

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. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 05 de febrero 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 260 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 266 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. STHV-DMPPS-4539-2015, 22 de septiembre de 2015, a fojas 298 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza B., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite informe técnico sobre el PUAE "Holiday Inn Quito Airport", el mismo que en lo principal manifiesta:

*"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".*

2.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0131, de 9 de enero de 2018, a fojas 314 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, 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 **criterio técnico favorable** para la aprobación 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 05 de febrero 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, emite **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", condicionado a la recepción del criterio legal que al respecto emita Procuraduría Metropolitana.


Se dispone a la Secretaría de Movilidad la realización de un estudio integral de la vía E-35, y conexión con la vía Alpachaca, dejando expresa constancia que se prohíbe toda forma de acceso al proyecto directamente desde el corredor Alpachaca; y, además se dejen a salvo los expedientes administrativos pendientes de sustanciación.

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

  
Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano



Mgs. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-02-09	<i>[Handwritten mark]</i>
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-09	<i>[Handwritten mark]</i>

(2014-127437)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	09-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>	14-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Sr. Jorge Albán	14-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>	16-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Abg. Eduardo Del Pozo	16-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>	16-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Mgs. Patricio Ubidia	16-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>	19-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana	<i>15/03/18 - 10:16 p.m.</i>			

*[Handwritten mark]*

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

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

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

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

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

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

Cabe recalcar que según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el medio de transporte aéreo, teniendo la ciudad de Quito el mayor número de registros razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

- a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
- b) La distancia hacia el centro de Quito resultará en viajes de ocupa entre 45 y 60 minutos de tiempo dependiendo del tráfico.
- c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes a la ciudad de un 5% (en base al folleto de cifras turísticas abril 2013- Quito Tursimo)
- d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de las demandas de turismo internacional, en base al estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, llevada a cabo por el Ministerio de Turismo del Ecuador.
- e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta el Hábitat III, evento que prevé 30.000 visitantes aproximadamente en octubre de 2016.

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

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

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

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

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

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

BORRADOR

ORDENANZA No.  
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

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

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

- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por 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, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

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

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

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

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

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

**EXPIDE:**

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

**Capítulo I  
Consideraciones Generales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cuadro No. 2**

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

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

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

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

**Cuadro No. 3**

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

**Cuadro No. 4**

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

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

**Capítulo II**

**Aportes urbanísticos 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 (cerdas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

### Capítulo III

#### De la infraestructura básica

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

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

### 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.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

### Capítulo VI

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

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

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

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

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

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

**Fórmula:**

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

Donde:

- **CODE** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del 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 proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 \$/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 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% x 13.937,35m<sup>2</sup> x 1115 \$/m<sup>2</sup> x 2,07 = 3.860.172,08 USD
- Valor de terreno de partida expresado en USD = 12% x 1.300,099 m<sup>2</sup> x 855 \$/m<sup>2</sup> x 2,07 = 276.117,63 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):

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

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

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

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

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (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.

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

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

#### **Disposiciones Generales.-**

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

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

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

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

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

**Disposiciones transitorias.-**

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

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

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

**Disposiciones Reformatorias.-**

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

**Disposición Final.-**

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

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

**ANEXOS**

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



*Comisión Sucre y Alameda*  
*Usa 23*



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** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **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.

260  
Asuntos  
SESASEP

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

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

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

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

Atentamente,



Dra. Verónica Arias  
SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO

SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**

ALCALDÍA

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

POL/LL/NN  
2014-18-12

259  
DESCRIBIDOS  
Observados  
y anexo.

## 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 PANE.

258  
Rosario  
Cabrera  
Ocho

- ✓ 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.



Dra. Verónica Arias  
Secretaría de Ambiente

*HL*  
POL/LL/NN  
18/12/2014



257  
 documentos  
 anexos y  
 SIER


31	Apropiación de espacios verdes urbanos	No contempla		NA	
<b>I. Riesgos</b>					
	<b>PARAMETRO</b>	<b>CARACTERÍSTICA</b>	<b>IMPACTO</b>	<b>CALIFICACION</b>	
32	Incendio Forestales	Existe una baja sensibilidad sufrir incendios forestales, sin embargo coincide a zonas de alta sensibilidad a incendios forestales (Quebrada Girón y Bocas de Sualito)	No incrementa la sensibilidad incendios forestales	+	
33	Movimientos en masa	Existe una baja sensibilidad a deslizamientos y derrumbes	No incrementa la sensibilidad movimientos en masa	+	
34	Vulnerabilidad ecosistémica	No existe directamente involucrados ecosistemas sensibles, sin embargo coincide con la quebrada	Incrementa la vulnerabilidad de quebrada	+	
<b>G. Síntesis</b>					
	Concuerda con la Planeación ambiental	<b>PUNTOS +</b>		20	<b>Criterios de viabilidad</b>  Viable: El proyecto cumple con los criterios ambientales para su ejecución
	No concuerda con la Planeación ambiental	<b>PUNTOS -</b>		-2	
	<b>TOTAL</b>			20	
<b>SUMILLA</b>					
Realizado por:	Ing. Nixon Narváez	Técnico POL			
Revisado por:	Ing. Liliana Lugo	Director DMPPA			
Aprobado por:	Dra. Verónica Arias	Secretaría SA			






## PROYECTO HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Julio, 2014

### Promotor: BPO S.A.

- Es una empresa dedicada a la consultoría financiera y empresarial, con más de 35 años de experiencia.
- En el sector inmobiliario se ha posicionado exitosamente como un estructurador, gerente de proyectos y promotor de desarrollos inmobiliarios.
- En el área hotelera fue la estructuradora financiera y gerente de proyectos del Hotel Holiday Inn Guayaquil Airport.
- Actualmente ejerce la misma función para el desarrollo del Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- De igual manera, estamos asesorando el desarrollo de un hotel de 121 habitaciones en Manta bajo el estándar de una cadena internacional y hemos participado en la estructuración financiera de varios proyectos hoteleros en Galápagos.



### Franquicia

- IHG es la cadena más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4,697 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes (a Dec. 2013).
- IHG tiene el sistema más grande, avanzado y productivo de reservaciones a nivel mundial. Posee 73 centrales de reservaciones repartidas en el mundo y una red vía satélite.
- IHG lidera 13 de los 20 mercados más importantes a nivel mundial.

Franchise	Revenue	Units	Employees	Franchise Fee	Company Owned	Company Owned %
McDonald's	23,680	33,000	3,500,000	100,000	10,000	30%
Subway	18,500	35,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Starbucks	17,000	15,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Wendy's	16,000	6,500	1,000,000	100,000	10,000	10%
7-Eleven	15,000	14,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Domino's	14,000	14,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Jack-in-the-Box	13,000	13,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Arby's	12,000	12,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Chick-fil-A	11,000	11,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Hardee's	10,000	10,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Waffle House	9,000	9,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Little Caesars	8,000	8,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Quiznos	7,000	7,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Firehouse Subs	6,000	6,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Jersey Mike's	5,000	5,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Blaze Pizza	4,000	4,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
On the Border Mexican Grill & Cantina	3,000	3,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Chili's	2,000	2,000	1,000,000	100,000	10,000	10%
Buffalo Wild Wings	1,000	1,000	1,000,000	100,000	10,000	10%



### Franquicia

- La cadena Holiday Inn (y Holiday Inn Express) es parte del portafolio de marcas de la compañía Intercontinental Hotels Group (IHG).
- Solo en el 2013 se agregaron hoteles con 35,467 nuevas habitaciones bajo la cadena IHG.
- IHG tiene en proceso de desarrollo 1,060 hoteles repartidos en 100 países.
- Holiday Inn es la marca emblema del portafolio de IHG.
- Holiday Inn y Holiday Inn Express tienen 3,392 hoteles y 424 mil habitaciones, ubicándola como la marca con el mayor número de habitaciones en el mundo.




### Franquicia

- En el 2013, la marca Holiday Inn, ganó el premio 'Highest in Guest Satisfaction among Mid-Scale Full Service Hotel Chains' otorgado por la consultora J.D. Power and Associates en su estudio del Índice de Satisfacción del Cliente.
- El programa de Clientes Frecuentes (Priority Club Rewards) tiene un total de 69 millones de afiliados a nivel mundial.
- IHG es el primer operador internacional más grande en Latinoamérica y el Caribe, con 190 hoteles en 21 países (incluyendo México), con 64 años de experiencia en la región.
- Solo en América Latina, se ha previsto una inversión de \$175 millones en nuevos hoteles para los próximos dos años.



### Franquicia

PRINCIPALES CADENAS HOTELERAS

- IHG es la cadena con la mayor penetración en América Latina, con 31,782 habitaciones.



256  
 Posarinos  
 Chaves y  
 SEIS  
 18/12/2014

### Características del Hotel

- El hotel será desarrollado en una edificación de planta baja y 3 pisos altos.
- Total Habitaciones: 130
- La habitación sencilla tendrá al menos 31 m<sup>2</sup>.
- El hotel contará con las siguientes amenidades:
  - Restaurante - Cafetería - Room service 24 horas
  - Business Center
  - 5 Salas de Reuniones y Eventos
  - Bar
  - Piscina
  - Gimnasio - Spa
  - Conveniente Estorpe
  - Piso Ejecutivo
  - Joaquinamientos

### Equipo de Trabajo

- Estructurador Financiero y Gerencia de Proyectos:** BPO Asesores Empresariales S.A.
  - Empresa con 13 años de experiencia en el área financiera y de estructuración de proyectos de inversión.
- Construcción y Dirección Técnica:** Consorcio Constructora Valero / SEMAICA
  - Constructora Valero es una empresa que cuenta con más de 20 años de vasta experiencia en el sector de construcción residencial, comercial y de obra civil.
  - SEMAICA es una empresa de origen quechua con presencia nacional con más de 18 años de experiencia en el sector de la construcción.
- Administración Fiduciaria:** Fidunegocios Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- Fiscalización:** Ecobras S.A.
  - Empresa con más de 35 años de experiencia en la fiscalización y gerencia técnica, siendo los fiscalizadores de la mayoría de hoteles con franquicia extranjera que se han construido en el país en los últimos 15 años.

### El Proyecto

**UBICACIÓN**

El terreno destinado para el proyecto se encuentra ubicado en el sector de Tababela, a 1.300,00 metros de la terminal Albas y está identificado con el Código Catastral 055115004.

**LIMITES**

De acuerdo con el levantamiento topográfico el terreno tiene una extensión de 13.000,99m<sup>2</sup> metros cuadrados, sin embargo existió una expropiación sobre la vía posterior denominada Cotopaxi, de 22,50mts desde el eje de la vía hacia cada lado de la misma, por lo que el área restante del solar será de 36.000 metros cuadrados, el mismo que está limitado al Norte por el Lote 3, al Sur por el Lote 4, al Este calle Cotopaxi, y al Oeste por el Conector de Alpacacha.



### El Proyecto

**CONCEPCION DEL DISEÑO**

Se ha contemplado el desarrollo del proyecto en dos etapas. La primera comprende la construcción de un hotel de 4 estrellas hacia el lado de la vía del conector de Alpacacha.

La segunda etapa consiste en desarrollar a futuro un proyecto que complemente los servicios del hotel siendo su uso residencial, empresarial y turístico.

**ACCESO:**

Dada la actual prohibición de acceder al lote por el interconector Alpacacha, el proyecto contempla el acceso vehicular por la vía Cotopaxi.

### El Proyecto

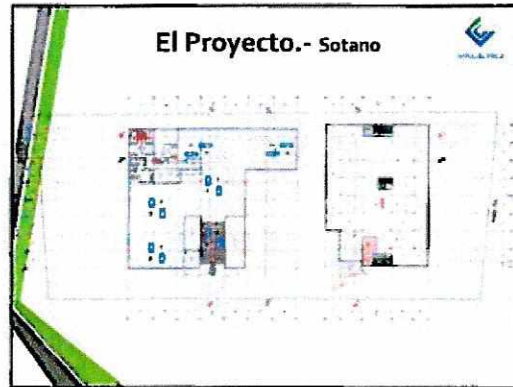
La altura permitida de las edificaciones está determinada por el Oficio # DGAC-JX 2013-0292-C del 9 de Agosto del 2013, en donde indica que la altura autorizada es de 12,00mts sobre la cota de terreno de la vía Cotopaxi. Dicha altura corresponde a la altura de los postes de alumbrado público existentes en el sitio.

Dado el desnivel de 7mts que tiene el terreno entre el interconector Alpacacha y la vía Cotopaxi, se proyectó horizontalmente la altura permitida por la OAC y esto permitió que se pueda diseñar el hotel con un sótano, planta baja y 3 pisos altos.



### El Proyecto

PARQUE TECNOLÓGICO	PROYECTO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
100 DE 100 ALPACHACA Y VÍA CONEXIÓN	PROY. 01	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 02	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 03	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 04	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 05	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 06	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 07	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 08	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 09	11.200 m <sup>2</sup>
100 DE 100 CONEXIÓN ALPACHACA	PROY. 10	11.200 m <sup>2</sup>





### El Proyecto.- características generales

**Sanitario.-**

- Está estimado un consumo total de 30.364 galones / día
- Para una reserva de 3 días, se ha proyectado la construcción de una cisterna de 345 m<sup>3</sup>
- Para el Sistema Contra Incendio se ha previsto una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento, lo que implica una cisterna de 114 m<sup>3</sup>.
- En vista de que en el sector no existe red de alcantarillado público, se ha decidido que en el proyecto exista un alcantarillado separado, es decir una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas
- La evacuación de aguas servidas del proyecto concurre hasta una estación de bombeo que elevará las aguas hacia la Planta de Tratamiento Modular a ubicarse en el terreno
- La red sanitaria va colectando desde sus bocas y cámaras de inspección cada uno de los servicios y de los sistemas de desagües

### El Proyecto.- características generales

**Sanitario.-**

- Los desagües de cocina y comedor contarán con un interceptor de grasas y sólidos ubicados cercanos al local, previa conexión al sistema general de evacuación de aguas provenientes de sanitarios.
- El sistema sanitario se ha previsto canalizar toda la red hacia una planta de tratamiento de aguas residuales con las siguientes características:
  - Capacidad de tratamiento de 100m<sup>3</sup>/día
  - Tiempo de trabajo - 24 horas
  - Caudal diseño 1.13 l/s
- El influente de la planta de tratamiento se utilizará como agua para riego, se construirá un tanque de captación de agua tratada y se instalará un sistema de bombeo y filtración adicional.

### El Proyecto.- características generales

**Eléctrico.-**

- La Carga eléctrica estimada del área del hotel, incluye áreas exteriores es de 630 KW, donde la generación de emergencia será el 100% de la carga
- Se ha establecido que todas las luminarias del hotel sean del tipo led
- El Sistema de Detección de Incendio será construido bajo las normas NFPA-72
- El Hotel contará con un sistema de seguridad integral de acuerdo a estándares internacionales de la cadena, que incluyen CCTV, control de acceso, señalización de emergencia, sistema de sonorización, etc.
- El sistema de comunicación para voz y datos comprenderá la canalización necesaria para poder desarrollar el tendido horizontal y vertical de los sistemas tanto de voz como de datos.

### El Proyecto.- características generales

**Climatización.-**

- El sistema de climatización será de tipo expansión directa y utilizará refrigerante ecológico tipo R410 con un porcentaje de renovación de aire del 10%
- Las habitaciones también contarán con calefacción para los huéspedes.
- Pasillos, áreas comunes y de servicios serán climatizadas

**Área Verdes.-**

- El 16% del área del proyecto está destinada a áreas verdes. Sumado a esto se plantea la utilización de adoquín ecológico en las áreas de estacionamientos exteriores para incrementar la superficie de vegetación.
- En el edificio también se plantean alrededor de 700m<sup>2</sup> de cubiertas verdes.

**El Proyecto.- Aporte a la ciudad**

11110 como contribución a la ciudad de Quito se encargara del diseño, ejecución y mantenimiento del paisajismo del circulo de tráfico del conector Alpechaca, el mismo que tiene un área aproximada de 7,000m<sup>2</sup>



266  
DOSCIENTOS  
SESENTA Y  
SEIS.



Oficio No. SM 1002  
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 sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.



Atentamente,

  
Rubén Dario Tapia Rivera  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Cc.: Maria de Lourdes Coronel Z.- Representante Legal del Fidelcomiso 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

265  
DESCUENTOS  
PRESUNDO Y  
AUSO



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 Alpacacha (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:

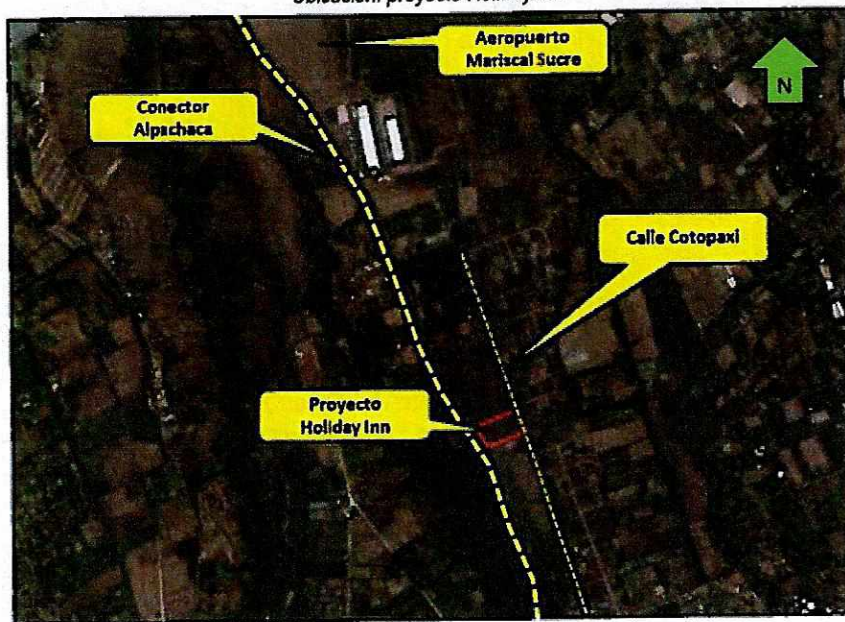
**Cuadro N° 1**  
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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





264  
Dobosinos  
5555555 y  
abril



### 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.

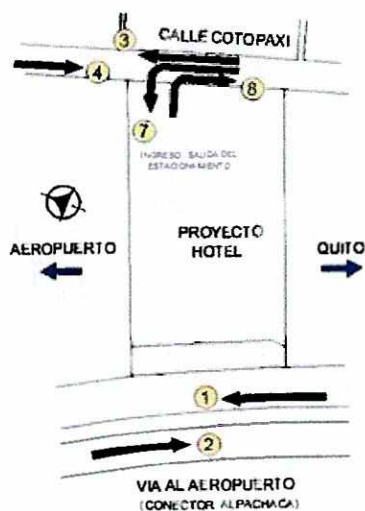
#### Análisis de Tráfico sin proyecto:

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.

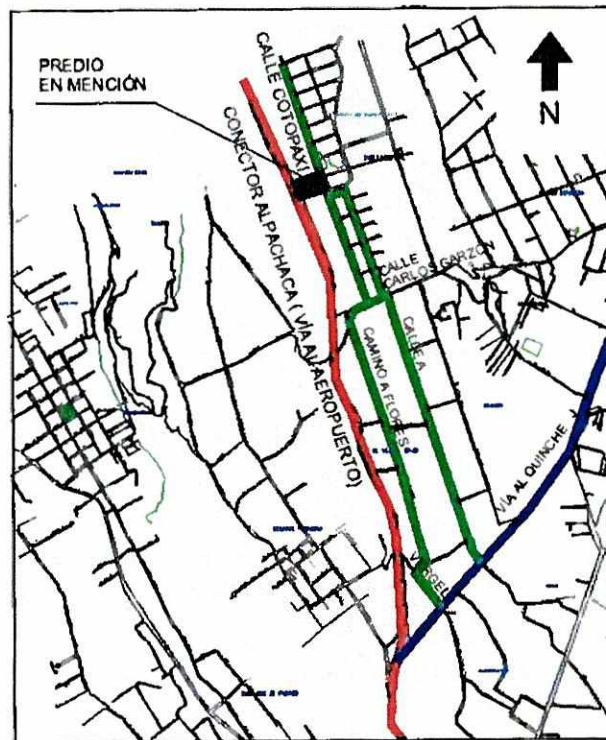
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

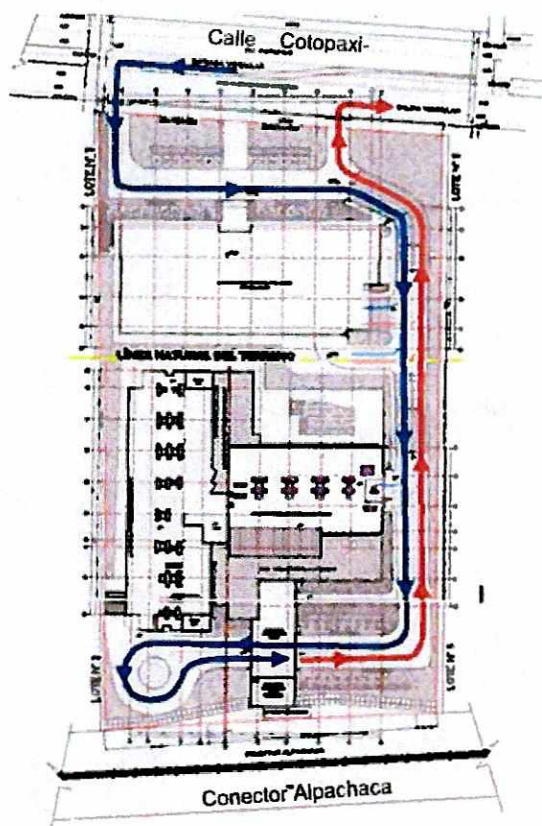


**Generación de tráfico por la implantación del proyecto**

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.

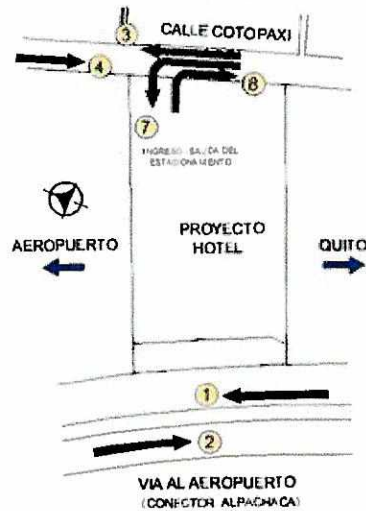
262  
 DOS  
 SESE  
 4  
 DOS



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehiculos 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%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2014	469	469
	90%	PROYECCION AÑO 2019 H.PICO DE 7:00A 8:00	193	193
	90%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2019	578	578
	100%	PROYECCION AÑO 2024 H.PICO DE 7:00A 8:00	214	214
	100%	DIA DE 6:00 A 19:00 AÑO 2024	642	642

#2



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.

261  
DOScientos  
SESENTA Y UNO



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

#### Conclusiones y Recomendaciones:

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

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



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



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



298  
DOSCIENTOS  
NOVENTA Y OCHO

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

ALCALDÍA

22 SEP 2015

Quito,

Oficio STHV-DMPPS- 4539 -2015

Abogado  
Sergio Garnica  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO  
Presente.-

Referencia: Gdoc. No. 2014-127437

Abogado Garnica:

En atención a los oficios con referencia Gdoc. Ingresados a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante los cuales el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, solicita la aprobación como proyecto urbanístico arquitectónico especial al proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", desarrollado en el predio número 5785946, adjunto para los fines pertinentes el Informe técnico emitido por esta Secretaría, proyecto de Ordenanza y demás documentación referente al proyecto en mención.

Atentamente,

*Jacobo Herdoiza B.*  
Arq. Jacobo Herdoiza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

C.c. Dr. Mauricio Bustamante – Secretario General de Concejo

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	<i>PM</i>	02/09/2015
Revisado por:	Arq. María González	<i>MG</i>	

SECRET

SECRET

02

03



**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:

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

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

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

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

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

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

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

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

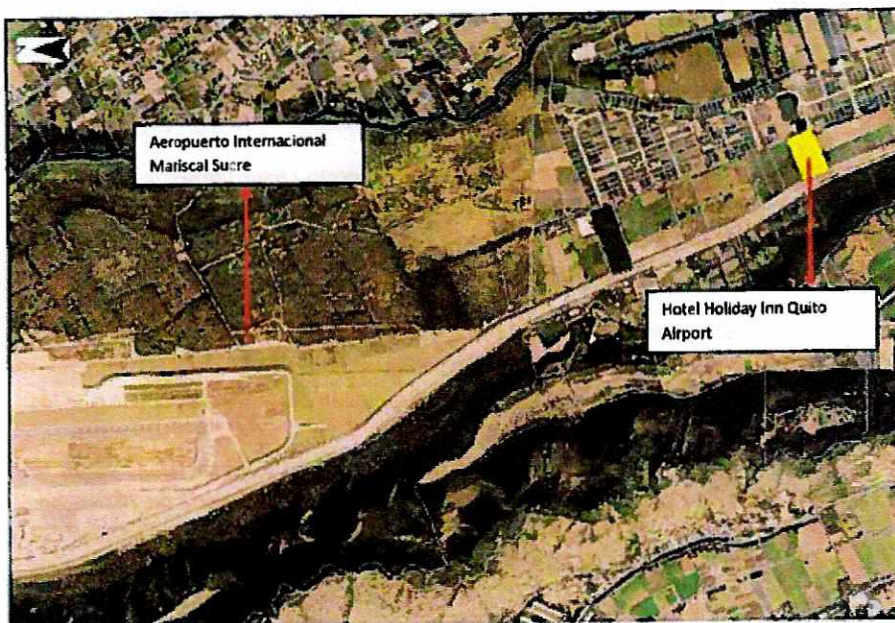
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel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

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

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

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

**Gráfico No. 1**  
**Ubicación del Proyecto**



296  
DOS AEROS  
MORERO Y SEIS

### 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 recurso natural renovable.

Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente prevé lo siguiente:

Cuadro No.1

#### Edificabilidad Actual

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

### 2.2.- SISTEMA VIAL.-

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

### 3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

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

#### 3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- Usos: servicios de hospedaje, oficinas y comercio.
- Entorno: El proyecto genera un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de amplias áreas verdes hacia el interior y espacios privados de acceso público hacia los frentes del proyecto tanto hacia la calle Cotopaxi como al Conector Alpachaca.

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



### 3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

Basados en el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No.172 reformada mediante la ordenanza 432, se consideran como aportes urbanísticos del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes componentes:

1. Generación de espacio público y áreas verdes en las aceras y en el retiro hacia el conector Alpachaca, en estos espacios se garantizará una adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2. Contribución en la imagen urbana y el paisaje a través de un proyecto con los siguientes tratamientos:
  - Componentes generales: Crear 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 que plantea la edificación: adoquines ecológicos en los parqueaderos exteriores, aislamiento térmico en muros, fachadas y techos, 700 m2 de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
  - Tratamiento paisajista hacia los retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes de acceso público, combinadas con espejos de agua que se encuentran ubicados hacia las fachadas principales del hotel.
  - Mobiliario Urbano.- Propone la colocación de bancas debajo de los árboles hacia los frentes principales.
  - Cerramientos.- Genera cerramientos con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
  - Iluminación.- Propone iluminación ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
  - Pisos.- Tratamientos de cubre suelos con césped, hiedra enana, adoquín ecológico y palmiste.

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

El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recurso Natural Renovable (RNR), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en la normativa vigente, para el proyecto Holiday Inn Quito Airport exclusivamente, se incluye como compatible el uso Comercio Zonal de Oficinas Administrativas (2) CS6 en el uso RNR.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera etapa consiste en la construcción del bloque destinado al Hotel Holiday Inn Quito Airport y la segunda etapa, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificadorio, podrá contemplar un programa de oficinas o la ampliación del hotel.

### 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:

- Forma de ocupación: aislada
- Retiros: Frontal (hacia Conector Alpachaca): para la implantación de todo volumen se considera la distancia de 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): se considerará la distancia de 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
- Se permitirá una altura de 12.00 metros a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, sobre la calle Cotopaxi, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permite una altura de 19.00 metros, según oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.
- Se permitirá el uso de Oficinas CS6, hasta la superficie establecida en el cuadro No.2 de edificabilidad.
- COS PB: 40%
- COS TOTAL: 120%

### 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>	ÁREA ÚTIL OFICINAS m <sup>2</sup>
Edificio destinado a hotel, comercio, oficinas y usos complementarios	CZ6 y CS6 en RNR	3 pisos altos *	13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07
TOTAL			13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07

\* La altura total entre la planta baja, y los tres (3) pisos altos incluyendo cuartos de máquinas y sobre recorridos de ascensores no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, en base a Informe de la Dirección de Aviación civil No. DGAC-JX-2013-0792-O

### 3.6.- 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.



### 3.7.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

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

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

### 3.8 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará espacios y áreas verdes privadas de uso público, que se conectarán adecuadamente al espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo.

Dichos espacios permitirán su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad y serán mantenidos por la administración de las edificaciones.

El cuadro No. 3 detalla los porcentajes de los parámetros de edificabilidad para el proyecto:

Cuadro No. 3

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD	PORCENTAJE	
ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN PB	40,96	%
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	37,16	%
ÁREAS VERDES	14,22	%
ESPACIO PRIVADO DE USO PÚBLICO HACIA EL CONECTOR ALPACHACA	7,66	%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	100,00	%

#### 3.8.1 ACERAS.-

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

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

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
- Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para 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.

### **3.8.2 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 clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

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

El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilizan sus servicios y que laboran en él, siendo accesible mediante cuatro modalidades:

- a) Transporte público, mediante servicio de taxi.
- b) Transporte institucional y buses de turismo
- c) Transporte privado,
- d) Acceso peatonal,

Todas estas modalidades tendrán su acceso por la calle Cotopaxi.

Nota Importante: Únicamente mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi y el Hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios al Hotel.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento para cada 50 m<sup>2</sup> de áreas de servicio hoteleros, tales como salones y restaurante.

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

En todo caso, 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.

El proyecto contempla el diseño de carriles de espera según el plano de implementación referencial, en los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi.

La provisión de estacionamientos vehiculares para oficinas y locales comerciales se calcula con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de oficinas y para visitantes se aumentará un 25% del total de estacionamientos destinados a oficinas.

### **3.10 REGISTRO DE PROYECTOS.-**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos, registro y emisión de licencias, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad y ambiente que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación en el proyecto, aprobado por la instancia competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y deberá cumplir con el procedimiento establecido en la normativa vigente.

293  
DOS CAMBIOS  
NORMAS Y USOS

**4 .- CONTRIBUCIÓN:**

**4.1.- Cálculo de Contribuciones.**-El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, genera dos cambios a la normativa de uso y ocupación de suelo vigente siendo estos los siguientes: Incremento de edificabilidad y compatibilidad de uso en suelo rural.

En base al artículo No.99 "Captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante la Ordenanza Metropolitana No. 432 el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y al artículo No. 23 "Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales", de la sección "Determinación de Contribuciones Especiales", de la resolución No. STHV-RT-008, del 27 de diciembre de 2013, que establece el Reglamento Técnico que fija los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el cálculo de Contribuciones Especiales por cambios normativos se fundamenta en las fórmulas desarrolladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda según lo siguiente:

**4.1.1 CE1 Incremento de Edificabilidad en suelo Rural.**- La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m<sup>2</sup> de área bruta adicional requerida por el PUAE por el valor del área especial determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente a la ubicación del terreno, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE1= AB * V(AIVAR)$$

Donde:

**CE=** contribución económica por incremento de edificabilidad en suelo rural

**AB =** Área Bruta de construcción adicional

**V(AIVAR)=** Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural (ver cuadro No.4), correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente.

**Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:**

**AB=** Área bruta total de construcción – COS Total (Según PUOS vigente)

**AB=** 22.032,10 -1.300,099

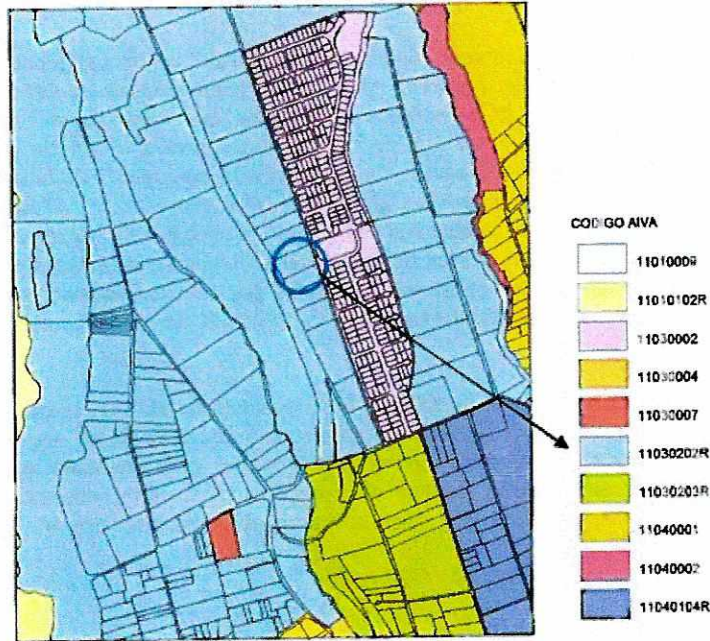
**AB=** 20.732,001 m2

**V(AIVAR).**- Este predio se encuentra en el área con código No. 11030202 R (ver gráfico No.3), basados en la ordenanza metropolitana No. 152 – Valoración de suelo (ver cuadro No.4), en la columna referente al valor de áreas especiales

para este sector define la cantidad de \$10,00 (diez dólares) por metro cuadrado.

$$CE1=20.732,001*10= \$ 207.320,01$$

**Gráfico No.3**  
**CODIGO DE AIVA PARA EL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**



**Cuadro No.4**  
**VALOR DEL TERRENO DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

Ordenanza Metropolitana No. 152- Valoración de suelo											
Valoración Terreno Rural- Zona Aeropuerto											
No. Alva	Parroquia	Valoración del suelo según la clase Agroecológica en USD									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Áreas Especiales	
11030202R	Tababela	9,80	5,98	5,00	4,12	3,24	2,35	0,039	0,010	10,00*	** III

\* El valor de las áreas especiales es el mayor valor de la zona de cálculo del AIVA

\*\* Este terreno posee una clase de tierra predominante III, por lo que su valor corresponde a \$ 5.00 por metro cuadrado.

**4.1.2 CE2 Compatibilidad para el Uso de suelo en área rural.-** La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m<sup>2</sup> de área requerida por el PUAE, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE2 = AUT * [V2(AIVA)- V1(AIVAR)]$$

Donde:

**CE=** contribución económica por compatibilidad de uso de suelo en área rural

**AUT=** Área determinada para el PUAE (bloque de oficinas)

**V2(AIVAR)=** Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural (ver cuadro No.4), correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente.

**V1 (AIVAR)=** Valor del AIVAR (AIVA rural) actual determinada en la tabla de valoración rural (ver cuadro No.4), correspondiente a la ubicación del terreno, conforme a la normativa vigente.

**Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:**

**AUT=** 4.535,07 m<sup>2</sup>

**V2 (AIVAR)=** 10

**V1 (AIVAR) =** 5

$$CE=4.535,07*(10-5)= \$ 22.675,35$$

**4.1.3 Valor Total por Contribución Económica.-** Resulta de las sumatorias de los dos valores calculados por cambios normativos según el siguiente cálculo:

$CE= 207.320,01+22.675,35 = \$ 229.995,36$ (DOSCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO 36/100 DÓLARES)
---

**4.2 Propuesta de Contribución Especial por parte de los Promotores:** El promotor por concepto de compensación en infraestructura vial, se compromete a desarrollar los diseños de las vías Cotopaxi y la construcción de un tramo de dicha vía, según lo establecido en la carta de compromiso firmada por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente ejecutivo Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, con fecha 30 de enero de 2015 hasta por un monto de \$300.000,00 (trescientos mil dólares), valor que supera los montos calculados por concepto de contribuciones especiales, para la cual, previa la obtención de la LMU, el MDMQ y el promotor suscribirán un convenio donde se establezcan las condiciones y plazos de cumplimiento de compromiso.

**4.3 Resolución de la Mesa Técnica de PUAE sobre la contribución económica.-** Reunida la Mesa Técnica de PUAE, en sesión realizada el día miércoles 6 de mayo de 2015, considerando que:

- En el literal (b) del numeral No.1 del artículo No.99 "Captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, se establece la posibilidad de pago de las contribuciones especiales "a través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad", y,
- Que la propuesta de contribución económica presentada por los promotores del Proyecto Holiday Inn, supera el valor establecido en las fórmulas de cálculo.

La Mesa técnica de PUAE resolvió aceptar la oferta de \$300.000,00 (TRECIENTOS MIL dólares) realizada por el promotor, destinados al desarrollo vial de la calle Cotopaxi y ajustar los detalles de dicha contribución en el marco de un convenio a celebrarse entre el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito y el MDMQ (ver documento en anexo).

**5 RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR.-**

El Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente, se compromete a:

- a) Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- b) A ejecutar lo establecido en el convenio acordado con el MDMQ en el cual se establecen los alcances, montos de inversión, fases de ejecución y responsabilidades del promotor y del municipio relacionados a lo descrito en el numeral 4.3 del presente informe.

**6 CONCLUSIÓN.-**



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".

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoíza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

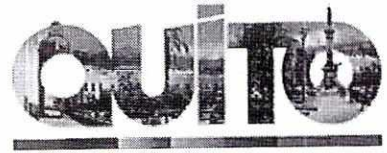
Adjunto: Borrador de convenio

Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi		02-09-2015
Revisado por:	Arq. María González		

Fecha: 21 MAR 2018 Hora 14:50

Nº. HOJAS 0167

Recibido por: [Firma]



Ref. Expediente No. 2018-1233

DMQUITO 21 MAR 2018

GDOC: 2014-127437

6 Doc. 2018-043186

[Firma]

Comisión de  
Uso de Suelo

21/03/2018

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:

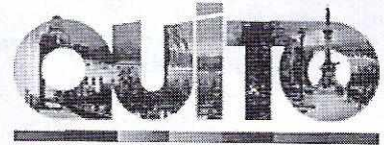
### I. SOLICITUD:

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:*

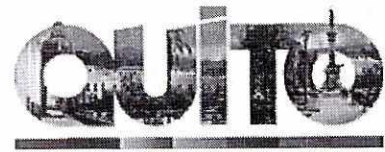
- a) Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación 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".

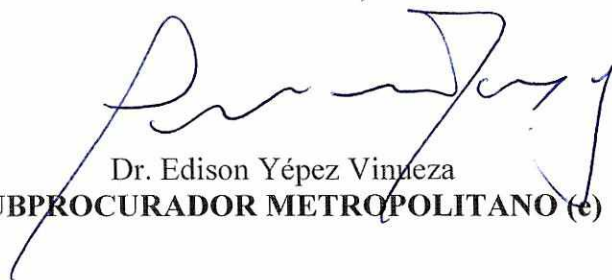
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

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.

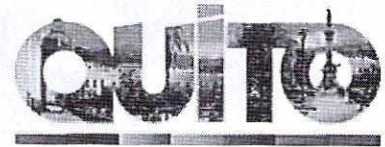
El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

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>[Signature]</i>
Revisión:	Edison Yépez	PRO		<i>[Signature]</i>
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		<i>[Signature]</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