

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

30 DE JULIO DE 2018

| REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN | | |
|-------------------------------------|----------|----------|
| NOMBRE | PRESENTE | AUSENTE |
| Abg. Sergio Garnica Ortiz | 1 | |
| Sr. Jorge Albán | 1 | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | 1 |
| Sr. Marco Ponce | | 1 |
| MSc. Patricio Ubidia | 1 | |
| TOTAL | 3 | 2 |

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los treinta días del mes de julio del año dos mil dieciocho, siendo las 10h16, 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, MSc. Patricio Ubidia y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. Pablo Salme y 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. Henry Vilatuña, funcionario de la Secretaría de Movilidad; Sras. Cynthia Sánchez y Ruth Elena Ruiz, funcionarias de la Secretaría de Ambiente; Ing. Alberto Obando y Arq. Carlos Játiva, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arqs. Luis Andrade y Christian Vicente, funcionarios de la Administración Zonal Tumbaco; Arqs. Patricio Borja y Galo Erazo, funcionarios de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; Arq. Fabián Valencia, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Dr. Álvaro Fiallos y Sr. Armando Mier, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Abg. Stephanie Robles e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Arq. María Augusta Larco, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez.

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 Jorge Albán de incorpore como punto 14 el informe de la Secretaría de Ambiente respecto al PUAE Harmony Town y en el punto varios el análisis de la situación actual de la calle Rafael Cuervo. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución del acta de la sesión de la Comisión realizada el 2 de mayo del 2016.

| Registro de Votación | | | |
|---------------------------|----------|-----------|----------|
| Integrante Comisión | A favor | En contra | Ausente |
| Abg. Sergio Garnica Ortiz | 1 | | |
| Sr. Jorge Albán | 1 | | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | | 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 6 de mayo de 2016 sin observaciones.

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir a la señora María Isabel Vásquez, representante de la Compañía Zaimella del Ecuador S. A.

Sra. María Isabel Vásquez, representante de la Compañía Zaimella del Ecuador S. A.: Manifiesta que la Compañía es propietaria de predio No. 5097027, ubicado en el sector Las Balvinas, parroquia Amaguaña, en el año 2011 obtienen un IRM para los permisos de construcción de la primera implicación, en el cual tenía un COS en planta baja del 80%, en recurso natural renovable con una edificabilidad de 3 pisos. En el año 2017 se trata de sacar los permisos de construcción para la siguiente ampliación, el IRM sale con una zonificación A37 con un COS en plata baja del 35%, con una edificabilidad de 2 pisos, en suelo agrícola residencial, hasta el año 2017 pudieron obtener la LUAE pero este año ya no lo pudieron hacer ya que el predio es incompatible, en virtud de lo cual solicita cambio de zonificación del predio en referencia. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Siendo las 10h40 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que hay un preexistencia, propone remitir el expediente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se obtenga del petionario la información complementaria que se considere necesaria para analizar el presente caso de manera integral y se proponga una alternativa de solución pertinente dentro del marco técnico y legal aplicable.

| REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN | | |
|-------------------------------------|----------|----------|
| NOMBRE | PRESENTE | AUSENTE |
| Abg. Sergio Garnica Ortiz | 1 | |
| Sr. Jorge Albán | 1 | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | 1 |
| Sr. Marco Ponce | 1 | |
| MSc. Patricio Ubidia | 1 | |
| TOTAL | 4 | 1 |

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir el expediente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se obtenga del peticionario la información complementaria que se considere necesaria para analizar el presente caso de manera integral y se proponga una alternativa de solución pertinente dentro del marco técnico y legal aplicable.

3. 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 se ha ajustada el texto de ordenanza de acuerdo a las observaciones presentadas por la Comisión, han complementar los informes y completar la matriz de cambios.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha incorporado en los considerandos el informe de la Secretaría de Ambiente, quien se ratifica en su criterio, se cuenta con el informe de la Agencia Metropolitana de Control respecto a proceso sancionatorio del predio en el que se desarrolla el proyecto Holiday Inn. (El proyecto de ordenanza se adjunta como anexo 2).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se incorpore en los considerandos el informe de la Agencia Metropolitana de Control.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la Secretaría de Movilidad remite informe ratificando las medidas de mitigación y de impacto a la movilidad que debe general el proyecto, exceptuando a la calle Cotopaxi, esta informe se ha incorporado en la parte considerativa.

En el artículo 20 del cálculo de la concesión onerosa se han anexado los cuadros explicativos, detallando como se desarrolla la fórmula en una primera instancia, llegando al cálculo del valor del terreno de llegada, se ha generado códigos de manera que faciliten la obtención de los cálculos al igual que para obtener el valor del terreno de partida.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se debe dejar establecido que la decisión que adopte el Concejo no va a contradecir con el artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, es decir, que lo que se pague por concesión onerosa no le beneficia exclusivamente al proyecto, tiene que ser un beneficio para el sector.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se ha anexado el artículo 22 que corresponde a valores imputables y no imputables de la concesión onerosa, el cual contiene una matriz que justifica y evalúa la pertinencia de estos valores.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que lo que se imputable a concesión onerosa son la obras que beneficien más allá del PUAE a la zona, por ejemplo, la propuesta vial de eje de las calles Cotopaxi, Quito y Los Vergeles, que actualmente tienen un ancho de 12 m., pasaran a 26 m., está proyectada para servir a la zona especial de desarrollo económico que esta al final de la meseta, es concordante con la estructura de la red vial prevista para el área suroriental de Tababela, es decir, se amplía la vía no por el hotel sino por demanda de tráfico del ZEDE y de toda la zona de Tababela.

El pago de concesión onerosa de este proyecto conlleva a un beneficio en el ámbito de la movilidad mayor al requerido por el PUAE ya que genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana. El proyecto realiza los estudios de los 4,1 km. que tiene la vía Cotopaxi, el hotel tienen un frente de 82 m. con una longitud de 150 m. por lo que se beneficia de la ampliación vial en 84 m. cuando el tramo total es alrededor de 4.200 m., lo que se hace es ampliar la vía de 12 a 26 metros, pasa de 2 a 4 carriles con parterre central, aceras, ciclovías y toda la infraestructura de soterramiento de redes.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que está de acuerdo con el mejoramiento de esa vía, la cual puede ser alimentada con la concesión onerosa de los proyectos que se desarrollan en el sector; el mejoramiento de la calle Cotopaxi es una demanda de hace algún tiempo, en la administración anterior se hizo una pavimentación parcial a la vía que era de tierra, para que de alguna se vaya consolidando el funcionamiento de esta vía; se debería incorporar la eventual necesidad de un puente sobre la quebrada que permita conectar a Yaruquí con la vía que sale la ZEDE; debe haber en el cuadro una nota que deje claro que es una especie de desarrollo del sector en su conjunto con otros PUAE, sugiere que como antecedente se añada algunas de las cosas que se hizo en años anteriores respecto a la potencialización de la calle Cotopaxi.

Siendo las 11h15 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que con esto estaría superado para proceder a aprobar este informe para segundo debate, y requerir a la Procuraduría Metropolitana que emita el informe legal solicitando un particular pronunciamiento sobre la aplicación del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183. Somete a votación.

| REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN | | |
|-------------------------------------|----------|----------|
| NOMBRE | PRESENTE | AUSENTE |
| Abg. Sergio Garnica Ortiz | 1 | |
| Sr. Jorge Albán | 1 | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | 1 |
| Sr. Marco Ponce | 1 | |
| MSc. Patricio Ubidia | | 1 |
| TOTAL | 3 | 2 |

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el informe emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y con el texto definitivo se solicita a Procuraduría Metropolitana remita el informe legal correspondiente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

4. 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.

Abg. Andrés Isch, Secretario General de Planificación: Manifiesta que se han recogido las observaciones presentadas por la Comisión, la primera observación realizada fue sobre el artículo 2 se solicitó cambiar la palabra "también" por "principalmente", se ha realizado el cambio y se ha incorporado al inicio del artículo "sin perjuicio de lo establecido en el artículo 424 del COOTAD", lo cual no se contrapone con ninguna normativa superior, tampoco ya una preasignación, ya que no se establece porcentaje o monto determinado de presupuesto.

Concejal Jorge Albán: Indica que cuando ha habido una suerte a ambigüedad lo que se ha establecido como formulación es indicar que "el presupuesto asignará...", con lo que ya no es la aplicación de un fondo sino la obligatoriedad de que el Municipio asigne un fondo, tiene la impresión de que sí hay norma constitucional que rige esto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el primer artículo quedaría "crear el fondo general que tiene como finalidad la adquisición de áreas verdes, equipamientos comunitarios y obras para su mejoramiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 242 del COOTAD reformado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo"; solicita que en el artículo 2 se cambie el orden de la redacción, iniciando por "utilizarán principalmente...".

Abg. Andrés Isch, Secretario General de Planificación: Indica que en el artículo 4 se ha eliminado la obligación que se daba a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ya que es más conveniente hablar en general de las normas que estén vigentes, sean políticas dadas por la Secretaría o por cualquier otro tipo de reglamentación que exista, la administración zonal determina el monto, debe recaudar y transferir los valores al fondo general.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se incorpore en el artículo 4 los equipamientos comunitarios a fin que guarde relación con el artículo 424 del COOTAD.

Concejal Jorge Albán: Propone solicita a la Dirección Metropolitana Financiera remita un informe sobre los valores recaudados por la Municipalidad en concepto de pago por la contribución de áreas verdes, conforme el artículo 424 de COOTAD cuando ésta no es exigible en suelo, el informe deberá estar organizado por cada administración zonal y por año desde el 2014.

Abg. Andrés Isch, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 6 se reemplaza a las Administraciones Zonales por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que remita la fichas de los proyectos vinculados a nuevos parques metropolitanos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone incorporar una disposición transitoria indicando que en el plazo de 30 se presente un instructivo de la presente resolución.

Abg. Andrés Isch, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se propone eliminar el artículo 7, ya que en el artículo 2 se ha incorporado la obligatoriedad de conformidad con el artículo 242 del COOTAD.

Concejal Jorge Albán: Solicita que se remite el texto definitivo y sugiere que una vez que se cuente con el mismo, se remita a todos los señores Concejales a fin de que remitan sus observaciones a la Comisión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación la aprobación de la presente resolución, se solicite el informe requerido por el concejal Albán a la Dirección Metropolitana Financiera y se remita el texto para conocimiento de los señores Concejales.

| REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN | | |
|-------------------------------------|----------|----------|
| NOMBRE | PRESENTE | AUSENTE |
| Abg. Sergio Garnica Ortiz | 1 | |
| Sr. Jorge Albán | 1 | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | 1 |
| Sr. Marco Ponce | 1 | |
| MSc. Patricio Ubidia | | 1 |
| TOTAL | 3 | 2 |

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el proyecto de resolución que crea el fondo general mediante el cual se cancelará las expropiaciones del suelo donde se proyecten parques metropolitanos.

Además resuelve solicita a la Dirección Metropolitana Financiera remita un informe sobre los valores recaudados por la Municipalidad en concepto de pago por la contribución de áreas verdes, conforme el artículo 424 de COOTAD cuando ésta no es exigible en suelo, el informe deberá estar organizado por cada administración zonal y por año desde el 2014; y, remitir el proyecto de resolución a los señores Concejales, a fin de que se sirvan remitir sus observaciones a la Comisión de Uso de Suelo hasta el día miércoles 8 de agosto de 2018.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que por motivos de agenda debe salir de la sesión por lo que clausura la sesión.

Siendo las 11h54, se clausura la sesión. 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 | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | 1 |
| Sr. Marco Ponce | 1 | |
| MSc. Patricio Ubidia | | 1 |
| TOTAL | 3 | 2 |

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 | |
| Abg. Eduardo Del Pozo | | 1 |
| Sr. Marco Ponce | 1 | |
| Msc. Patricio Ubidia | 1 | |
| TOTAL | 4 | 1 |

3 ANEXOS CON 21 FOJAS.

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

ANEXO

1





**SOLICITUD DE ZAIMELLA S.A., CON RESPECTO AL USO
DE SUELO Y ZONIFICACIÓN APLICABLE
COMISIÓN DE USO DE SUELO- MDMQ
JULIO 2018**

f

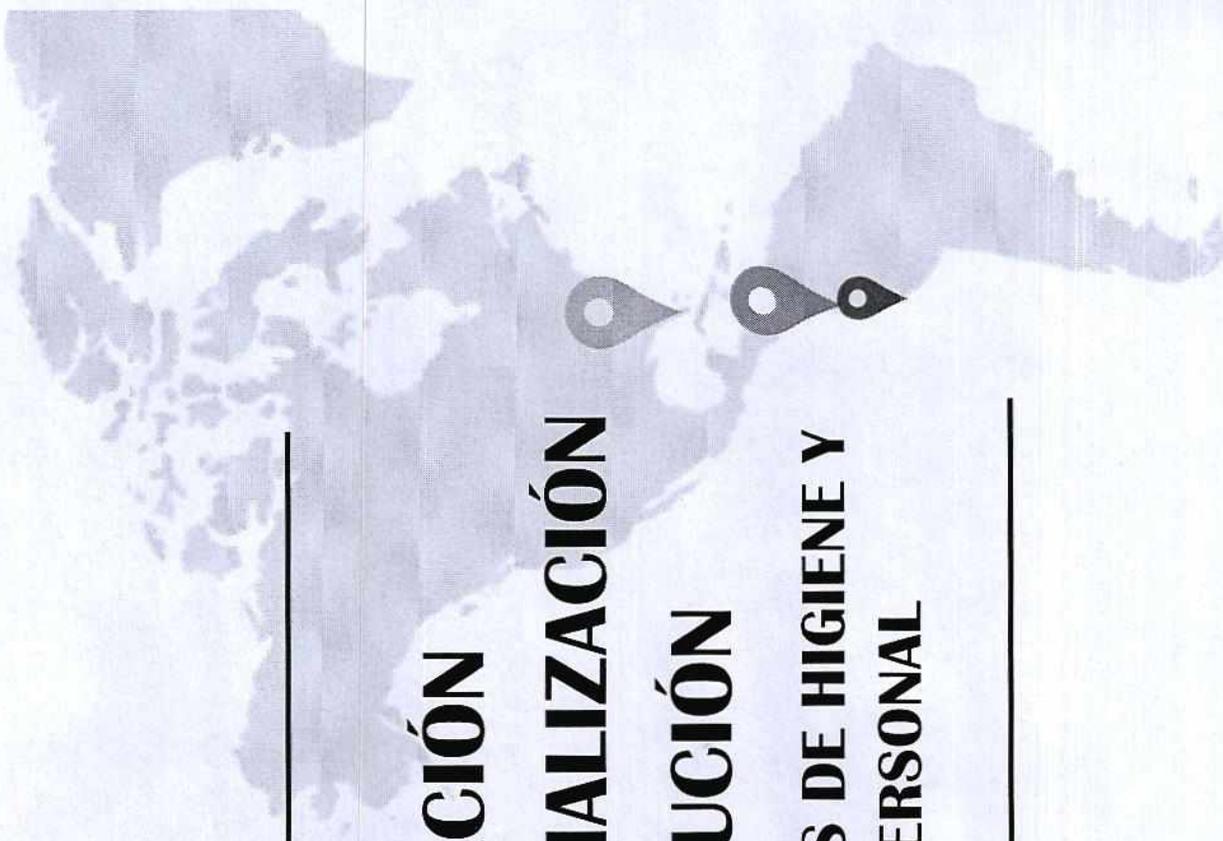
zaimella

1995

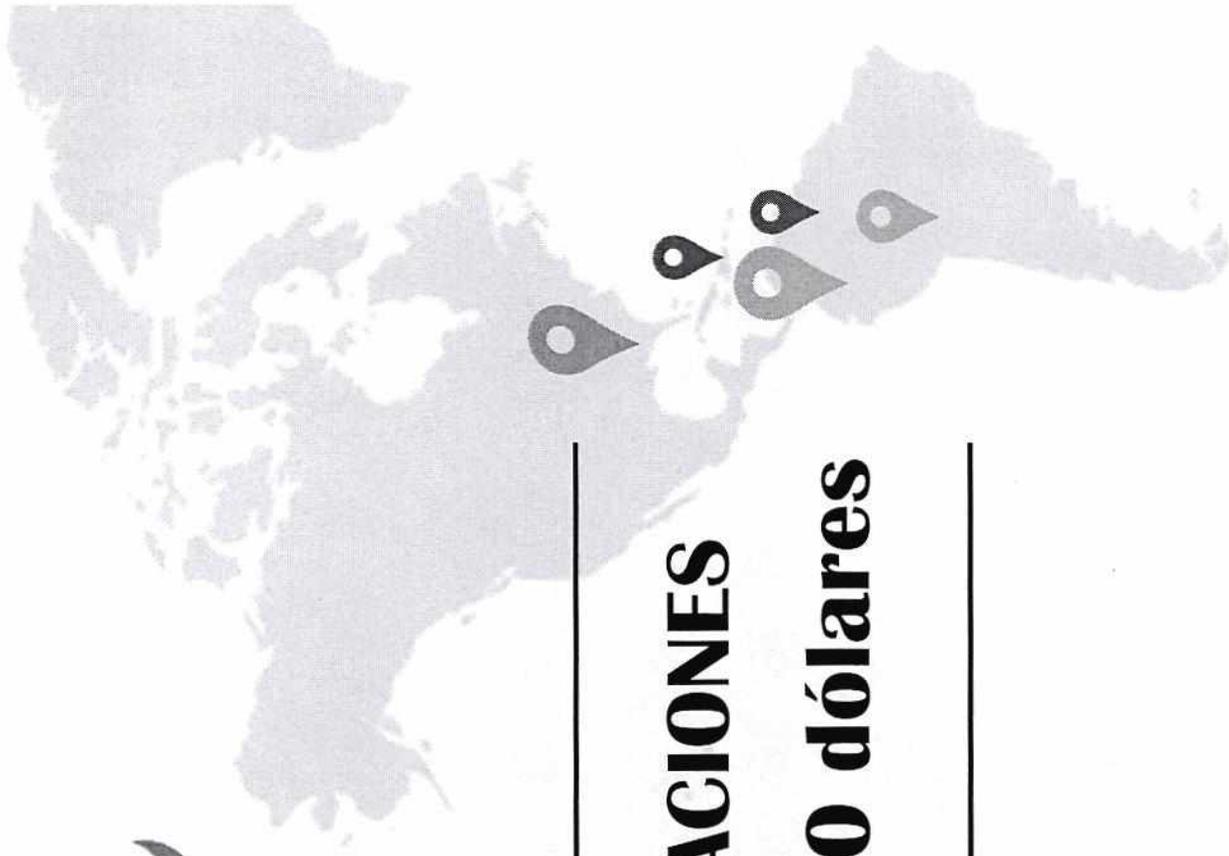
PLANTAS ECUADOR
EEUU
PERÚ

PRESENCIA
LATINOAMERICA

FABRICACIÓN
COMERCIALIZACIÓN
DISTRIBUCIÓN
PRODUCTOS DE HIGIENE Y
CUIDADO PERSONAL



zaimella



EXPORTACIONES

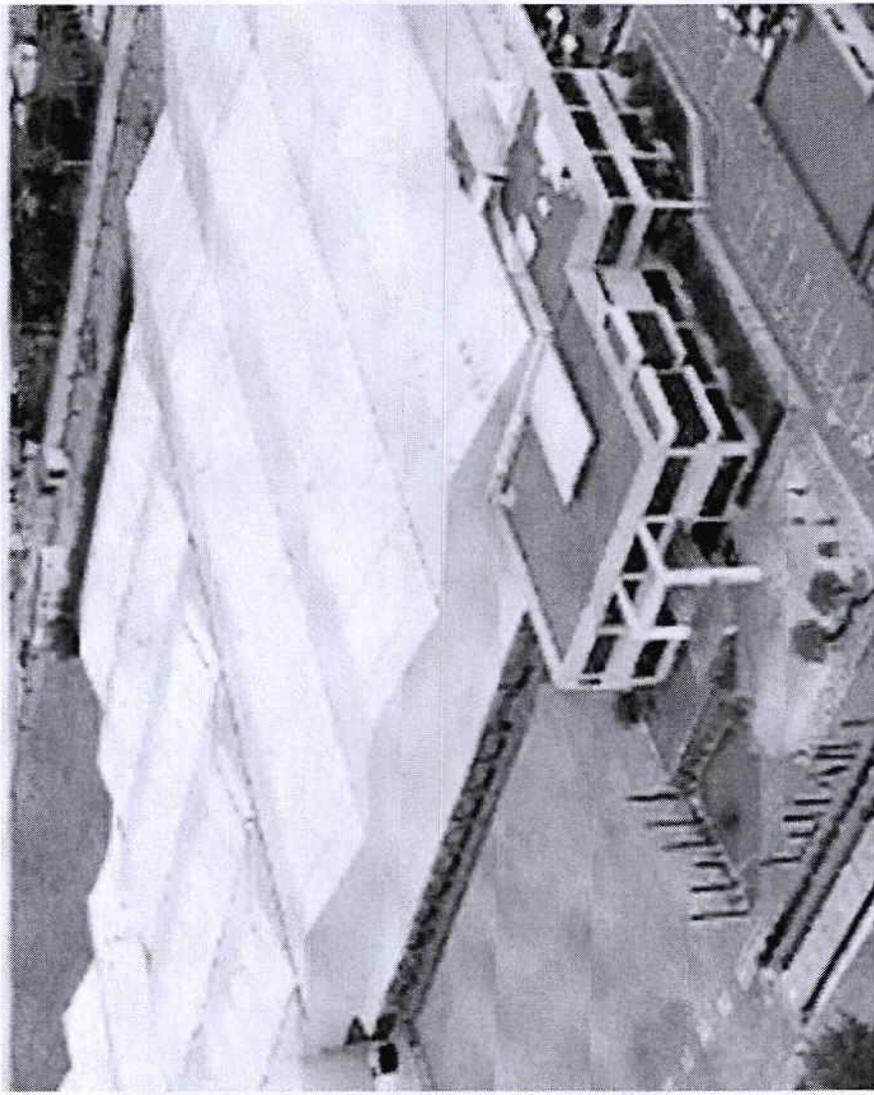
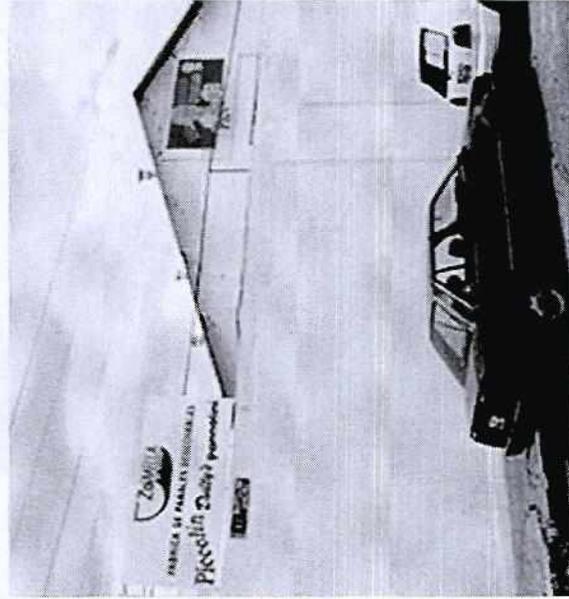
12.195.000 dólares

EEUU
BOLIVIA
VENEZUELA
CUBA
COLOMBIA

f



15 años en el norte de
Quito en tres
predios diferentes al
mismo tiempo

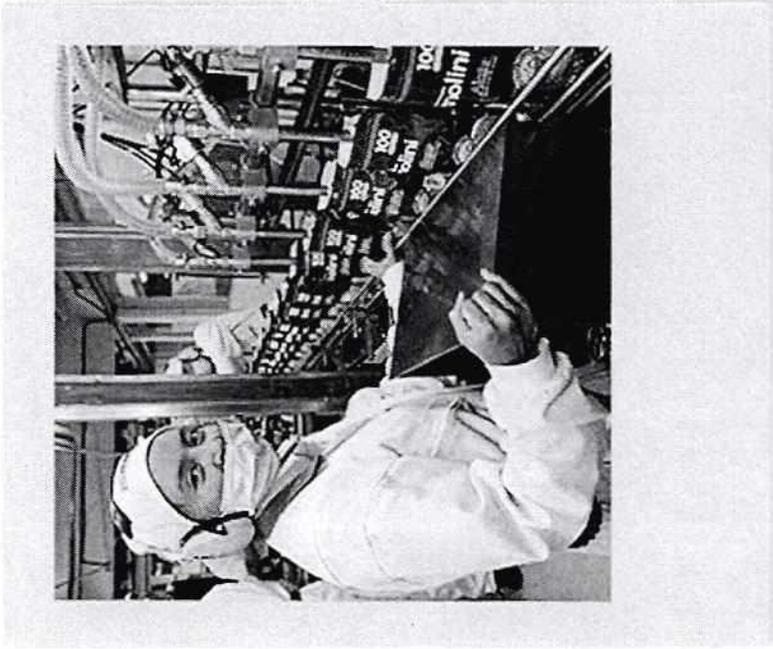


2006 NUEVA PLANTA
producción y distribución
AMAGUAÑA-
DIMQ

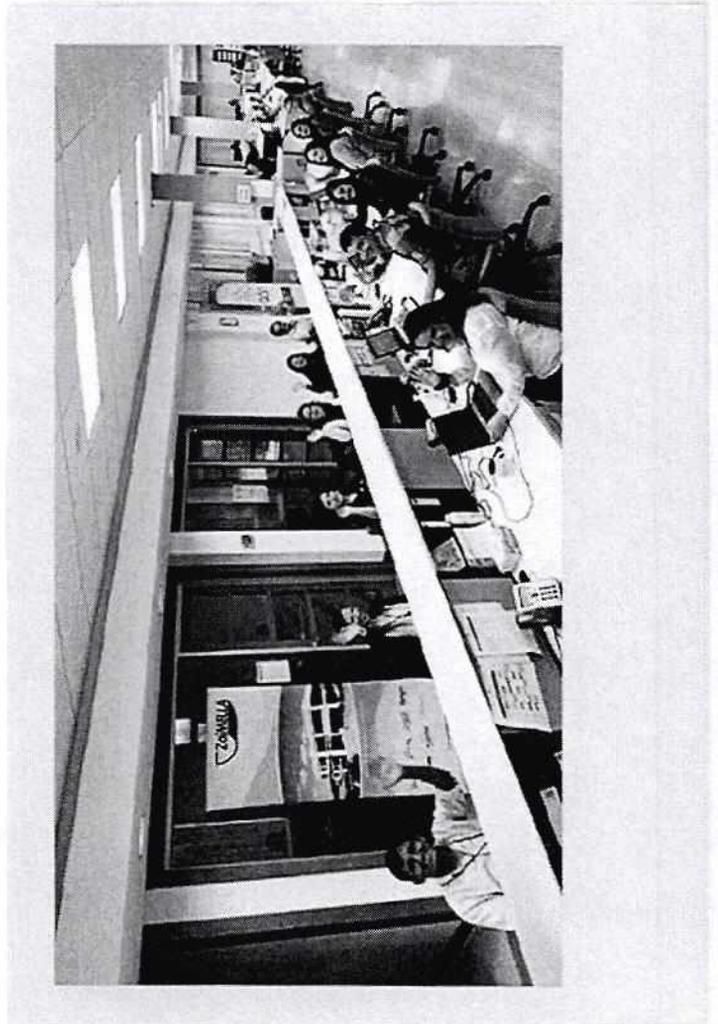
A

USD\$ 9MM

INVERSIÓN INICIAL

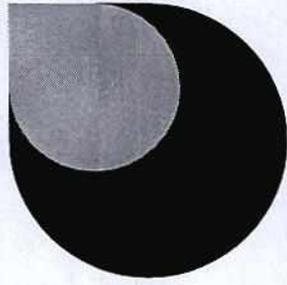


zaimella



P

CONTRATO DE INVERSIÓN (ZAIMELLA- MCPEC)



INCENTIVOS
PRODUCTIVOS
MAQUINARIA Y
TECNOLOGÍA

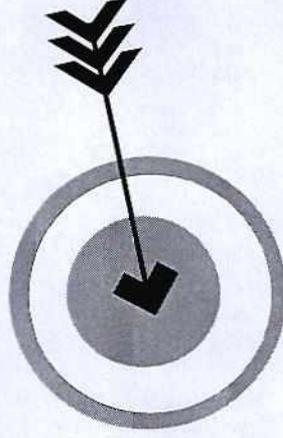
USD\$12MM

CONCLUYE

EN

SEIS
AÑOS
DE
REGULACION

APORTA A LA ECONOMÍA
ECUATORIANA



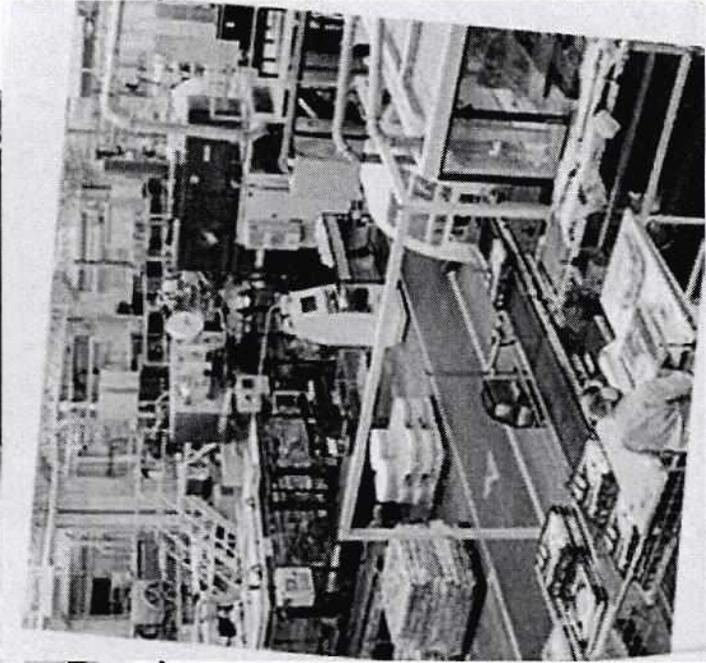
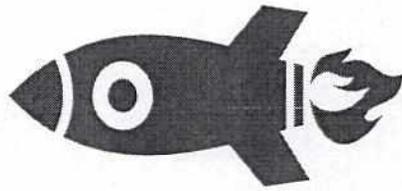
zaimella

INVERSIONES

MÁS

\$13MM

5 AÑOS



CONSTRUCCIÓN:

Centro de Distribución de Producto Terminado

Ampliación de la bodega de materia prima

Clúster de Producción

USD 7 millones 2018.

f

IRM

NOV 2011

ORD 031

QUITO

Distrito Metropolitano

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA - COPIA

Fecha de copia: 2011-11-28 10h49
Fecha de emisión: 2010-10-22 00h00

Número: 321713

1.- Identificación del Propietario *

3.- Esquema de Ubicación del predio

Número del predio: 5097027
Clave Catastral: 23707 05 023 000 000 000
Cédula de Identidad: 01791297385001
Nombre del propietario: ZAIMELLA DEL ECUADOR S A

4.- Regulaciones

Zona
Zonificación:D4()
Lote mínimo: 300 m2
Frente mínimo:10 m
COS-TOTAL:240 %
COS-PB:80 %

Pisos
Altura:9 m
Número de pisos:3

Retiros
Frontal:0 m
Lateral:0 m
Posterior:3 m
Entre Bloques:6 m

Forma de Ocupación del Suelo:(D) Continua sobre línea
Clasificación del suelo:(SUB) Suelo Urbanizable
Etapa de incorporación:Etapa 2 (2011 hasta 2015)
Uso Principal: (RNR) Recurso natural renovable

ZONIFICACIÓN D4

COS PB 80%

EDIFIC. 3 PISOS

USO DE SUELO RNR



Zaimella

✍

IRM

JUN 2017

ORD 172

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO
ALCALDÍA

Fecha: 2017-06-20 09:40

No. 626118

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
| C.C./R.U.C: | 1791297385001 |
| Nombre o razón social: | ZAIMELLA DEL ECUADOR S. A. |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 5097027 |
| Geo clave: | 23707 05 023 000 000 000 |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 22904,17 m ² |
| Área de construcción abierta: | 0,00 m ² |
| Área bruta total de construcción: | 22904,17 m ² |

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A37 (A1002-35(VU))

Lote mínimo: 1000 m²

Frente mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

(VU) Vivienda Unifamiliar .Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote.

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (AR) Agrícola residencial

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

ZONIFICACIÓN: A37

COS PB: 35%

EDIFIC: 2 PISOS

USO DE SUELO:

AGRICOLA RESIDENCIAL

zaimella

IRM

MAR 2018

ORD 127

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO

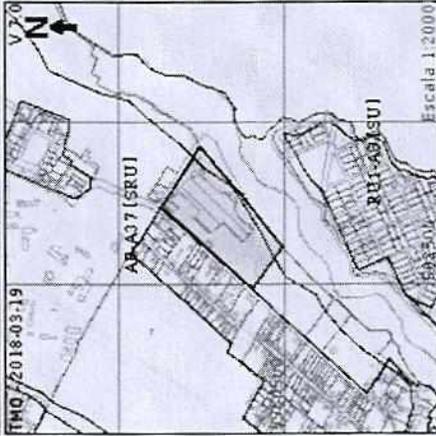
ALCALDIA

IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
| C.C./R.U.C.: | 1791297385001 |
| Nombre o razón social: | ZAIMELLA DEL ECUADOR S.A. |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 5097027 |
| Clave catastral anterior: | 23707 05 023 000 000 000 |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 22902.17 m ² |
| Área de construcción abierta: | 0.00 m ² |
| Área bruta total de construcción: | 22902.17 m ² |
| DATOS DEL LOTE | |
| Área según escritura: | 72095.00 m ² |
| Área gráfica: | 70635.76 m ² |
| Fronte total: | 586.05 m |
| Máximo ETAM permitido: | 5.00 % = 3604.75 m ² [SRU] |
| Zona Metropolitana: | CHILLOS |
| Parroquia: | AMAGUANA |
| Barrio/Sector: | LA BALVINA |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal los Chillos |

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



ZONIFICACIÓN: A37

COS PB: 35%

EDIFIC: 2 PISOS

USO DE SUELO:

AGRICOLA RESIDENCIAL

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A37 (A1002-35(VU))

Lote mínimo: 1000 m²

Fronte mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

(VU) Vivienda Unifamiliar. Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote.

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (AR) Agrícola residencial

RETROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

zaimella

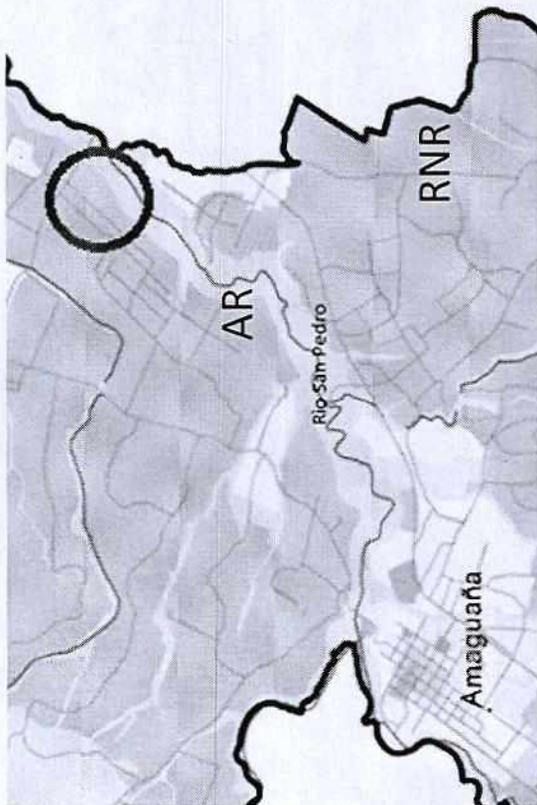


6,9 HA
OCUPACIÓN
2,9 HA

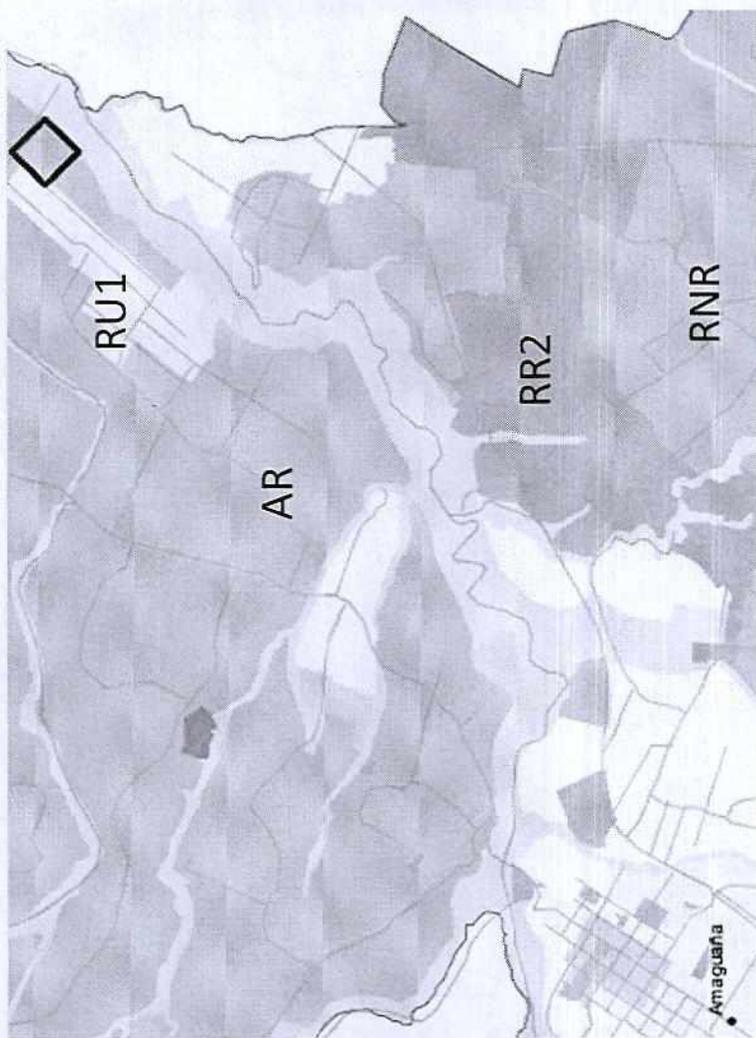
40,14%
COS- PB

f

2011



2016



zaimella

TRABAJADORES

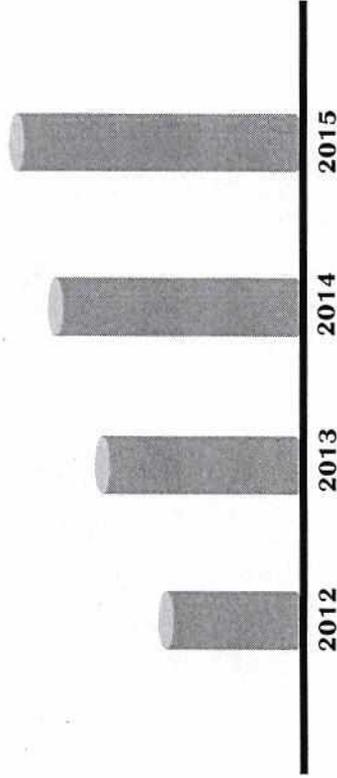
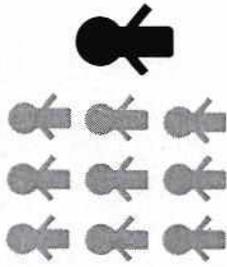
502 **42%** **MUJERES**

EMPLEO DIRECTO

15% DE SU

PERSONAL

ZONA DE INFLUENCIA



**FUERTE GENERADOR
EMPLEO EN EL SECTOR
CALIDAD DE VIDA**



zaimella

[Handwritten mark]

ENCADENAMIENTOS PRODUCTIVOS

1420

PROVEEDORES

80% DMQ

**En el 2017, Zaimella
encadenó a 28232 Puntos
de Venta a nivel nacional**

**compras
nacionales**

**+17%
2016/2017**



zaimella

7

SOLICITUD

Se conceda el cambio de uso de
suelo **AGRÍCOLA RESIDENCIAL A INDUSTRIAL**
I3

Se establezcan las siguientes
condiciones de zonificación:

| Pisos | Altura | Retiro Frontal | Retiro Lateral | Retiro Posterior | Distancia a Bloques | COS PB | COS TOTAL | Lote Mínimo | Frete Mínimo |
|---------|--------|----------------|----------------|------------------|---------------------|--------|-----------|-------------|--------------|
| 4 pisos | 16 m | 10 | 5 | 5 | 6 | 75% | 300% | 20000 | 50 |

ANEXO

2

f

12

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establecen entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las siguientes: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón".
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son atribuciones del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".
- Que, los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) , establece las condiciones de admisibilidad de los proyectos, la necesaria concertación público-privada, entre otros aspectos.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y

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

- Que, el artículo 9 *ibidem*, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".
- Que, el artículo 12 *ibidem* señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 *ibidem* establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 *ibidem* define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición General Tercera *ibidem* señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcciones 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 informe de la Secretaría de Ambiente contenido 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 informe No. SA-POL-2018-3053 del 23 de julio de 2018, la Secretaría de Ambiente ratifica lo contenido en el oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y señala que la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental contiene medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, otorgado mediante licencia ambiental No. SA-GCA-LIC-2017-06 de 27 de octubre de 2017 al proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal aérea y está identificado con el código catastral 1153105004, parroquia Tababela".

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

Que, mediante oficio No. SM-975-2018 del 5 de junio de 2018 la Secretaría de Movilidad, se ratifica en la medidas de mitigación al impacto a la movilidad que tiene que generar el proyecto, exceptuando de estas la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial.

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

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

Considerando amc

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

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

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

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2018 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

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

EXPIDE:

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

**Capítulo I
Consideraciones Generales**

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

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área del terreno en el cual se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m² de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

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

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

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

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

- a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
- b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
- c) Ofrecer salones para eventos sociales y/o corporativos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuadro No. 1

| EDIFICABILIDAD | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------|--------------------------------|----------|-------------|--------------------------------|-----------------------------|
| DESCRIPCIÓN | USOS Y COMPATIBILIDADES | PISOS | ÁREA DE TERRENO m ² | COS PB % | COS TOTAL % | ÁREA ÚTIL TOTAL m ² | ÁREA ÚTIL PB m ² |
| Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios. | CZ6 en RN/PS | 4* | 13.000,99 | 30,676 | 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) | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA ÚTIL PB (m ²) | ÁREA ÚTIL TOTAL (m ²) | NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS (máximo) |
| HOTEL | 2628.14 | 9402.28 | 76 PARQUEOS |

R

Cuadro No. 3

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

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

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

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

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

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

Capítulo III

De la infraestructura básica

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

- a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento térmico en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel. Esta planta, localizada al interior del predio, es una infraestructura propia del hotel, que se conectará al sistema de alcantarillado público a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS. La aprobación del diseño, supervisión de la construcción y del mantenimiento estará a cargo de la EPMAPS.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

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

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

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

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

Capítulo V

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI

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

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

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

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

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m².

- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

Fórmula:

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

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 USS 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+cl | 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 |

f

- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

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

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

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

Aplicación de la fórmula:

| Aplicación de la Fórmula | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| Valor del terreno de llegada al 12% | Valor del terreno de partida al 12% | Diferencia | Porcentaje de participación por edificabilidad | Factor de ajuste para proyectos hoteleros |
| 12% B*(C*D) | 12% E*(F*D) | (Valor del terreno de llegada - Valor del terreno de partida) | 18% Diferencia | 0,7 |
| 3.860.172,08 | 276.117,63 | 3.584.054,45 | 645.129,80 | 451.129,80 |

Con formato: Color de fuente: Rojo

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

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

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

1. Pago en especie:

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

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

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

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

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).

- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.
- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODE.
- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODE.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODE.

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

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

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

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

| Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos | Valores no imputables | Valores imputables |
|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE | <ul style="list-style-type: none"> • Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE. |
| Propuesta vial eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles | <ul style="list-style-type: none"> • La calle Cotopaxi tiene actualmente un ancho de 12 metros con una capacidad de 2 carriles de circulación vehicular. • El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, señala que "los flujos vehiculares (del Hotel) estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir las | <ul style="list-style-type: none"> • La propuesta vial del eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles, con un ancho vial de 26m, está proyectada para servir a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y es concordante con la estructura de la red vial prevista para el área suroriental de Tababela. • El perfil vial propuesto permitirá movilizar flujos de carga pesada correspondientes a la función logística e industrial de la ZEDE. • De lo expuesto se desprende que el pago de concesión onerosa en este proyecto conlleva a |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>condiciones serán de fluidez".</p> <ul style="list-style-type: none"> De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales. <u>Requiere tener bahías de acceso</u> | <p>un beneficio en el ámbito de la movilidad mayor al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Estrategia en conjunto para el desarrollo económico del sector.</u> |
|--|--|---|

Disposiciones Generales.-

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

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

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

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

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

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

Disposiciones Transitorias.-

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

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

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el

R

artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la vía que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

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

- a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen.- En el tramo comprendido entre el conector Alpachaca y la extensión de la calle Cotopaxi, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- b) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la calle de acceso a Tabacarsen y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- c) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- d) Calle de Los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

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

Disposición Final.-

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

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

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015.
B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.
5. Formulario declarativo para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.
6. Propuesta vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.
7. Perfil vial.

ANEXO

3

f

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO,
QUE CREA EL FONDO GENERAL MEDIANTE EL CUAL SE CANCELARÁ LAS
EXPROPIACIONES DEL SUELO DONDE SE PROYECTE PARQUES
METROPOLITANOS.**

RESOLUCION No. C ...

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 31 expresa: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de éste, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 66 manifiesta: *"Se reconoce y garantiza a las personas: ... 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación, nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 226 dispone: *"Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivas el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 227 determina: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 señala: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio*

de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley."

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 415 dispone que: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes..."

Que, la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito en el Art. 2 dispone: "Finalidad: 1.) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;"

Que, la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito en el Art.8 dispone: "Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: 1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Art. 84 dispone: "Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley, y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública distrital correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad y continuidad, solidaridad, subsidiaridad, participación y equidad.



Que, el Art. 87 del COOTAD expresa: *"Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde: a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; ...k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el Alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley;"*.

Que, el Art. 446 del COOTAD, manifiesta: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley."*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo reformó el Art. 424 del COOTAD, que expresa: *"Área verde, comunitaria y vías.-... En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento."* y que entre sus disposiciones ordenó que los recursos económicos que perciba la Municipalidad cuando las áreas verdes provenientes de las subdivisiones del suelo sean pagadas en monetario, se creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Que, en la Ordenanza Metropolitana No. 126, se regulan las situaciones técnicas y legales en las que el área verde proveniente de subdivisiones podrá ser cancelada con pago monetario y que su destino no podrá ser otro que el señalado en la disposición reformada, esto es para la creación de un fondo.

Que, la Resolución No. A-010 emitida el 3 de marzo de 2010, contiene la Estructura Orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y en el No. 3 Nivel de Gestión Sectorial consta la Secretaría General de Planificación.

Que, el Concejo Metropolitano de Quito en el Art. 4 de la Resolución No. C-080 expedida el 5 de abril de 2018, en el Art. 4 expresa: *"Disponer a la Secretaría de Planificación General que en el plazo de 30 días presente al Concejo Metropolitano, el acto normativo que corresponda, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, un anteproyecto que contenga el programa permanente para consolidar los recursos económicos del pago de áreas verdes provenientes de división del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, a efectos de constituir un fondo general mediante el cual se cancelará las expropiaciones del suelo donde se proyecte parques metropolitanos, para lo cual deberá realizar las gestiones necesarias en conjunto con las unidades administrativas municipales que estime pertinentes."*

En ejercicio de sus atribuciones legales que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 7, 57 a) y 87 a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano:

RESUELVE:

Art. 1.- De conformidad con lo que dispone el Art. 424 del COOTAD reformado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se crea el Fondo General que tiene como finalidad la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 2.- **Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 4 de la Resolución No. C-080 expedida por el 5 de abril de 2018, los recursos del Fondo General se utilizarán **principalmente** para adquirir bienes inmuebles bajo la figura jurídica de expropiación, con el objeto desarrollar parques metropolitanos en el Distrito Metropolitano de Quito, una vez que se cuente con el avalúo respectivo que estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Catastro, .

Art. 3.- El Fondo General tendrá como fuente de ingreso todos los recursos económicos que perciba la Municipalidad a partir del mes de enero del año 2019, obtenidos de la aplicación del artículo 424 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que ingresarán en una cuenta especial del MDMQ, y su manejo estará a cargo de la Dirección Metropolitana Financiera.

Art. 4.- Las Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en sus respectivas jurisdicciones, y en base a las normas y consideraciones técnicas vigentes, recaudarán los valores correspondientes al pago de áreas verdes provenientes de las subdivisiones de suelo en predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, y los depositarán en la cuenta del Fondo General que para el efecto establecerá la Dirección Metropolitana Financiera.

Art. 5.- El procedimiento de expropiación se realizará de conformidad con lo que dispone el Art. 446 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin dejar de cumplir con lo que determina el artículo 87 letra k) del mismo cuerpo legal.

Art. 6.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitirá a la Secretaría General de Planificación las fichas correspondientes de los proyectos vinculados a nuevos parques metropolitanos, para que sean incorporados en el Banco de Proyectos.

Art. 7.- Denominado y consolidado el parque metropolitano en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la delimitación del polígono que realice la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; el cuidado y mantenimiento le corresponderá realizar a la dependencia responsable de acuerdo con sus competencias, razón por la cual ésta empresa asegurará tener dentro de su Plan Operativo Anual, un programa específico con esta finalidad. (ELIMINADO)

DISPOSICIÓN GENERAL

Única.- Disponer que las Administraciones Zonales en sus respectivas jurisdicciones en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recauden en monetario el producto de las áreas verdes provenientes de subdivisiones del suelo de aquellos predios con una superficie inferior a tres mil metros, que no se las haya recaudado hasta la presente fecha, a base de lo dispuesto en el artículo 342 del COOTAD, y lo depositarán en la cuenta del Fondo General que para el efecto fijará la Dirección Metropolitana Financiera .

Disposición Final.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a...de mayo de 2018.

| | | | |
|-----------|-------------|------------|--|
| Elaborado | J. Riquetti | 2018-05-03 | |
|-----------|-------------|------------|--|