

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 314 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport".
- 1.2. Mediante oficio No. A 0106 de 20 febrero de 2018, a fojas 337 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2357, de 18 de mayo de 2018, a fojas 379 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Holiday Inn Quito Airport" actualizado, junto con el informe técnico actualizado de la referida Secretaría, así como el respectivo informe de la Secretaría de Movilidad.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 11 de junio de 2018, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

- 2.1. Mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300, de 18 de diciembre de 2014, a fojas 357 del expediente, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, remite el informe técnico favorable de Evaluación Ambiental de viabilidad Proyecto Urbanístico Arquitectónico "Holiday Inn Quito Airport", el cual en lo principal manifiesta: *"El PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza"*.
- 2.2. Mediante oficio No. SM-1982, de 29 de julio de 2015, a fojas 367 del expediente, el Sr. Rubén Darío Tapia Rivera, Secretario de Movilidad, remite el informe técnico favorable No. **SM-0180/2015**, sobre el Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn", el mismo que en su parte pertinente señala:



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

- 2.3. Mediante oficio No. SM-189-2018, de 02 de febrero de 2018, a fojas 348 del expediente, el Ing. Fausto Miranda, Secretario de Movilidad, remite la actualización al informe técnico favorable No. SM-0180/2015, sobre el Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn", el mismo que en su parte pertinente señala:

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

- 2.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 346 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico actualizado del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y en su parte pertinente manifiesta:

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

- 2.5. Mediante oficio No. SM-0974, de 05 de junio de 2018, a fojas 389 del expediente, el Ing. Alfredo León Banderas, Secretario de Movilidad, remite la aclaración del oficio No. SM-0189-2018, actualizando el informe de movilidad No. SM-0180/2015, el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

*"La Secretaría de Movilidad se ratifica en lo expuesto en el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018, en cuanto a que el proyecto "Hotel Holiday Inn", deberá ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015, excepto la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados en el proyecto, no justifican por si solos la realización de dicha infraestructura vial, por lo que será desarrollada por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas, razón por la cual, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto en mención y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por lo cambios de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos de la calle referida y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.*

*Es importante señalar que, la ampliación de la calle Cotopaxi a una sección tipo avanzada (26m), obedece a las consideraciones del Plan Especial Tababela (...)"*

- 2.6. Del informe se desprende que adicionalmente, dentro del proyecto Plan Urbanístico Arquitectónico Especial ZEDE – Quito, mediante oficio No. SM-0364-2018 de 05 de marzo de 2018, a fojas 305 del expediente, el Ing. Fausto Miranda Lara Secretario de Movilidad, remite el informe de movilidad sobre el PUAE en referencia en el cual la habilitación y ampliación de la vía Cotopaxi atiende fundamentalmente el funcionamiento de la zona de desarrollo económico especial y del proyecto estratégico de la ciudad, de la zona del nuevo aeropuerto y de Tababela.

**3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio en relación al expediente de Procuraduría No. 2018-1233, de 21 de marzo de 2018, a fojas 333-334 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emite criterio legal con observaciones y en lo principal manifiesta:

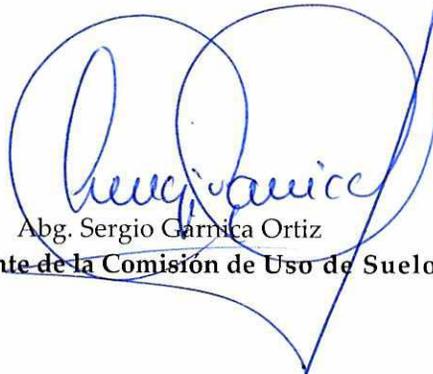
*“Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Hotel Holiday Inn Quito Airport (...)”.*

**4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 11 de junio de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales Metropolitanos; y, considerando que no se conoció el presente expediente en primer debate del Concejo Metropolitano, en sesión ordinaria de 19 de abril de 2018 por falta de quórum, **Resuelve: 1.** Dejar sin efecto el dictamen de comisión contenido en el informe No. IC-O-2018-042, a fojas 335- 336 del expediente, emitido en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 05 de febrero de 2018; y, **2.** Emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Dictamen que las Comisiones ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

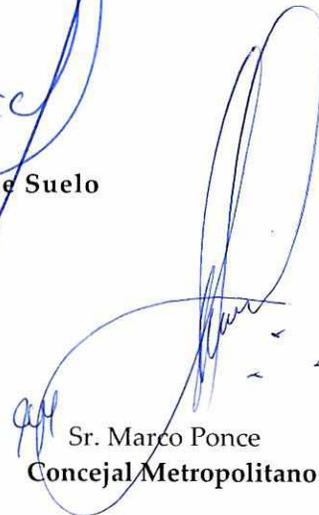
Atentamente,



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

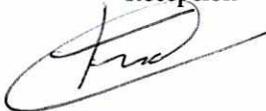


Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-06-11	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-06-11	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	11-6-2018	/	12-6-2018	/
Sr. Jorge Albán	12-6-18	/	12-6-18	/
Sr. Marco Ponce	12-6-18	/	12-6-18	/
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha 12-06-18		Recepción 	

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

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m<sup>2</sup>

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.*

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, Pumbo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fije las pautas de un desarrollo urbanístico, capaz de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad implicadas en la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

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

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

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

Este aporte en infraestructura, es necesario para consolidar el acceso hacia la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) ubicada en el sector sur del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, cabe recalcar que el proyecto ZEDE se encuentra contemplado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015 – 20225, en el Objetivo 5.1 de la política No. 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 Vía Cotopaxi prevé desarrollar el potencial urbanístico del sector, por lo cual su construcción deberá complementarse con otras inversiones públicas y privadas tendientes a consolidar la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

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

ORDENANZA No.  
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

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

urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que “para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7”.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición General Tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la Disposición Transitoria Primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la Disposición Transitoria Quinta íbidem establece que “los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127”.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

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

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

#### EXPIDE:

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

#### Capítulo I

#### Consideraciones Generales

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

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

m<sup>2</sup> de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:
  - a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
  - b. Laterales: 5,0 metros;
  - c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
  - d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la

edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

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

**Cuadro No. 1**

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

\* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, 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 <sup>2</sup> )	AREA UTIL TOTAL (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	AREA UTIL TOTAL (m <sup>2</sup> )	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

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

## Capítulo II

## **Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport**

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

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

### **Capítulo III**

#### **De la infraestructura básica**

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

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

### **Capítulo IV**

#### **Del espacio público y el mobiliario urbano**

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

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

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

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

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

## Capítulo V

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

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

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

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

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

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

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

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

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

## Capítulo VI

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

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

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

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

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m<sup>2</sup> de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 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:**

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

Dond

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

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

Donde:

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

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

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
- iii) Valor del m<sup>2</sup> de construcción: Es el costo del m<sup>2</sup> 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 \$/m<sup>2</sup>, en base a la normativa de valoración catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

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

**Aplicación de la fórmula:**

- Valor de terreno de llegada expresado en USD=  $12\% \times 13.937,35\text{m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$
- Valor de terreno de partida expresado en USD =  $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

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

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

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

**1. Pago en especie:**

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 (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).

#### **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 Cotopaxí, 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. Trazado vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.
7. Perfil vial.



15  
*Diego Cevallos Salgado*  
20/02/2018

Quito, 20 FEB 2018

Oficio No. **A** 0106

Abogado  
**Diego Cevallos Salgado**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**  
Presente

Ref. Trámite No. 2018-004080

De mi consideración:

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0131 de 9 de enero de 2018, el arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, presenta a mi consideración el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del Plan Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", ubicado entre el Conector Alpachaca y la Calle Cotopaxi, parroquia Tababela del Distrito Metropolitano de Quito.

Con los antecedentes expuestos, en ejercicio de la atribución privativa prevista en los artículos 60, e) y 90 e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito a usted el proyecto de ordenanza a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

*Mauricio Rodas Espinel*  
Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE METROPOLITANO  
PS/mep

Adjunto: lo indicado

*Adj: Excmte Original*

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 20 FEB 2018 Hora 14:16

Nº. HOJAS 62 H.  
Recibido por: *[Signature]*

IC-2018-043

2014-127437

Oficio No.: SG- **0671**  
Quito D.M., 23 FEB. 2018  
Ticket GDOC: 2018-004080

**Abogado**  
**Sergio Garnica**  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**  
**Presente**

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0106, de 20 de febrero de 2018, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport"; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado. No existen normas previas a derogarse o modificarse, por no existir regulación previa en la materia.

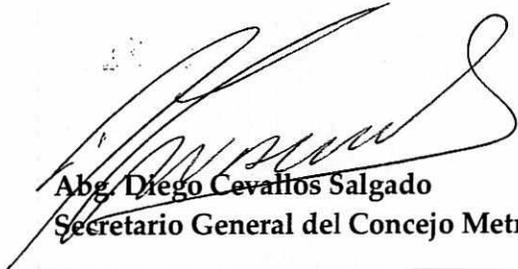
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en un plazo máximo de 15 días.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.

64

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-02-23	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 7: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

*Comisión Sucre y Alalobero*



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

- 9 ENE 2018  
0131

2014 - 127437

**Doctor**  
**Mauricio Rodas Espinel**  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

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

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport" elaborado por el grupo promotor Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, propietario del predio; en un lote de 13.000,99 m<sup>2</sup> ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946 con clave catastral N° 1153105004.

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

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

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

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

El cuerpo normativo comprende:

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

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**

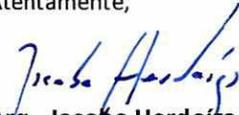
**QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN**

Fecha: 09 ENE 2018 Hora 16:30

Nº. HOJAS 15 h  
Recibido por: Robert

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

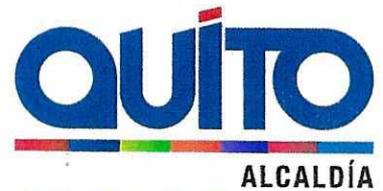
Atentamente,

  
**Arq. Jacobo Herdoíza B.**

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.**

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

Adjunto lo indicado.



Fecha: **21 MAY 2018** Hora: **10:20**  
Nº. HOJAS: **42h 7**  
Recibido por: *[Signature]*

Quito, **18 MAY 2018**  
Oficio No. STHV-DMPPS- **2357**  
Ticket: GDOC-2014-127437

*2018/004080*  
*[Signatures]*  
*21/05/2018*

Abogado  
Diego Cevallos  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente:

**Asunto:** PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Holiday Inn Quito Airport y con la finalidad de contar con un expediente completo y actualizado del mismo por medio del presente, se adjunta los siguientes documentos:

1. Oficio No. STHV-DMPPS-1016 del 2 de marzo de 2018 que contiene el último proyecto de ordenanza del PUAE Holiday Inn Quito Airport, en base a las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo el lunes 5 de febrero de 2018.
2. Oficio No. 189-218 del 2 de febrero de 2018 de la Secretaría de Movilidad, que contiene la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 del proyecto Holiday Inn.
3. Oficio No. 131 del año 2018 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que contiene el informe técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Información que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

*[Signature]*  
Arq. Jacobo Heredia  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	03-05-2018	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	03-05-2018	<i>[Signature]</i>





2 MAR 2018 ALCALDÍA

Quito,  
Oficio No. STHV-DMPPS- 1016  
Ticket: GDOC-2018-004080

Abogado  
Diego Cevallos  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente:

**Asunto:** PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En atención a las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, realizadas en la sesión ordinaria del lunes 5 de febrero de 2018, por medio del presente oficio se remite el proyecto de ordenanza actualizado del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport con sus respectivos anexos y expediente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

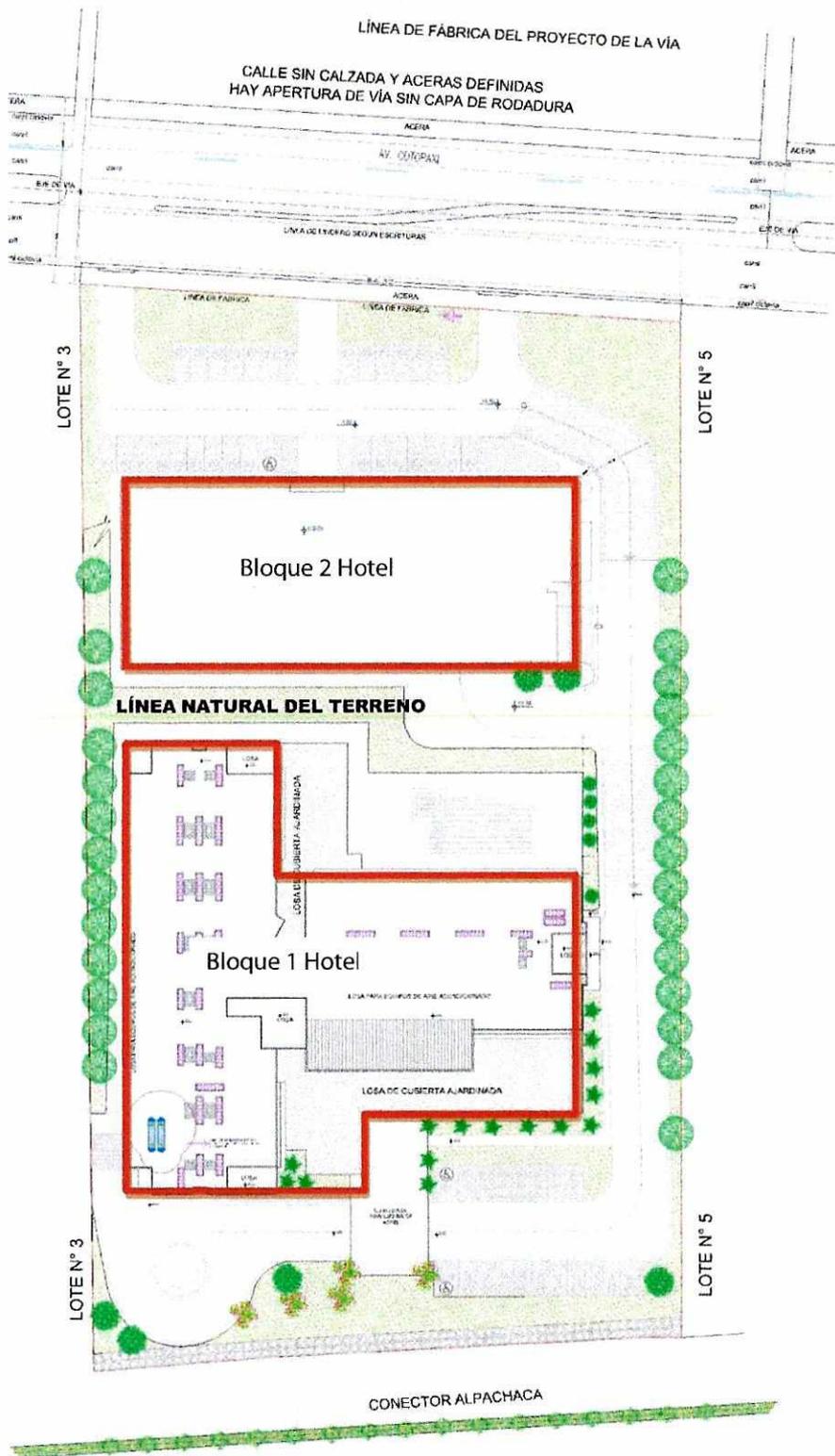
Arq. Jacobo Herdoiza  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	28-02-2018	11
Revisado por:	Arq. M. González	DMPPS	28-02-2018	15

## ANEXO 1

### Diagrama referencial de implantación

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



Sin escala (s/e)

**ANEXO 2**

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

DAC

**Dirección General  
de Aviación Civil**

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

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

Señor  
Juan Carlos Santos  
**Gerente General**  
**HOLIDAY INN**  
Presente

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

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

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

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

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

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

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

Atentamente,

  
Arq. Pablo Fierro Guerrero  
**DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA**

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

Anexos:  
- HOLIDAY INN 4086.pdf

[www.dgac.gob.ec](http://www.dgac.gob.ec)

Buenos Aires Oel-53 y 10 de Agosto / Quito, Ecuador

Tel. 02-2 521600 / 02-2 521114 / 02-2 521367 E-mail: [info@dgac.gob.ec](mailto:info@dgac.gob.ec)

## **ANEXO 3**

**A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015**



Oficio No. SM 1082  
Quito, 29 JUL. 2015

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

De mi consideración:

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

Atentamente,

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



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

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

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

Ticket # 2015-095522



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

**Informe No:** SM-0180/2015

**Resultado:** Aprobado

**Fecha 1<sup>er</sup> ingreso:** 10/06/2015

**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación

**Fecha 2<sup>do</sup> ingreso:** 09/07/2015

**Fecha de emisión:** 14/07/2015

**Ingreso Planos:** 10/06/2015

**Copia:**

**Observaciones:**

**Proyecto:** Hotel Holiday Inn

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

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

**Clave Catastral:** 11531 05 0040

**Predio:** 5785946

### Datos Generales del Proyecto:

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

### Antecedentes

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

### Descripción del Proyecto

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



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

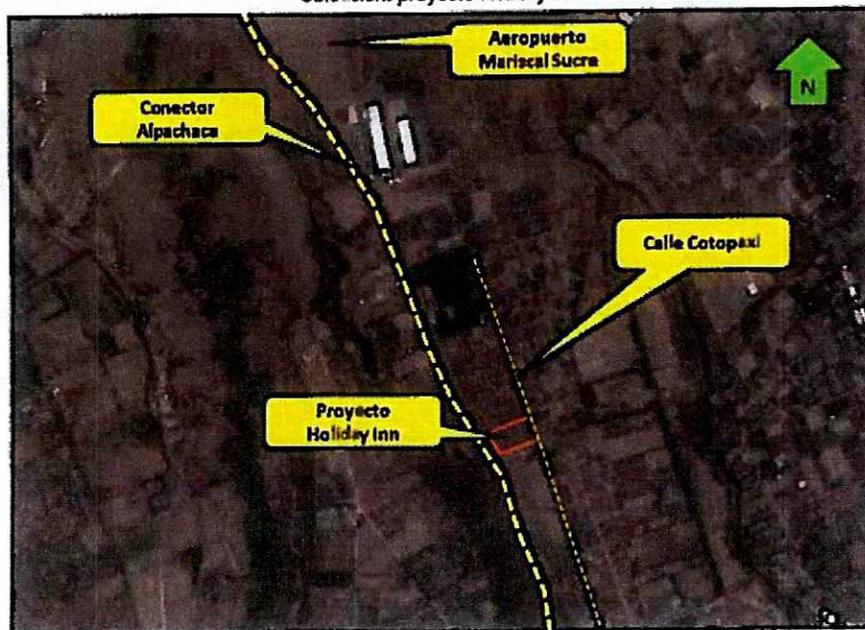
**Cuadro N° 1**  
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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

**Ubicación**

El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi. Ver figura N° 1.

**Gráfico No. 1**  
Ubicación: proyecto Holiday Inn



### Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

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

*Conector Alpachaca:* vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

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

*Calle Cotopaxi:* vía local en proceso de consolidación

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

### Análisis de Tráfico

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

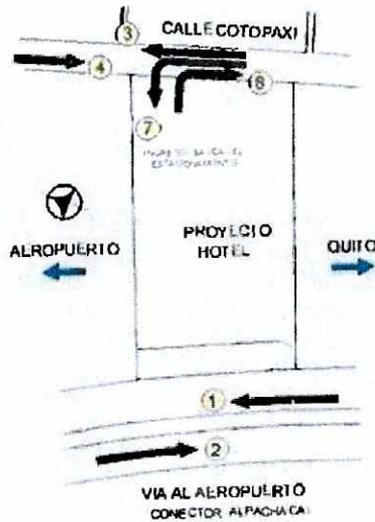
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia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

#### Análisis de Tráfico sin proyecto:

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

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

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



**Cuadro N° 2**  
**Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección 1-2**  
 Elaboración propia

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

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

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

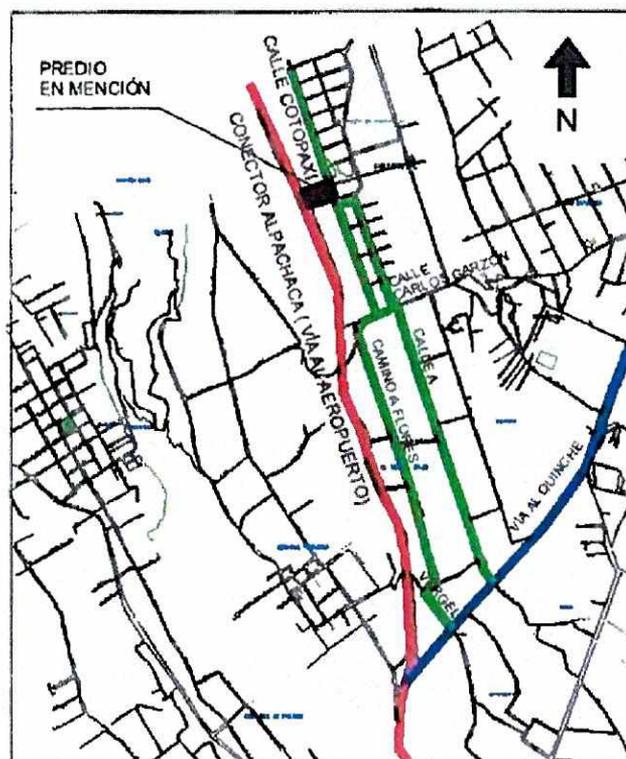
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

Análisis de Tráfico con proyecto:

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

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

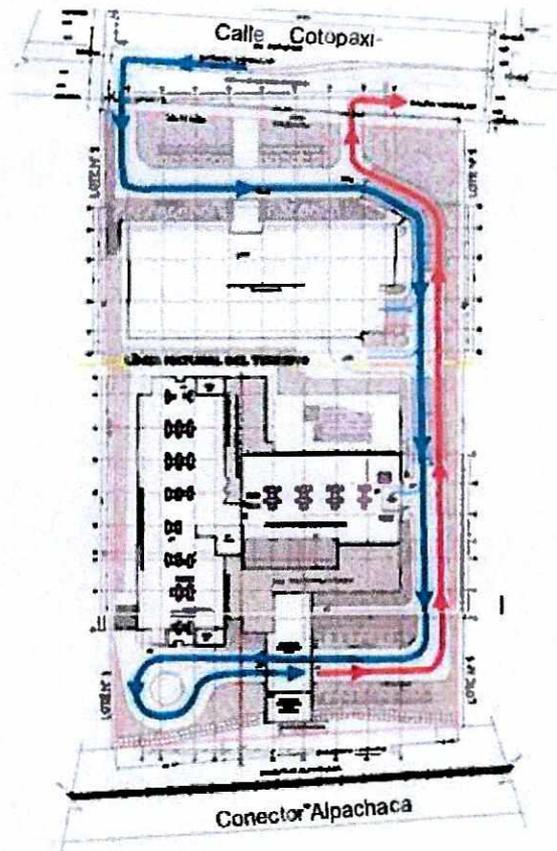


**Generación de tráfico por la Implantación del proyecto**

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

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

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



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

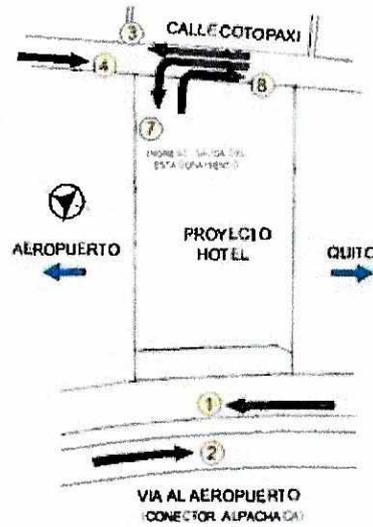
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

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

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

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

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



**Cuadro N° 3**  
*Proyección de Aforos vehiculares Intersección 7-8 por la Calle Cotopaxi*  
*Elaboración propia*

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

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

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

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

**Cuadro N° 4**  
Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi

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

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

#### Medidas de Mitigación:

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

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



## SECRETARÍA DE MOVILIDAD

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.
- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.
- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.
- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.
- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.
- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:
  - Vía urbana colectoras de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una,
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

### Conclusiones y Recomendaciones:

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

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

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



*Elaborado por: José Zaldaña Rosero.  
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. <sup>h</sup>  
Para: Rubén Darío Tapia R.*

**ANEXO 3**

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

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

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

De mi consideración:

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

Atentamente,




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

Elaboración:	Aocana	DPPM	2018/01/31	9
Revisión:	APerez	DPPM	2018/01/31	7

Ticket No. 2018-003422  
2018-015804



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

Página 1/1

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

### PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

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

#### 1. Antecedentes

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

#### 2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1  
Distribución de estacionamientos

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

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

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

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

### 3. Resumen del análisis de Tráfico

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

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

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

### 4. Conclusión y Recomendación

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

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

  
Elaborado por *María Alexandra Ocaña Aldaz*

  
Revisado por *Marcelo Ramón Narváez Padilla*

  
Aprobado por *Alex Daniel Pérez Cajilema*

## **ANEXO 4**

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

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

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

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

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

Atentamente,

Dra. Verónica Arias  
SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO  
SECRETARIA DE  
**AMBIENTE**  
ALCALDIA

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

POL/LL/NN  
2014-18-12

## INFORME TÉCNICO

### EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

#### HOTEL HOLIDAY INN

##### 1. ANTECEDENTES

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

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

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

##### 2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

- g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO<sub>2</sub>) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
- h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
- i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
- j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
- k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

### 3. EVALUACIÓN

- ✓ **Impactos Ambientales:** Contempla la implementación de medidas de mitigación ambiental en los siguientes componentes:
  - Contaminación del aguas residuales: Cumple con las con las medidas de mitigación con la implementación de Proceso de Lodos Activados hacia una Planta de Tratamiento Modular, formulado por la compañía de servicios IMECANIC Cía.
  - Contaminación de aire: Cumple con las medidas de mitigación con la implementación de sistemas de refrigeración ecológico constante y variable para habitaciones, pasillos y aire fresco; formulado por la empresa Sisclima Cía.
  - Contaminación de paisaje: El proyecto presenta un diseño paisajístico considerando especies nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres; formulado por la empresa Diseño de Jardines Cía.
  - Contaminación de suelo. Se formula un plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conforme al manual de seguridad.
  - Incendios forestales: Contempla un Sistema Contra Incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
- ✓ **Construcción sustentable:**
  - Lavado: Contempla sistemas de lavadora con eficiencia energética y consumo óptimo de agua, formulada por la compañía Domus Cía.
  - Sistema eléctrico: Comprende acometidas con la Empresa Eléctrica Quito en media tensión; para la implementación del sistema eléctrico se empleara normas internacionales y locales, se establece además un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
  - Cubiertas verdes: El edificio plantean alrededor de 700m<sup>2</sup> de cubiertas verdes.
- ✓ **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANÉ.

- ✓ **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas con vegetación nativa.
- ✓ **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proyecto aporta con 2.020 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Factibilidad de servicios:** El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura. El sector no posee red de alcantarillado público, por lo que el promotor construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- ✓ **Huella de carbono:** No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO<sub>2</sub>), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

#### 4. Calificación

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

#### 5. Conclusiones

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

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

Dña. Verónica Arias  
Secretaría de Ambiente

POL/LL/NN  
18/12/2014

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suelo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica	-	-
B. Construcción sostenible				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas.	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led.	-	+
7	Tratamiento de aguas servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas servidas.	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas lluvias.	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos.	-	+
C. Certificación de intersección PADE ACUS				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
10	Protección de quebradas	Coincide con las Quebradas: Q. Agua Humi y Q. Jilón	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) o Área de Intervención Especial y Recuperación (AIEIR)	No forma parte de una AER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+
D. Sensibilidad y vulnerabilidad del receptor				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
13	Cobertura vegetal	Existe pastos salvajes en relieves de colinas a planos. Coincide con la Quebrada Saldaña. Existen bosques de eucalipto alrededor y coincide con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo esta un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las tablas de la microcuenca.	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida. No afecta la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombros y/o vertedero de aguas servidas.	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Las quebrada mantiene su características de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de restauración.	+
15	Aislamiento del ecosistema	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embargo es una zona potencial para la recuperación de ecosistemas.	+
16	Endemismo			
E. Regularidad de servicios				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
17	Energía eléctrica	Contempla	-	+
18	Agua Potable	Contempla	-	+
19	Saneamiento	Contempla	-	+
20	Recolección	Contempla	-	+
21	Transporte	Contempla	-	+
F. Huella de Carbono				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
22	Cálculo de emisiones CO <sub>2</sub> (ton año/edificio)	No aplica	-	-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO <sub>2</sub>	No aplica	-	-
G. Generación y disposición de materiales de construcción (concreto y escombros)				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción.	-	+
25	Disposición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción.	-	+
26	Cálculo de Cortes y Relieves	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción.	-	+
H. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica	-	+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde	-	+
I. Mecanismos de Compensación				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla	-	NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla	-	NA

## **ANEXO 5**

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



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

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

Nombre del Proyecto

**100 Identificación del lote y Tipo de COD**

<b>Identificación Predial</b>		<b>Tipo de COD</b>	
101 Número Predial	5885446	108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200)	<input type="checkbox"/>
102 Geo clave	1153103004	109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300)	<input checked="" type="checkbox"/>
103 Parroquia	TARABALA		
104 Barrio/ Sector	EMILIANO OAC		
105 Calle/ Intersección/ nomenclatura	TERMINAL AL PACHA		
106 Administración zonal	RELOPUEYO		
107 Superficie regularizada del terreno	13000194		

**200 Declaración de información para la fórmula de cambio de clasificación y/o uso de suelo**

<b>Datos Vigentes</b>		<b>Datos Propuestos</b>	
201 Clasificación de suelo	<input type="text"/>	204 Clasificación de suelo	<input type="text"/>
202 Uso de suelo	<input type="text"/>	205 Uso de suelo	<input type="text"/>
203 Zonificación	<input type="text"/>	206 Zonificación	<input type="text"/>
		207 Número total de lotes sujetos a COD	<input type="text"/>
		208 Área Útil Total Vendible	<input type="text"/>

**300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad**

	Datos Propuestos						Datos Vigentes	
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	Uniproiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301	HOTEL	4 PISOS	104.20%	H.A.	UNI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

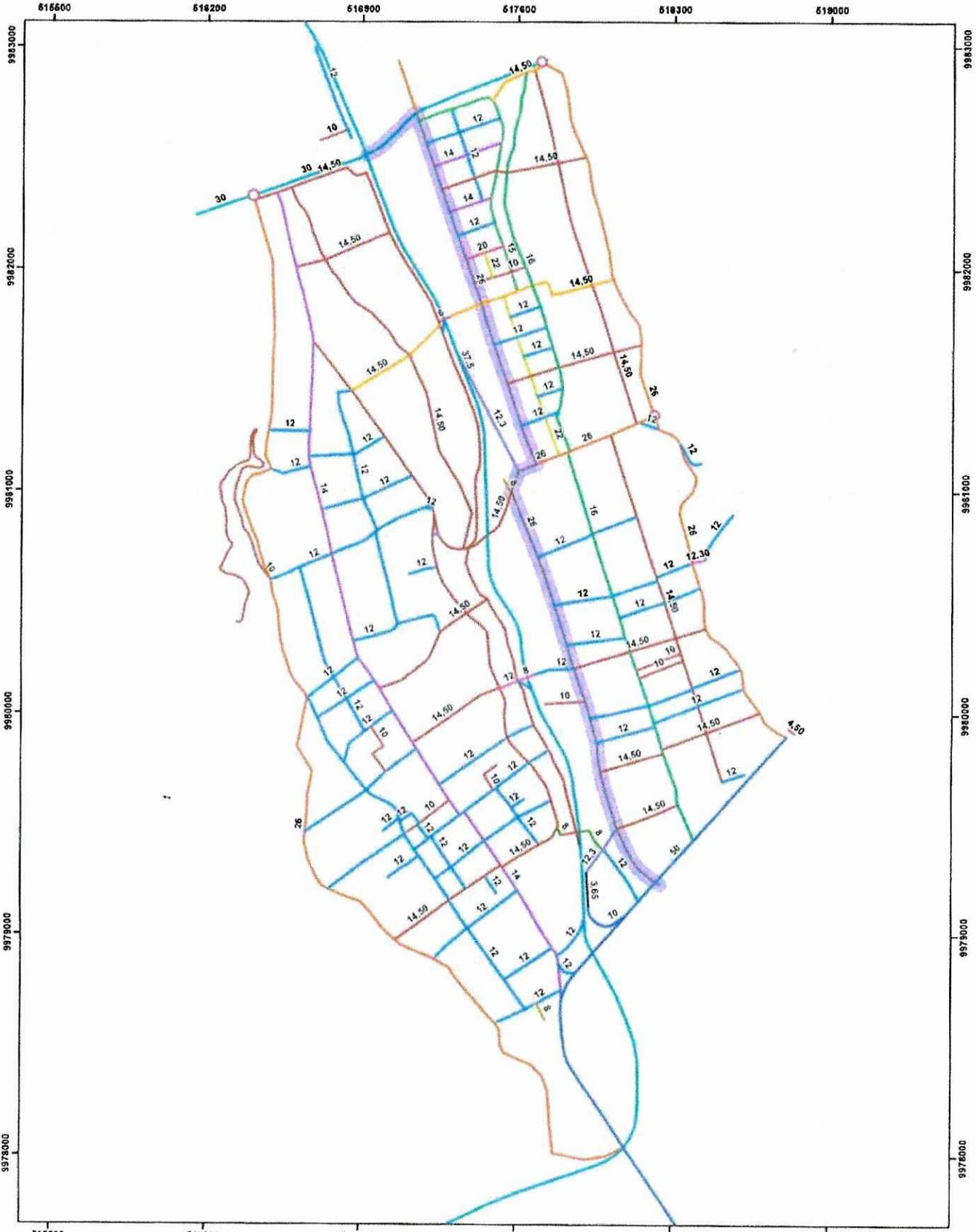
<b>Datos del propietario</b>		<b>Datos del profesional</b>	
Nombre del propietario o Promotor	Fid Hotel Relopuerto Quito	Nombre del profesional	JUAN CARLOS SANTOS O.
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	0992785136001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	0909541114
Dirección Actual		Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687347	Teléfono	(04) 2687380
Celular	(09) 92228210	Celular	(09) 94829121
E-mail	lecece@hcduneequitos.gov.ec	E-mail	jsantos@carbpo.com.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

## ANEXO 6

**Trazado vial que conectan la Vía E-35 con los predios  
de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico  
(ZEDE) y el Conector Alpachaca**



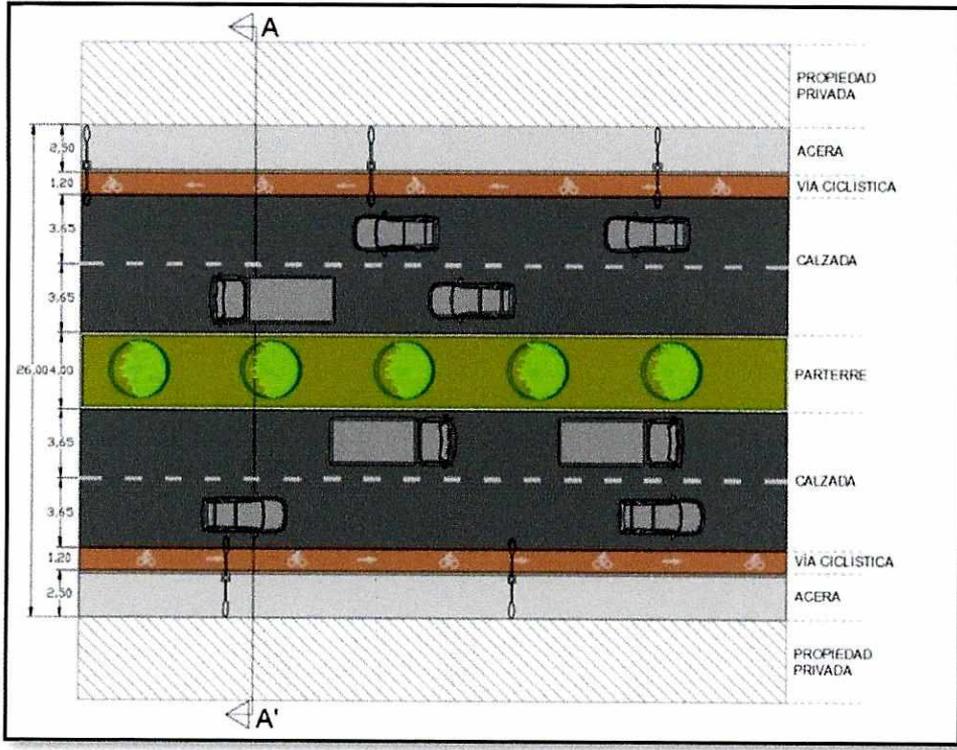
<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>			
PLAN ESPECIAL TABABELA			
PLANO PLAN VIAL-JERARQUÍA			
<small>E. ABRIL 2017</small> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	
		0 100 200 400 m 	NOVIEMBRE 2017

- |                |          |            |                    |
|----------------|----------|------------|--------------------|
| — sistema_vial | Local C  | Local F    | — Pasaje           |
| — Jerarquía    | Local C2 | Local G    | — Puente peatonal  |
| — Arterial     | Local C3 | Local L19  | — Puente vehicular |
| — Carni        | Local D  | Local L2   | — Redondel         |
| — Colectora C1 | Local D1 | Local L2.1 |                    |
| — Expresa      | Local E  |            |                    |

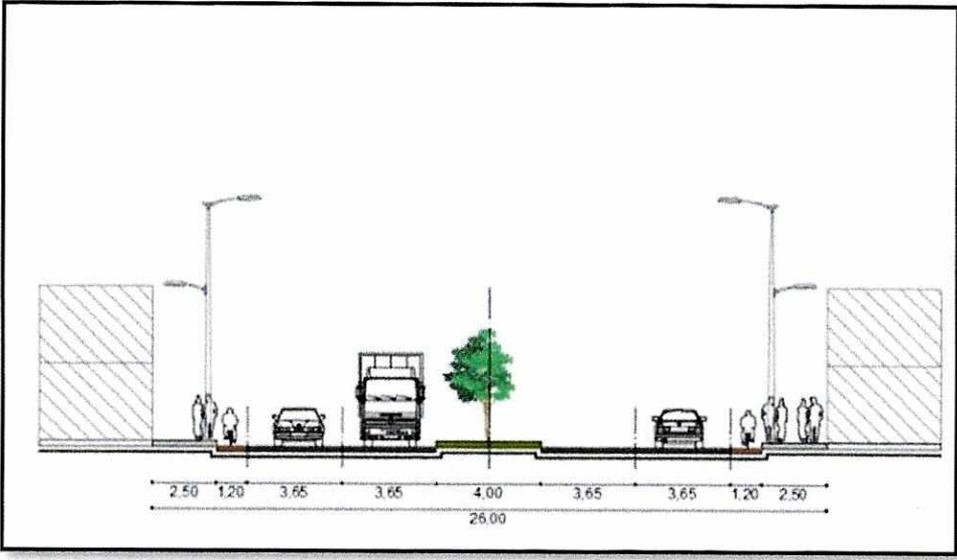
# ANEXO 7

## Perfil vial

### PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA' s/e

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

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

De mi consideración:

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

Atentamente,

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



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

Ticket No. 2018-003422  
2018-015804

**QUITO RECEPCIÓN**  
 FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11:18  
 HOJA DE CONTROL: \_\_\_\_\_  
 NUMERO DE HOJAS: \_\_\_\_\_  
 REVISADO POR: \_\_\_\_\_

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

**ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y  
PROPUESTAS DE MITIGACIÓN**
**PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"**

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

**1. Antecedentes**

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

**2. Identificación del proyecto**

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

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

**Tabla No. 1**  
*Distribución de estacionamientos*

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m <sup>2</sup> )	AREA UTIL TOTAL (m <sup>2</sup> )	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628 14	9402 28	76

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

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

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

### 3. Resumen del análisis de Tráfico

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

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

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

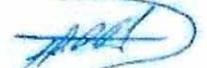
### 4. Conclusión y Recomendación

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

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

  
Elaborado por *María Alexandra Ocaña Aldaz*

  
Revisado por *Marcelo Ramón Narváez Padilla*

  
Aprobado por *Alex Daniel Pérez Cajilema*



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

0131

Doctor  
Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 6000-2018-004080

Abogado  
Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO 6000-2017-013875

Presentes.

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

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport" elaborado por el grupo promotor Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, propietario del predio; en un lote de 13.000,99 m<sup>2</sup> ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946 con clave catastral N° 1153105004.

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

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

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

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

El cuerpo normativo comprende:

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

Recibido  
Diego Cevallos  
Enero 09-2017  
16H50



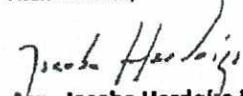
QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 09 ENE 2018 Hora: 16:30

Nº. HOJAS: 15 h  
Recibido por: [Signature]

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

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdóla B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

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

Adjunto lo Indicado.

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

**1. ANTECEDENTES.-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", con predio No. 5785946 propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, en un terreno con un área de 13.000,99 m<sup>2</sup> con los siguientes linderos:

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

Gráfico No. 1  
Ubicación del Proyecto



**2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL-**

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

**Cuadro No.1**  
**Edificabilidad Actual**

Zona	EDIFICACIÓN								SUELO	
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frete mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	m1
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40

**2.2.- SISTEMA VIAL.-**

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

**3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-**

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

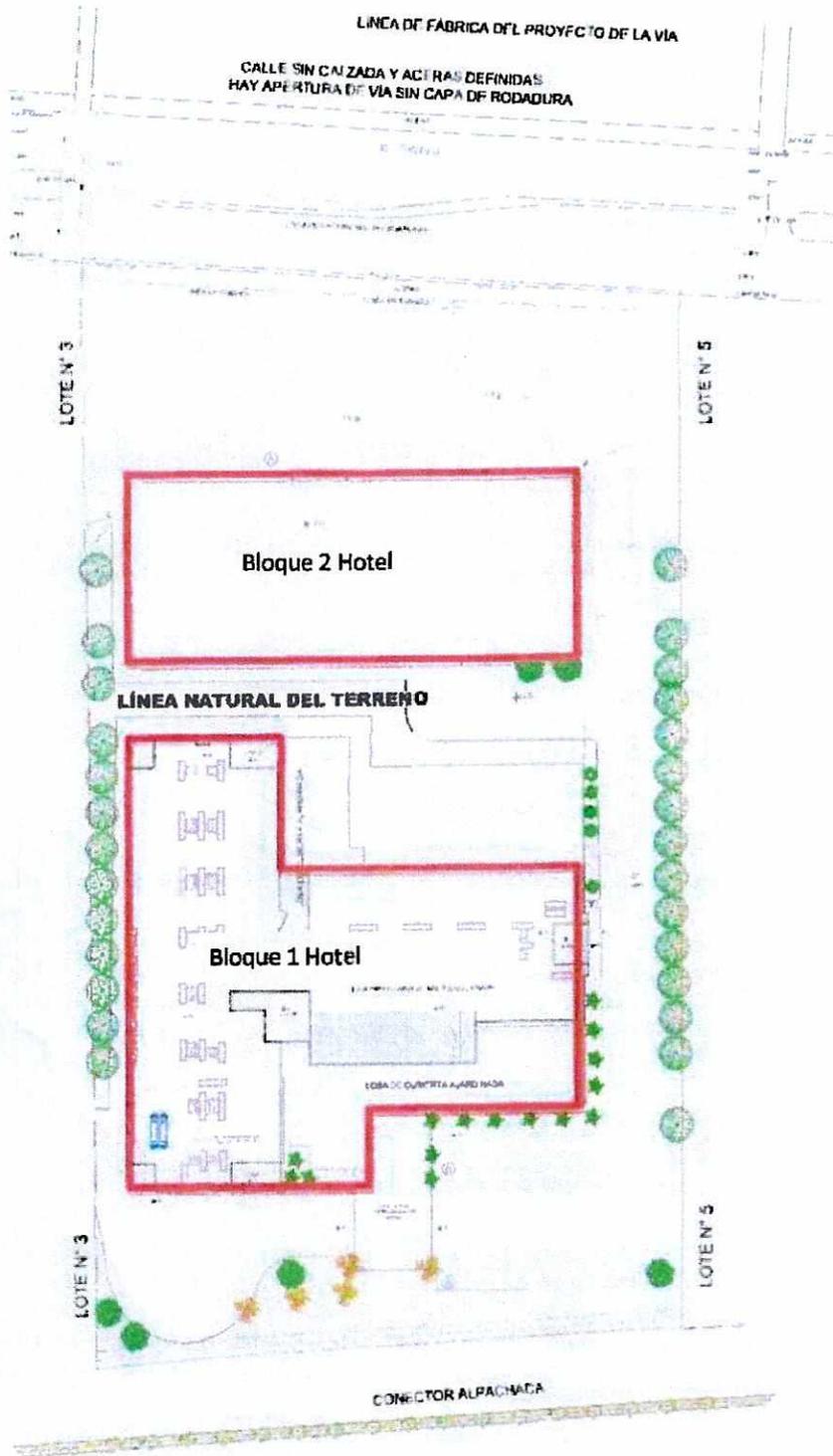
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes,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

**3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-**

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

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

**Gráfico No.2**  
**Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn**  
**Quito Airport**



### 3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

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

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

### 3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

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

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

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

### 3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

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

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:

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

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

### 3.5 EDIFICABILIDAD.-

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

Cuadro No. 2

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

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

### 3.6.- ETAPAS DE DESARROLLO.-

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

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	ÁREA ÚTIL PB (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL TOTAL (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

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

**3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-**

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

**3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-**

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

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

**3.9 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-**

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

**3.9.1 ACERAS.-**

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

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

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

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

### **3.9.2 MOBILIARIO URBANO.-**

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

### **3.10 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-**

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

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

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

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

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

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

## **4 .- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

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

Fórmula:

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

Donde:

- a) **CODE** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.  
 b) **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto 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 uniproiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 \$/m2, en base a la normativa catastral vigente.  
 iv) **Factor de uso**: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- c) **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m2 construcción x factor de uso).

Donde:

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

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

**Aplicación de la fórmula:**

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

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

Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18

Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

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

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

## 5 FORMA DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

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

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

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

**6 CONCLUSIÓN.-**

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

Atentamente;

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	08.01.2018	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	08.01.2018	<i>[Signature]</i>

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

2014-127437

ALCALDÍA

05 JUN. 2018

Quito DM,

Oficio No. SM-

0974-2018.

<b>QUITO RECEPCIÓN</b>	
SECRETARÍA DE TERRITORIO	HORA: 12:27
FECHA: 05 JUN 2018	
HOJA DE CONTROL: .....	
NO. ACRO DE HOJAS: .....	
REVISOR: .....	

Arquitecto

Jacobó Herdoíza

**Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda****Presidente de la Mesa Técnica de PUAE**

**Asunto:** "Aclaración al Oficio SM-0189-2018, actualización del Informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn"

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-2358 del 18 de mayo de 2018, ingresado con Ticket No. 2018-015804, mediante el cual solicita: "...aclarar y precisar si las mejoras previstas en la calle Cotopaxi deberán ejecutarse con cargo a la Concesión Onerosa de Derechos, según lo expuesto en el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 del 31 de enero de 2018, concordante con el proceso de concertación entre el MDMQ y el promotor respecto al pago en especie de la concertación entre el MDMQ y el promotor respecto al pago en especie de la concesión onerosa de derechos o, si las mejoras en dicha vía deberán ser parte de las medidas de mitigación previstas en el Informe Técnico No. SM-180/2015 emitido el 14 de julio de 2015", al respecto me permito indicar lo siguiente: la Secretaría de Movilidad se ratifica en lo expuesto en el Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018 en cuanto a que, el proyecto "Hotel Holiday Inn" deberá ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-180/2015, excepto la ampliación de la calle Cotopaxi, en razón de que los impactos de tráfico generados por el proyecto, no justifican por sí solos la realización de dicha infraestructura vial, por lo que será desarrollada por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas, razón por la cual, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto en mención y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de usos de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos de la calle referida y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

Es importante señalar que, la ampliación de la calle Cotopaxi a una sección tipo avanzada (26 m), obedece a las consideraciones del Plan Especial Tababela.

Atentamente,

  
Ing. Alfredo León Banderas  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Elaboración:	Aocaña	DPPM	2018/05/31	
Revisión:	Mnarváez	DPPM	2018/05/31	

Ticket No. 2018-015804

OF.495-ALCANCE OF.099-2018

impreso por Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas (alfredo.leon@quito.gov.ec), 21/05/2018 - 11:02:02

<b>Estado</b>	abierto	<b>Antigüedad</b>	110 d 21 h
<b>Prioridad</b>	3 normal	<b>Creado</b>	30/01/2018 - 13:24:18
<b>Cola</b>	SECRETARIA DE MOVILIDAD	<b>Creado por</b>	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
<b>Bloquear</b>	bloqueado	<b>Tiempo contabilizado</b>	0
<b>Identificador del cliente</b>	sthycc@quito.gov.ec		
<b>Propietario</b>	aeleon (Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas)		

Información del cliente

**Nombre:** Secretaría de Territorio,  
**Apellido:** Habitat y Vivienda  
**Identificador de usuario:** Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda  
**Correo:** sthycc@quito.gov.ec

Artículo #13

**De:** "Carlos Roberto Tamayo Maldonado" <carlosr.tamayo@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 21/05/2018 - 08:46:18 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
**Adjunto (MAX 8MB):** 2358.pdf (930.0 KBytes)  
 OF.2358-2018 A S. MOVILIDAD

Artículo #12

**De:** "Jacobo Herdoíza Bolaños" <jacobo.herdoiza@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 21/05/2018 - 08:24:51 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
 Sr Tamayo favor despachar

Artículo #11

**De:** "Pablo Vicente Macanchi Romero" <pablo.macanchi@quito.gov.ec>  
**Para:** Jacobo Herdoíza Bolaños <jacobo.herdoiza@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 21/05/2018 - 08:15:30 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
 se pasa para la firma

Artículo #10

**De:** "Iván Vladimir Tapia Guijarro" <ivan.tapia@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 18/05/2018 - 09:10:02 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
 para firma

Artículo #9

**De:** "Pablo Vicente Macanchi Romero" <pablo.macanchi@quito.gov.ec>  
**Asunto:** Actualización del propietario!  
**Creado:** 18/05/2018 - 09:08:31 por agente  
**Tipo:** nota-interna  
 Para firma Arq. Jacobo Herdoíza

Artículo #8

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
 TNM

**QUITO**  
 SECRETARIA DE MOVILIDAD

Fecha: 21 MAY 2018 11:00  
 Hora: 11:00

Nombre: CARLOS TAMAYO  
 Firma: [Firma]

POLITICAS  
 ANALIZAR Y  
 PROPONER RESPUESTA  
 21 05 18  
 Arq. Alexander Escobar  
 Fr. Andres [Firma]  
 21/05/2018

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

**QUITO**  
 SECRETARIA DE MOVILIDAD

Fecha: 18/05/2018 16:09  
 Hora: 16:09

Nombre: Iván Tapia  
 Firma: [Firma]

Quito, 18 MAY 2018  
Oficio No. STHV-DMPPS-  
Ticket: GDOC-2018-015804 | 2358

Ingeniero  
Alfredo León  
SECRETARIO DE MOVILIDAD

Presente:

**Asunto:** Impactos a la movilidad PUAE  
Hotel Holiday Inn Quito Airport.

En referencia al establecimiento de los impactos a la movilidad generados por el proyecto Hotel Holiday Inn. Quito Airport emitidos mediante los siguientes oficios:

1. Oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015 que contiene el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 de julio de 2015, en cuya sección referente a la medidas de mitigación, en la última viñeta señala: "El propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas: (El subrayado me pertenece).

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

2. Oficio No. SM- 0189-2018 del 2 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM—013/2018 del 31 de enero de 2018, en cuyos numerales 3 y 4 señalan:

**"3. Resumen de análisis de Tráfico"**

*"Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que*

*la implementación de la Calle Cotopaxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

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

#### **"4. Conclusión y Recomendación"**

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

#### **Solicitud**

Tomando en cuenta lo expuesto y en particular los párrafos subrayados en los numerales 1 y 2 del presente oficio, solicito comedidamente se sirva aclarar y precisar si las mejoras previstas en la calle Cotopaxi deberán ejecutarse con cargo a la Concesión Onerosa de Derechos, según lo expuesto en el informe SM-DPPM-013/2018 del 31 de enero de 2018, concordante con el proceso de concertación entre el MDMQ y el promotor respecto al pago en especie de la concesión onerosa de derechos o, si las mejoras en dicha vía deberán ser parte de las medidas de mitigación previstas en el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 julio de 2015.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

#### **Adjunto:**

- 1.- Oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015 que contiene el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 julio de 2015.
- 2.- Oficio No. SM- 0189-2018 del 2 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM—013/2018 del 31 de enero de 2018.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	16 -05-2018	<i>AM</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	16 -05-2018	<i>ZAG</i>



Oficio No. SM **1882**  
 Quito, 29 III, 2015

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

De mi consideración:

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

Atentamente,

*[Handwritten signature]*  
**Rubén Darío Tapia Rivera**  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



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

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

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	<i>[Handwritten signature]</i>
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	<i>[Handwritten signature]</i>

Ticket # 2015-095522



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

**Informe No:** SM-0180/2015

**Fecha 1<sup>er</sup> ingreso:** 10/06/2015

**Fecha 2<sup>do</sup> ingreso:** 09/07/2015

**Ingreso Planos:** 10/06/2015

**Observaciones:**

**Proyecto:** Hotel Holiday Inn

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

**Clave Catastral:** 11531 05 0040

**Predio:** 5785946

**Resultado:** Aprobado

**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación

**Fecha de emisión:** 14/07/2015

**Copia:**

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

### Datos Generales del Proyecto:

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

### Antecedentes

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

### Descripción del Proyecto

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

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

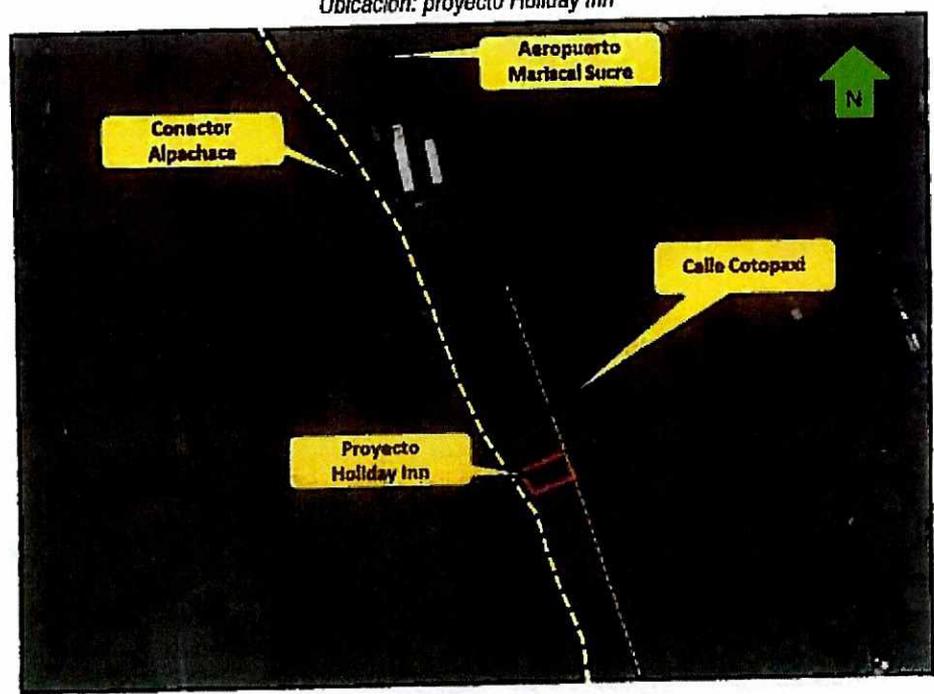
**Cuadro N° 1**  
*Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto*

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

**Ubicación**

El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Tababela entre el Conector Alpacaca y la calle Cotopaxi. Ver figura N° 1.

**Gráfico No. 1**  
*Ubicación: proyecto Holiday Inn*



### **Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto**

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

*Conector Alpachaca:* vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

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

*Calle Cotopaxi:* vía local en proceso de consolidación

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

### **Análisis de Tráfico**

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

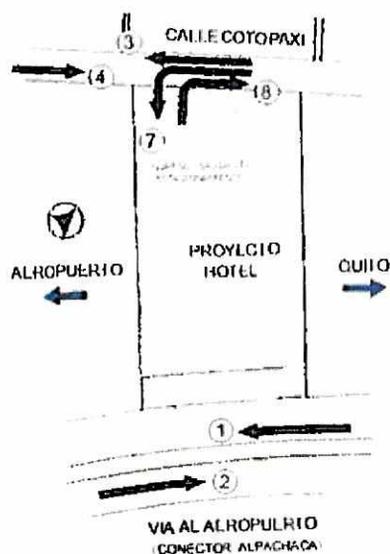
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia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

#### Análisis de Tráfico sin proyecto:

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

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

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



**Cuadro N° 2**  
 Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección 1-2  
 Elaboración propia

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

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

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

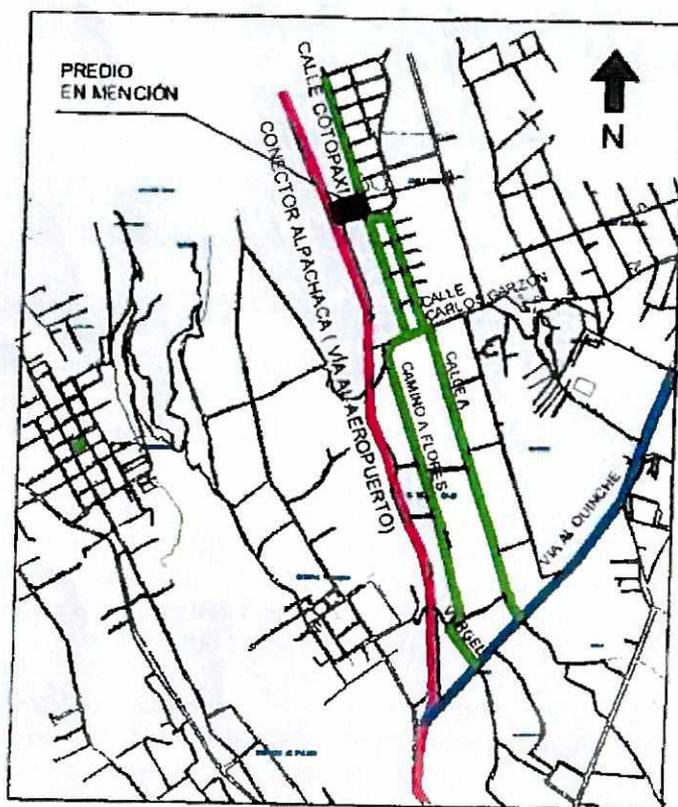
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

Análisis de Tráfico con proyecto:

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

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

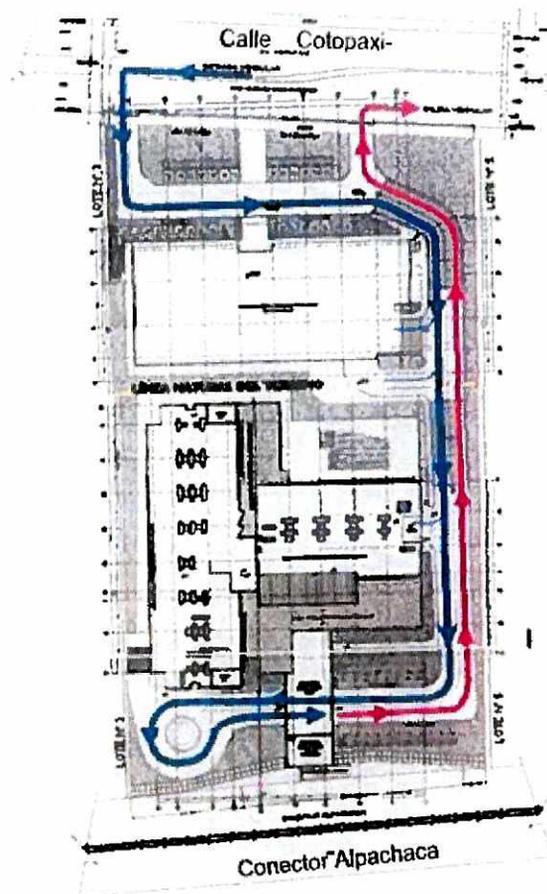


**Generación de tráfico por la implantación del proyecto**

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

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

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



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

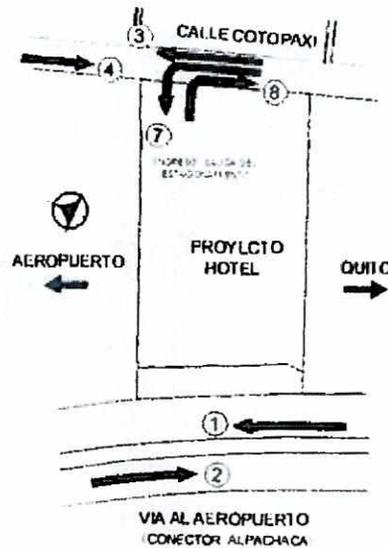
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

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

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

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

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



**Cuadro N° 3**  
Proyección de Aforos vehiculares Intersección 7-8 por la Calle Cotopaxi  
Elaboración propia

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

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

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

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

**Cuadro N° 4**  
*Resumen de datos de la Modelación de tráfico en la hora pico de la Calle Cotopaxi*

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

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

**Medidas de Mitigación:**

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

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

- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.
- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.
- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.
- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.
- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.
- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:
  - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
  - Parterre central de 4.0 m de ancho,
  - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
  - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
  - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
  - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

### Conclusiones y Recomendaciones:

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

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

#0

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



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

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

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

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

De mi consideración:

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

Atentamente,

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



Elaboración:	Aocana	DPPM	2018/01/31	
Revisión:	APérez	DPPM	2018/01/31	

Ticket No. 2018-003422  
2018-015804

<b>QUITO</b> <small>SECRETARÍA DE MOVILIDAD</small>	<b>RECEPCIÓN</b>
FECHA: 05 FEB 2018	HORA: 11:18
HOJA DE CONTROL: .....	
NÚMERO DE HOJAS: .....	
RECIBIDA POR: .....	

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

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

### PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

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

#### 1. Antecedentes

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

#### 2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1  
Distribución de estacionamientos

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

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

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

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

### 3. Resumen del análisis de Tráfico

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

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

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

### 4. Conclusión y Recomendación

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

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



Elaborado por: *María Alexandra Ocaña Aldaz*



Revisado por: *Marcelo Ramón Narváez Padilla*



Aprobado por: *Alex Daniel Pérez Cajilema*

395,  
14

# SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

05 MAR. 2018

Quito DM,  
Oficio No. SM- 0364-2018

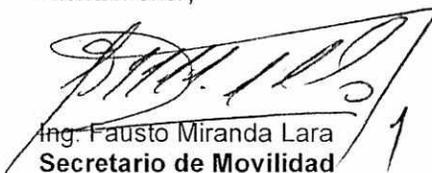
Arquitecto  
Jacobo Herdoíza Bolaños  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
Presente.

**Asunto:** Criterio en el ámbito de la movilidad respecto del proyecto ZEDE - Quito.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0508 del 31 de enero de 2018, e ingresado a esta Secretaría el con Ticket No. 2018-016721 en la misma fecha, el Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: "Zona Especial de Desarrollo Económico - QUITO (ZEDE)", presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios - EPMSA -, promotor del proyecto; comunico que, esta Secretaría emite su criterio favorable de viabilidad, desde el ámbito de la movilidad, para el mencionado proyecto, cuyos detalles se exponen en el adjunto Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018.

Atentamente,

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



Adj. Copia del Informe Técnico No. SM-030/2018

Elaboración:	MNarváez	DPPM	2018/03/05	A
Revisión:	GHinostrza	DPPM	2018/03/05	C

Ticket No. 2018-016721

**QUITO RECEPCIÓN**

FECHA: 6 MAR 2018 HORA: .....

HOJA DE CONTROL: .....

NÚMERO DE HOJAS: .....

EMISOR POR: .....

Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018

**CRITERIO SOBRE LA ACCESIBILIDAD AL PROYECTO "ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO – QUITO (ZEDE)**

*Dirección de Políticas y  
Planeamiento de la Movilidad  
02.03.2018*

**1. ANTECEDENTES**

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-0508 del 31 de enero de 2018, e ingresado a esta Secretaría el con Ticket No. 2018-016721 en la misma fecha, el Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: "**Zona Especial de Desarrollo Económico – QUITO (ZEDE)**". Este proyecto fue presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios - EPMSA -, promotor del proyecto, en una nueva versión ante la Mesa Técnica de PUAE el 22 de enero de 2018. Al mencionado oficio se adjunta un CD con la información técnica de referencia para el efecto.

Como antecedente debe mencionarse que, la Secretaría de Movilidad emitió anteriormente el Informe Técnico No. SM-DPPM-136/2017, el cual fue remitido a la EPMSA mediante oficio No. SM-1431-2017 del 25 de agosto de 2017. En el referido informe se realiza el análisis de la propuesta de accesibilidad a ese proyecto, de lo cual se expusieron varias observaciones precisiones y recomendaciones para definir la mejor alternativa de accesibilidad, considerando que de manera paralela se estaba desarrollando el Plan Especial de la Zona Tababela a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV -, con la participación de esta Secretaría.

El presente informe constituye un nuevo pronunciamiento a la nueva versión de accesibilidad al proyecto ZEDE.

**2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA****2.1 Características generales**

Los proyectos ZEDE's se definen como un destino aduanero especial, ubicados en un área geográfica delimitada dentro del territorio nacional.

Tiene como objetivos los siguientes: a) la atracción de nuevas inversiones, b) desagregación y transferencia tecnológica, c) diversificación industrial, d) incrementos de las exportaciones, e) sustitución de importaciones, f) generación de empleo de calidad, y g) potenciar puertos, aeropuertos y pasos de frontera a través de servicios logísticos.

Dependiendo de la orientación de las actividades que se vayan a realizar, las ZEDE's podrán tener tipologías: a) industrial, b) logística y c) tecnológica.

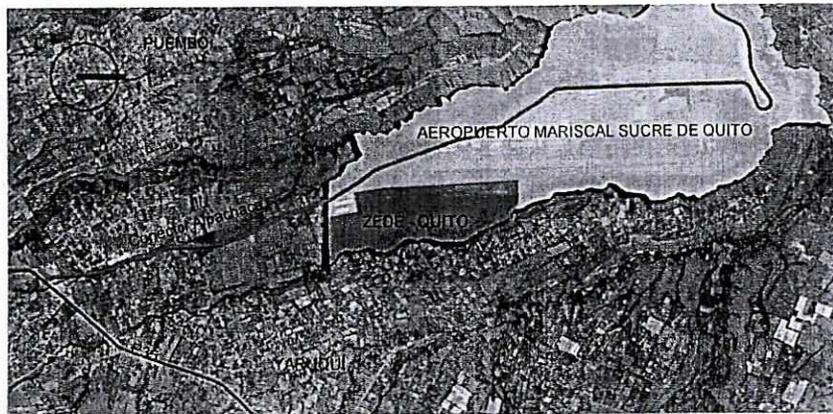
De manera preferente, las ZEDE's se establecerán dentro de o en forma adyacente a puertos y aeropuertos, o en zonas fronterizas.

La ZEDE – Quito se ubicará en un predio de 208 hectáreas en la zona suroriental del Aeropuerto Mariscal Sucre (Tababela), con una libre de afectaciones y restricciones de 117,54 hectáreas (Ver figura No. 1).

De acuerdo con la planificación establecida, el proyecto se desarrollará en 4 fases (Ver figura No. 2).

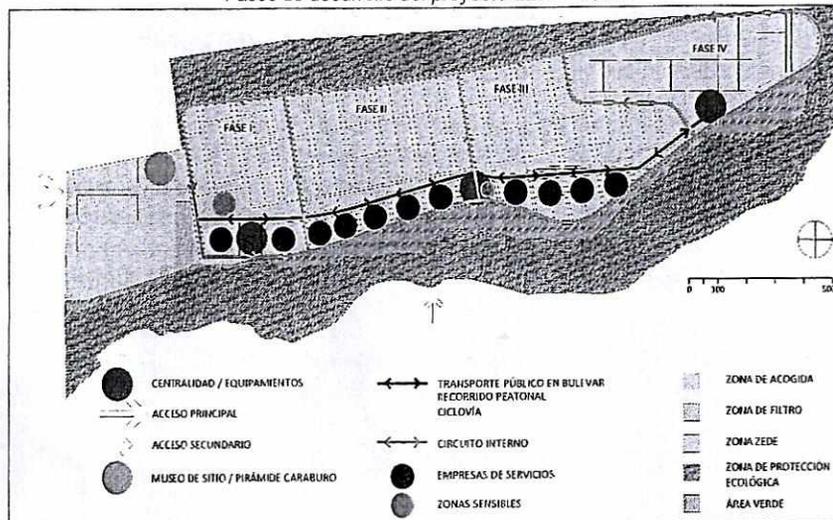
AC

**Figura No. 1**  
Ubicación del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

**Figura No. 2**  
Fases de desarrollo del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE - Quito - EPMSA

## 2.2 Movilidad y accesibilidad

La propuesta de accesibilidad al proyecto ha acogido las sugerencias planteadas por la Secretaría de Movilidad en su Informe Técnico No. SM-DPPM-136/2017 antes citado, el cual a su vez recoge la propuesta vial del Plan Especial de Tababela, capítulo desarrollado conjuntamente con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

En ese contexto, se plantean tres etapas de desarrollo vial para garantizar una adecuada accesibilidad al proyecto, cuyas características se indican a continuación:

### 1era. Etapa.- Habilitación Vías Cotopaxi y El Vergel

- Vía Cotopaxi (26 m)
- Ingreso ZEDE-QUITO
- Rampa Conector Alpachaca (12 m)
- Carril de desaceleración (5,5 m)
- Carril de conexión El Vergel – Conector Alpachaca (26 m)
- Rampas El Vergel – E35

2da. Etapa.- Trazado Vía Gualo – Puenbo - Yaruquí

- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Cotopaxi.
- Expropiación para el tramo Conector Alpachaca – Av. Simón Bolívar.
- Eliminación del semáforo y cierre de la abertura del parterre (Tabacarén)
- En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo indicado.

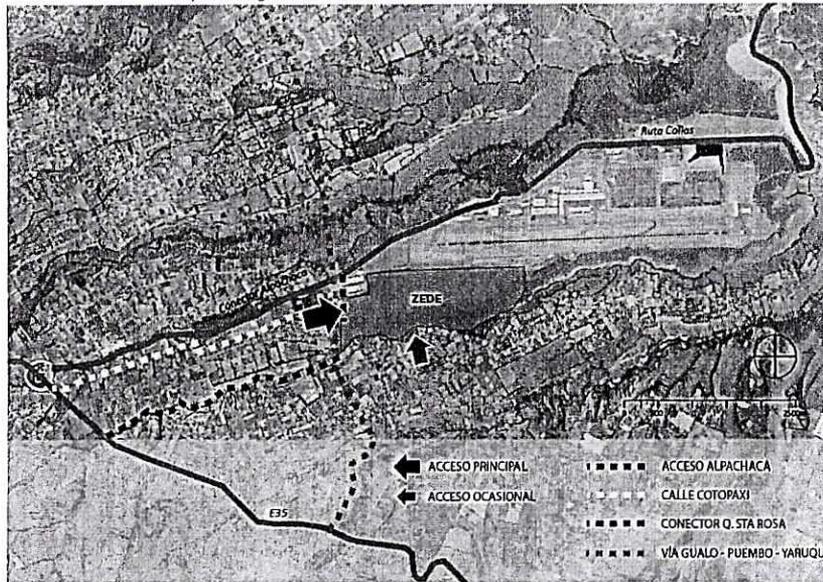
3era. Etapa.-Trazado Vía Gualo – Puenbo - Yaruquí

- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Santa Rosa.
- Diseño geométrico del tramo Redondel Santa Rosa – E35.

En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo señalado.

Figura No. 3

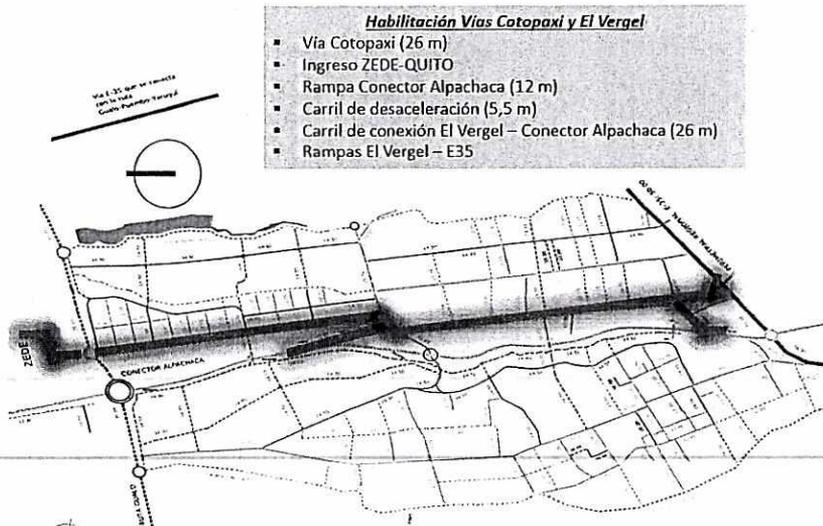
Propuesta general de conectividad vial de la ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 4

Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 1era. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

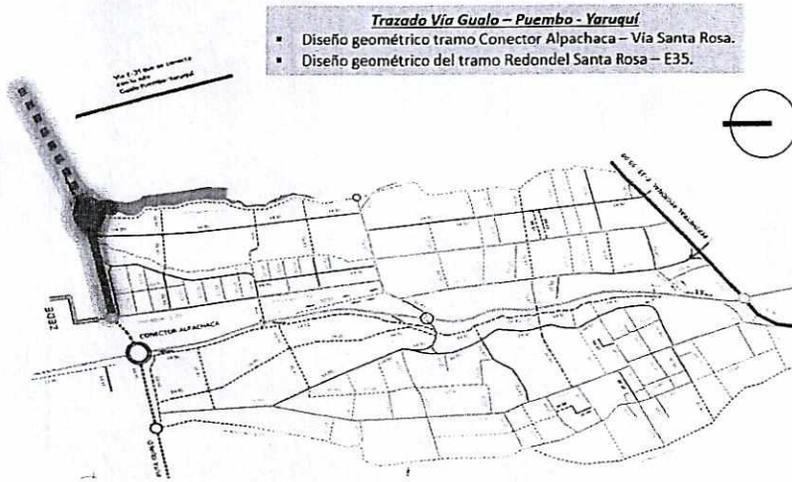
Handwritten signature or initials.

**Figura No. 5**  
 Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito – 2da. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

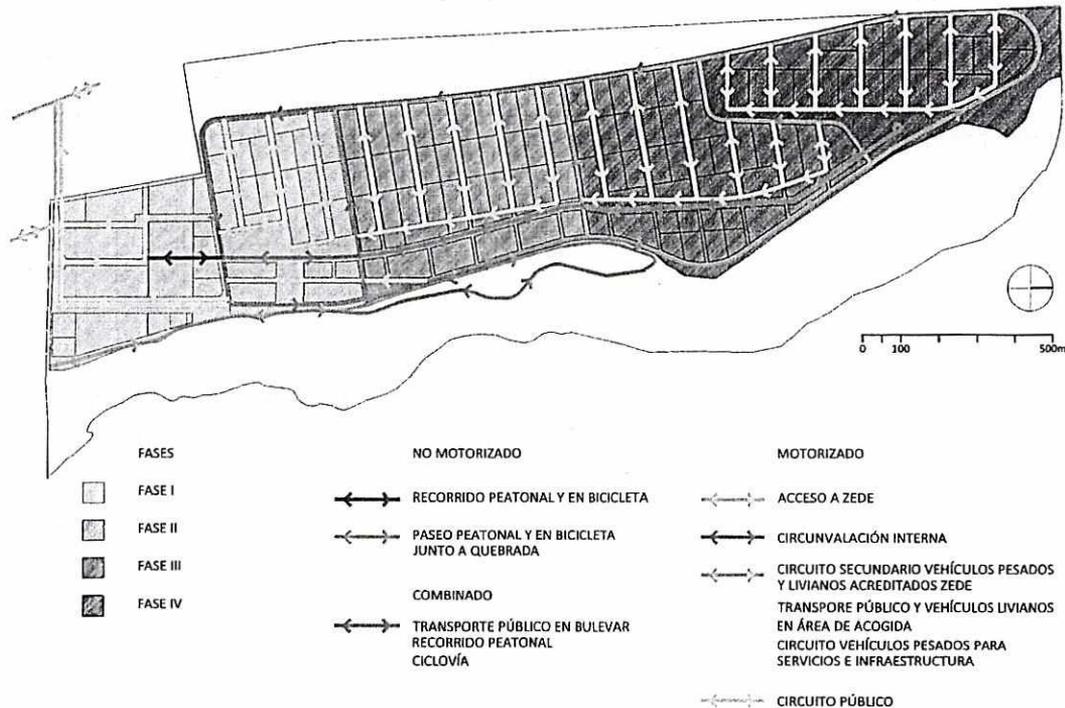
**Figura No. 6**  
 Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito – 3era. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

En cuanto a la movilidad interna del proyecto está definida por el diseño urbano concebido, el mismo que plantea la conformación de manzanas delimitadas por un sistema vial jerarquizado, cuyo detalle se indica en la figura No. 7:

Figura No. 7  
Sistema vial jerarquizado de la ZEDE - Quito -



Cabe indicar que, el proyecto considera la accesibilidad de transporte público hasta el interior del mismo, ya que su magnitud requiere de ese modo de transporte.

### 3. ANÁLISIS

La propuesta de movilidad y accesibilidad planteada para el proyecto ZEDE, se enmarca en el Plan Especial Tababela desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el aporte de la Secretaría de Movilidad, por lo que se la considera alineada con la planificación municipal del DMQ en materia de desarrollo territorial y movilidad.

En cuanto a las etapas de implementación de la vialidad, debe mencionarse que las mismas constituyen una alternativa de la secuencia en la que se propone ejecutarlas. Sin embargo, son susceptibles de modificación, pudiendo ser otra alternativa secuencial la siguiente: 2da. Etapa - 1era. Etapa - 3era. Etapa.

En todo caso, las circunstancias concretas que puedan presentarse al momento de decidir el proceso de ejecución establecerán la alternativa más idónea. Lo importante es garantizar la accesibilidad desde la red vial externa al proyecto en las mejores condiciones posibles.

En cuanto al sistema de circulación interna del proyecto, más allá de que es un tema privado, se considera pertinente, pues de acuerdo con las explicaciones emitidas en la presentación del proyecto por los promotores en la Mesa Técnica de PUAES, ese planteamiento obedece a la lógica de su planificación, entendiéndose que ésta se adapta a la previsión del desarrollo de las diferentes actividades, tanto en lo referente al flujo de los procesos, como del dimensionamiento de los mismos.

### 4. Conclusiones y recomendaciones

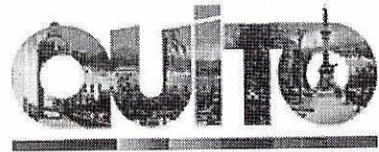
Por lo expuesto, se emite criterio favorable de viabilidad del proyecto ZEDE - Quito en cuanto se refiere al ámbito de la movilidad, ya que su propuesta de accesibilidad se enmarca en la planificación municipal, concretamente del Plan Especial Tababela.

Las condiciones de desarrollo de la planificación vial definitiva y su ejecución serán definidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el ámbito de las concesiones onerosas relacionadas con éste y otros proyectos que se están planificando y ejecutando en el sector.

En cuanto a las medidas de mitigación de impacto de tráfico relacionadas con el proyecto, serán establecidas de manera específica en la aprobación del estudio correspondiente por parte de esta Secretaría, con lo cual se diferenciarán las medidas correspondientes a los impactos de tráfico y aquellas que serán desarrolladas a través del proceso de concesión onerosa.

Elaborado por: Arq. Marcelo Ramón Narváez Padilla

Revisado por: Ing. Gustavo Inostroza López



PROCURADURÍA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 21 MAR 2018 Hora 14:50

Nº. HOJAS 0167 - Recibido por:

Handwritten notes and signatures: 'Visto', 'Comisión de Uso de Suelo', '21/03/2018', and a signature.

Ref. Expediente No. 2018-1233 DMQUITO 21 MAR 2018 GDOC: 2014-127437 6 DOC. 2018-043186

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

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

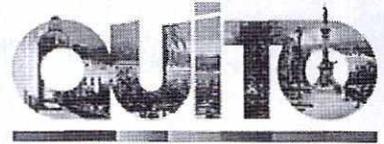
I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC -2017-0510 de 09 de febrero de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme con lo establecido por el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, nos solicita informe legal relacionado con el proyecto de ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

II. BASE LEGAL:

- 1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*"[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]"*

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

*"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones"*

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

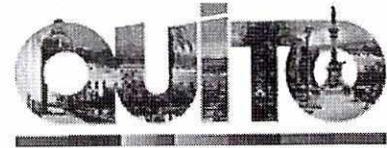
*"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*

- a) Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.*

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

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

*4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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

### III. INFORME LEGAL:

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

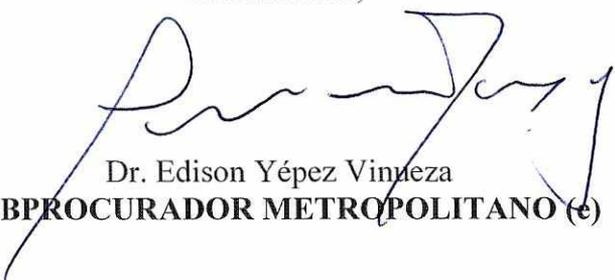
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el presente informe legal (números 1, 2; y, 3)
2. En el primer considerando luego de la palabra "Código", se añadirá la palabra "Orgánico"; y, se suprimirá la letra w) y su texto, en razón de que no tiene relación con el asunto del trámite.
3. En la Disposición Final debería tenerse en cuenta que la presente ordenanza debería publicarse en la página web del MDMQ sin que sea necesaria su publicación en el Registro Oficial.
4. Previo a enviar el proyecto de ordenanza para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano se debería adjuntar al proyecto, los informes y documentos a los que hace relación en los considerandos del proyecto.

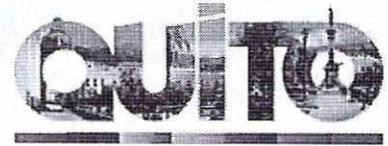
El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinjeza  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Edison Yépez	PRO	05/02/18	<i>EY</i>
Revisión:	Edison Yépez	PRO		<i>EY</i>
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		<i>EY</i>

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo  
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo  
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo