disposición general)

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.

B R A O R



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 urbano o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , establece las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y

Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

- Que, el artículo 9 *ibidem*, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que “para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las formulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7”.
- Que, el artículo 12 *ibidem* señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 *ibidem* establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 *ibidem* define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición General Tercera *ibidem* señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por 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 *ibidem* señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la Disposición Transitoria Quinta *ibidem* establece que “los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127”.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-DPPM-013/2018189/2018 contenido en el Oficio No. SM 189-2018 de fecha 2 de febrero de 2018, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, mediante oficio No. SM-975-2018 del 5 de junio de 2018 la Secretaría de Movilidad, se ratifica en la medidas de mitigación al impacto a la movilidad que tiene que generar el proyecto, exceptuando de estas la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial.
- Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera, en su calidad de Gerente de Proyectos, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Gdoc No. 2017-013875, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, la propuesta de pago en infraestructura en la Vía Cotopaxi, por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Edificabilidad, se enmarca en lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No.183.
- Que, es necesaria la ampliación de la vía Cotopaxi a una sección de 26 m, para genera un acceso adecuado a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE), y para la consolidación de la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.
- Que, mediante oficio No. STHV- DMPPS-131 de 09 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;
- Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

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

EXPIDE:

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

**Capítulo I
Consideraciones Generales**

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

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

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. 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 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	30,676	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 (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 3

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	136 PARQUEOS
			Total de parqueos= 212*

* 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 adicional al sistema de alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, cuya aprobación del diseño y supervisión de la construcción y del mantenimiento por parte del promotor 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.

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.

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 lo determinado en el informe de movilidad, Anexo 3 A de la presente ordenanza. Queda prohibido cualquier tipo de acceso al proyecto que se realice 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:

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

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 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	C	D	(C*D)	B*(C*D)	12% B*(C*D)
	Hotel	13937,35	1115	2,07	2308,05	32.168.100,67	3.860.172,08

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del 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	70%
3.860.172,08	276.117,63	3.584.054,45	645.129,80	451.129,80

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 Gualo – Yaruquí: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.
- b) Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía Gualo Yaruquí y la calle Quito.
- c) Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
- d) Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

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

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).
- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.

- 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).

Disposiciones Generales.-

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

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

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

Cuarta.- De existir pago monetario, según lo previsto en el artículo 21 de la presente ordenanza, las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de este pago, para la ejecución de las obras de vialidad previstas en el artículo 21 de la presente ordenanza.

Quinta.- A partir de la apertura del Hotel, de requerirse, la Agencia Metropolitana de Tránsito (AMT), en coordinación con la EPMMOP, será la encargada de establecer las medidas de circulación y 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.

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 en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016 las siguientes secciones viales:

- a) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la vía Gualo-Yaruquí y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- b) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- c) Calle de los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

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

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal.

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

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.
6. 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.