

Resolución N.º. C-
Quito D.M., 23 AGO. 2018
GDOC: 2018-004080

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
COMISIÓN USO DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2018, dentro del segundo debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **RESOLVIÓ:** devolver el expediente relacionado con la propuesta normativa en referencia, a fin de que la Comisión de Uso de Suelo realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes que la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana deberán emitir en lo relacionado con los procedimientos administrativos sancionadores existentes sobre el proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Diego Cevallos Salgado	SGC	23/08/2018	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

Página 1 de 1

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **26 JUL 2018** Hora: **15:38**

Nº. HOJAS: **37h**
Recibido por: *[Signature]*

OFICIO No. AMC-SM-JLA-2018-
Quito DM, **26 JUL 2018** **0000269**
GDOC: 2018-110180
2018-004080

Asunto: En respuesta al oficio STHV-DMPPS-3548, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

[Handwritten signatures and notes]
de 10/07 de 18

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a lo dispuesto por el Concejo Metropolitano, en el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport", en el cual se solicitó información respecto de los expedientes administrativos sancionadores que se hayan iniciado sobre el predio No. 5785946, tengo a bien informar lo siguiente:

Una vez revisada la base de datos de la Agencia Metropolitana de Control se verificó que existe el expediente administrativo sancionador **No.212-2015**, que corresponde al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, el que actualmente se encuentra en fase de ejecución. Al respecto, me permito informar las actuaciones relevantes dentro de este proceso:

- 1.1. Con fecha 25 de junio de 2015, se levantó el acta de verificación No. 0001622, en contra de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con presunción de infracción de edificación sin LMU o permiso de autoridad competente, por un área total de 500 m2, correspondiente al predio No. 5785946, mismo que fue puesto en conocimiento de la Dirección de Instrucción, la cual inició el procedimiento administrativo sancionador con auto de inicio No. 212-UDCCLZ-2015 el 8 de julio del mismo año.
- 1.2. Con Informe de fin de Instrucción No. 208-2015 de 5 de octubre de 2015, suscrito por la Instructora Metropolitana Zona Aeropuerto se concluye que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO realizó la construcción en un área de 500 m2 en el predio No. 5785946, sin la licencia metropolitana respectiva, recomendando sancionar con una multa por el valor de USD \$ 7.080,00, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, Art. 135, literal c).
- 1.3. Con fecha 14 de octubre de 2015, mediante Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Funcionaria Resolutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto, se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL

37

AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD\$ 7.080,00, por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No. 5785946 sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458. Para este fin se emitió el correspondiente título de crédito y se le otorgó el término de treinta días para que se justifique o derroque lo edificado sin la respectiva autorización.

Además, es importante indicar que en la misma resolución se advirtió al infractor que en caso de incumplimiento a lo dispuesto, se podrán adoptar todas las medidas que fueren necesarias para su cumplimiento, como la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas, el derrocamiento, entre otras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

- 1.4. En el desarrollo del procedimiento de ejecución, con fecha 22 de enero de 2018, mediante providencia de ejecución No. DRYE-AMC-NS-2018-0240, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de la Dirección de Resolución y Ejecución, toda vez que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015, se impuso una multa compulsoria o coercitiva al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO por el valor de USD \$1.416,00 y se emitió el correspondiente orden de emisión del título de crédito por el valor de la multa impuesta, habiéndose remitido la información respectiva a la Dirección Metropolitana Financiera para el trámite coactivo correspondiente.

Actualmente, el proceso se encuentra en cronograma de inspecciones, con el fin de realizar el segundo control de cumplimiento de la resolución; y, de verificarse el incumplimiento de la misma, se impondrá una segunda multa compulsoria/coercitiva o la medida que corresponda, respetando el principio de proporcionalidad.

Atentamente,



Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



VALIDACIÓN	NOMBRE	SIGLAS	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J.Villacreses A.Molina R. Alcívar	D.E. D.I. D.I.	25/07/2018	✓
Revisión:	J.Villacreses A.Molina R. Alcívar	D.E.	25/07/2018	✓
Aprobación:	C. Valencia	S.M.	25/07/2018	✓

Copia

Dra. Susana Castañeda-Concejal Metropolitano

Arq. Jacobo Herdoiza-Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

MEMORANDO No. AMC-DMI-2018-0738

PARA: Dr. José Luis Aguilar Hernández.
SUPERVISOR METROPOLITANO.
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.

DE: Abg. Raúl Alcívar Segarra.
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCIÓN.
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: PUAE "Holiday Inn Quito Airport".

FECHA: Quito, 24 de julio de 2018.

En atención a su memorando Nro. AMC-SM-JLA-2018-122 de 23 de julio de 2018, sírvase encontrar adjunto el memorando Nro. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-188 de 24 de julio de 2018, mediante el cual la Abg. Johana Morales, Secretaria Abogada Zona Aeropuerto (E), informa: "(...) la Unidad Desconcentrada en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, inicio Expediente Administrativo Sancionador No. 212-2015 a nombre del FIDEICOMISO MARCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con predio No. 5785946, mismo que fue remitido a la Dirección de Resolución con Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-010-2018 de fecha 06 de enero del 2018".

Particular que pongo en su conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Raúl Alcívar Segarra.
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCIÓN.
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.

Adjunto: copia memorando Nro. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-188.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	C. Martínez	DMI	24/07/2018	11
Revisión	R. Alcívar	DMI		
Aprobación	R. Alcívar	DMI		

quito
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SUPERVISIÓN METROPOLITANA

Recibido por: *Raúl Alcívar Segarra*

Fecha: *24 JUL 2018* Hora: *14:09*

No. Fojas: *3* Anexos: *—*

Memorando N° AMC-UDCMCL-ZAY-2018-188

PARA: Abg. Raúl Alcívar
DIRECTOR DE INSTRUCCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Johana Morales
SECRETARIA ABOGADA
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

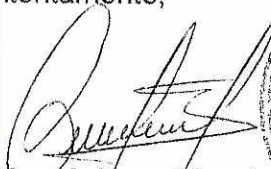
ASUNTO: Respuesta Memorando AMC-SMJLA-2018-122

FECHA: 24 de Julio de 2018.

Por medio del presente y en atención al Memorando No. AMC-SMJLA-2018-122 me permito poner en su conocimiento que la Unidad Desconcentrada en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, inicio Expediente Administrativo Sancionador No. 212-2015 a nombre del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con predio No. 5785946, mismo que fue remitido a la Dirección de Resolución con Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-010-2018 de fecha 06 de enero del 2018.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,




Abg. Johana Morales S.
SECRETARIA ABOGADA ZONA AEROPUERTO(E)
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Agencia Metropolitana de Control
Dirección de Instrucción
SECRETARIA

Recibido por: *Gobernador* Trámite N°: *LF*

Fecha: *24* JUL 2018 Hora: *11:45*

Elaborado	J. Morales	UDCMCLZAY	24-07-2018	<i>J</i>
Revisado	J. Morales	UDCMCLZAY	24-07-2018	<i>J</i>
Aprobado	J. Morales	UDCMCLZAY	24-07-2018	<i>J</i>

*Asesorado
Moscals favor
atender 24-07-2018
2018*

MEMORANDO NO. AMC-SM-JLA-2018-122

PARA: Ab. Alejandra Molina
DIRECTOR DE INSPECCIÓN

Ab. Raúl Alcívar
DIRECTORA DE INSTRUCCIÓN

Ab. Estefanía de Mora
DIRECTORA DE RESOLUCIÓN

Ab. Jaime Villacreses
DIRECTOR DE EJECUCIÓN

DE: Dr. José Luis Aguilar Hernández
SUPERVISOR METROPOLITANO

ASUNTO: PUAE "Holiday Inn Quito Airport"

FECHA: D.M., Quito 23 de julio de 2018.

En atención y cumplimiento a lo dispuesto por el Concejo Metropolitano, en el marco del tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport", solicito se remita información respecto de los Expedientes Administrativos Sancionadores que se hayan iniciado sobre el predio Nro. 5785946.

Me permito indicar que con el fin de dar una respuesta adecuada y oportuna, se dispone que en el término máximo de 48 horas, se remita contestación a lo solicitado.

Atentamente,

[Handwritten Signature]

Dr. José Luis Aguilar Hernández.
SUPERVISOR METROPOLITANO
GAD-MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



Elaborado por:	C.Valencia	SM	23-07-2018	<i>[Handwritten mark]</i>
Revisado por:	C.Valencia	SM	23-07-2018	
Aprobado por:	J.AGUILAR	SM	23-07-2018	

SECRETARIA
 Agencia Metropolitana de Control
 Dirección de Instrucción
 Recibido por: *Gaby* Trámite N°: *16*
 24 JUL 2018 Hora: *8:12*

05917-2015-L-UDCA

QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

Requerido

EXPEDIENTE No: 212

AÑO 2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL/COMISARIA METROPOLITANA Aeropuerto

AMC

DENUNCIANTE

DOMICILIO

PATROCINADOR

CONTACTO

TIPO DE INFRACCIÓN Construcción s/p

DENUNCIADO FIDEICOMISO MERCANTIL H.A.O

DOMICILIO Sector Santa Rosa

PATROCINADOR

CONTACTO

RESOLUCIÓN

TABARELA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
ACTA DE VERIFICACIÓN N° 0001622



ORDENANZAS METROPOLITANAS N°0282, 0458-0432-172,540

APARTADO PRIMERO.- DATOS DE INSPECCIÓN:

Nombres y Apellidos del Inspector: Jose Luis Rodriguez Fecha Inspección: Año 2015 Mes 06 Día 25 Hora: 11:21

APARTADO SEGUNDO.- TIPO DE ACTA:

Conformidad: Obstrucción: Advertencia: Infraacción:

APARTADO TERCERO.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ESTABLECIMIENTO O PROYECTO CONSTRUCTIVO:

Nombre del Establecimiento/Proyecto: Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito
Dirección del Establecimiento/Proyecto: Calle Cotopaxi, lote 7N, Santo Rojo de Tababela

CLAVE CATASTRAL: 111531051014 N° PREDIO: 5721519416 ZONA: Aeropuerto

APARTADO CUARTO.- DATOS DEL ADMINISTRADO PRESUNTO INFRACTOR:

Nombres y Apellidos: Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito N° Cédula: 09192785136601
Dirección Notificación / Casillero Judicial: Calle Cotopaxi, lote 7N, Santo Rojo de Tababela N° Teléfono: 097989651
En calidad de: Propietario Correo Electrónico:

APARTADO QUINTO.- PROCEDIMIENTO EN CONTRA DEL ADMINISTRADO:

- 1.- La presente Acta se levanta en contra del Administrado Identificado en el Apartado Cuarto.
- 2.- Se constató en la presente Inspección, que el Administrado ha incurrido en la conducta determinada en el Apartado Sexto de esta Acta.

APARTADO SEXTO.- TIPIFICACIÓN DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN:

- 1 No publicitar números de aprobación de planos, de LMU y nombre del profesional responsable de ejecución de obras
- 2 Publicitar o promocionar de cualquier forma y medio, la venta de lotes sin haberse autorizado la urbanización o subdivisión objeto de la venta
- 3 Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras
- 4 Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos
- 5 Fraccionar un terreno sin autorización
- 6 Obstaculizar el control metropolitano
- 7 Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros
- 8 No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores
- 9 No notificar a la autoridad el inicio y finalización de ejecución de obras
- 10 Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo,
- 11 Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes
- 12 Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente
- 13 Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros
- 14 Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos
- 15 Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo daños a bienes de uso público
- 16 Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos
- 17 Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo establecidos
- 18 Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos
- 19 Edificar sin cumplir normas locales y nacionales de accesibilidad universal
- 20 Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos
- 21 Edificar sin cumplir con áreas comunales mínimas exigidas por la normativa
- 22 Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
- 23 Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrespiso exigida
- 24 No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa
- 25 Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa
- 26 Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas
- 27 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa
- 28 Adosar sin contar con autorización de terceros
- 29 Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes
- 30 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares
- 31 Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos según normativa
- 32 Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público
- 33 Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes
- 34 Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios
- 35 Realizar modificaciones y/u ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión
- 36 Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles
- 37 Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas
- 38 Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.
- 39 Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.
- 40 No obtener autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera

APARTADO SÉPTIMO.- HECHOS CONSTATADOS:

Al momento de la inspección no presente la LMU-20 en una construcción en sub-suelos.

ÁREA TOTAL DE LA SUPUESTA INFRACCIÓN (m²): 500 m²

APARTADO OCTAVO.- ALEGACIONES/ACLARACIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADO:

REGISTRO FOTOGRAFICO SI NO

APARTADO NOVENO.- MEDIDAS CAUTELARES:

Suspensión: N° Sello: Otra:

APARTADO DÉCIMO.- RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

SIENDO POR TAL MOTIVO QUE HA SIDO NOTIFICADO/A EL ADMINISTRADO/A, CON LA PRESENTE ACTA DE VERIFICACIÓN EN LA FECHA PUNTOALIZADA EN EL APARTADO PRIMERO.

Inspector: Jose L. Rodriguez
Nombre: Jose L. Rodriguez
Cédula: 1171069109787
Firma: [Firma]

Administrado/Representante Legal/Dependiente
Nombre: ORLANDO RIERA
Cédula/Pasaporte: 11710720189416
Firma: [Firma]

APARTADO UNDÉCIMO.- MOTIVOS DEL ADMINISTRADO PARA NEGARSE A FIRMAR LA PRESENTE ACTA:



**CAPÍTULO III
DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

SECCIÓN CUARTA

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo... (37).- **Objetivos del control territorial.**-

3) El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que la administración metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos.

En toda Habilitación de Suelo y Edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

CAPÍTULO VIII

INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

SECCIÓN PRIMERA

EN HABILITACIÓN DE SUELO

Artículo... (127).- **Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:**

- d) Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
- e) Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
- f) Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

Artículo... (129).- **Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:**

- a) Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes;
- Artículo... (131).- **Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:**
 - a) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
 - b) Obstaculizar el control metropolitano;
 - c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
 - d) No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
 - e) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

Artículo... (135).- **Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:**

- a) Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
- b) Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
- c) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
- d) Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
- e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
- f) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
- g) Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- h) Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- i) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
- j) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Artículo... (137).- **Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:**

- a) Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;
- b) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
- c) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
- d) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entresuelo exigida por la normativa local y nacional;
- e) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- f) Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- h) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
- i) Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
- j) Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

Artículo... (139).- **Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:**

- a) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
- b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
- c) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
- d) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
- e) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
- f) Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada.

ORDENANZA METROPOLITANA N°0458 REFORMA ORD. MET. N°172 REFORMADA POR ORD. MET. N°0432

Artículo único.- Inciso sexto: En el Artículo 135, literal d) sustitúyase el término "Ocupar" por "Edificar"

ORDENANZA METROPOLITANA N°540 QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CIUDADANA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

SECCIÓN SEGUNDA

Artículo 7.- **Medidas preventivas.**- Se entiende al conjunto de medidas de información, mecanismos de prevención, señalización, acciones administrativas, actos administrativos y formas de control preventivo que permita prevenir riesgos o daños a los ciudadanos antes, durante y después de la ejecución de obras que afecten el espacio público. Se instituye como política de regulación el control como parte prioritaria de acción de los actores del Sistema de Prevención y Protección Ciudadana.

Artículo 20.- **Infracciones graves.**- Serán sancionados por primera vez con una multa de dos (2) salarios básicos unificados, y con una multa de tres (3) salarios básicos unificados en caso de reincidencia, los sujetos determinados en el artículo 2 de la presente ordenanza que:

- 1) Incumplan las medidas de protección establecidas en el capítulo segundo de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0282 QUE REGULA EL USO, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ACERAS, MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS Y PRESERVACIÓN DEL ARBOLADO PÚBLICO

CAPÍTULO II

DE LAS ACERAS

Artículo... (6).- **Prohibiciones respecto del uso, intervenciones y usufructo de las aceras.**- Sin perjuicio de las demás prohibiciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, se prohíbe en las aceras, bulvaras y áreas verdes de las vías públicas:

- a) Realizar modificaciones y/o ocasionar daños en las aceras, bordillos y parterres, por obra u omisión, salvo los producidos a consecuencia de las intervenciones autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa vigente;
- b) Depositar o acumular materiales de construcción o escombros provenientes de demoliciones, procesos constructivos o reparaciones de inmuebles; y, en general, de habilitaciones y edificaciones.
- c) Estacionar o permitir el estacionamiento de cualquier tipo de automotores; o, colocar cualquier tipo de maquinaria, equipos o herramientas.
- d) Utilizar, en mayor superficie a la establecida en la normativa metropolitana vigente, el frente de un predio con acceso vehicular a través de la acera.

CAPÍTULO III

DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Artículo... (16).- **Prohibiciones de uso en la superficie de fachadas y cerramientos.**- Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano, se prohíbe en las superficies de fachadas o cerramientos lo siguiente:

- d) Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa metropolitana vigente, especialmente lo establecido en la ordenanza que regula la publicidad exterior.

CAPÍTULO VI

AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo... (34).- **De las infracciones graves y su sanción:** Cometerán infracción administrativa grave, y serán sancionados con una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados, quienes:

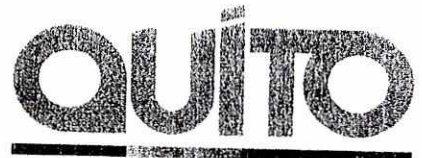
- 2) No hayan obtenido autorización excepcional para el uso y ocupación de una acera, de conformidad con lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 4 de la presente ordenanza.

Artículo... (4).- **Uso de las aceras.**-

- 2) De manera excepcional el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá aprobar, a través del órgano competente:
 - a) El diseño de una sección específica de ciclo vía para la circulación de ciudadanos en bicicletas, en aquellas que fuera técnicamente factible y cuando no se afecte a la circulación peatonal.
 - b) La ocupación temporal de aceras debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
 - c) La colocación temporal en postes de elementos de publicidad electoral instalados individualmente (no pegados) durante el período de comicios electorales.
 - d) La colocación de elementos fijos, mobiliario u otros que se determinen para el sistema de movilidad.
 - e) La instalación de mobiliario de saneamiento ambiental.
 - f) La instalación de mobiliario de vigilancia y seguridad ciudadana, debidamente autorizado por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
 - g) La ocupación temporal para carga y descarga de bienes debidamente autorizada, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.
- 3) La ocupación como espacio de mitigación temporal, en caso de accidentes o emergencias de tránsito.

NOTA.-

1.- **El Acta de Advertencia.**- cuando la presunta infracción suponga la afectación de requisitos no esenciales determinados por el órgano o funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, y siempre que de los mismos no se derive peligro o daño para las personas, los bienes o el medio ambiente, el Inspector puede advertir y asesorar para que cumpla la normativa, consignando en el acta de verificación la advertencia, la norma aplicable y el plazo para su cumplimiento que será de treinta días calendario. Ordenanza Metropolitana N°321, Art. 14, numeral 2, literal c), párrafo dos.



ANEXO FOTOGRAFICO ACTA N° 0001622

NOMBRE DEL PROYECTO	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito		
FECHA DE INSPECCIÓN	25/06/2015	FECHA DE DESPACHO	26/06/2015
TIPO DE ACTA	INFRACCION	PREDIO	5785946
DIRECCION	Calle Cotopaxi S/N, Sector, Santa Rosa de Tababela, Parroquia de Tababela	CLAVE CATASTRAL	11531-05-004
PRESUNTO INFRACTOR	Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito	CEDULA DE CUDADANIA / RUC	0992785136001



FOTO 1: Vista Ampliada del Proyecto



FOTO 2: Construcción de Primer Bloque en Proceso

50 RBMU ORD. 432 REFORMATORIA ORD 458

- 1-120 m2 Factor = 0,0002
- 1-240 m2 Factor = 0,0004
- 600 m2 Factor = 0,0008
- 601 para delante = \$ 17.700

Calculo de la Multa = (50 RBUM) 17.700 x (área de construcción) 500 m2 x (Factor) 0,0008 = \$ 7.080,00

RESPONSABLE: Inspector Zona Tumbaco-Aeropuerto NOMBRE: José Luis Rodríguez
FIRMA:

Adj. Croquis de Ubicación
IRM Preliminar

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO

ALCALDÍA

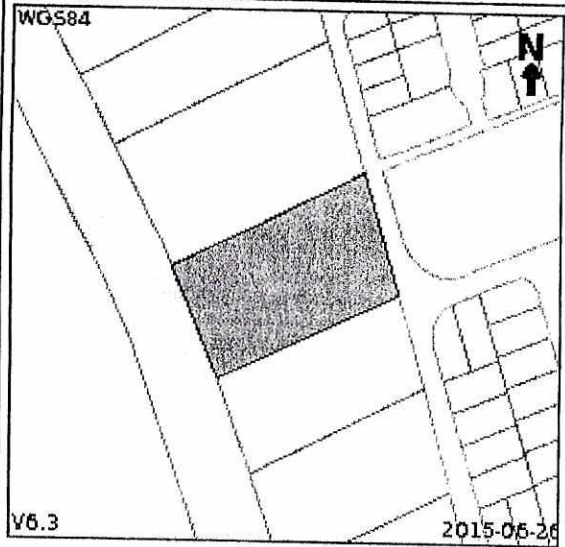
IRM - CONSULTA

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
 C.C./R.U.C.: 0992785136001
 Nombre del propietario: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE
 Número de predio: 5785946
 Clave catastral anterior: 11531 05 004 000 000 000
 En derechos y acciones: NO
 Área del lote (escritura): 13000,99 m2
 Área del lote (levantamiento): 13000,99 m2
 ETAM (SRU) - Según Ord.#269: 6,10 % (-+793,03 m2)
 Área bruta de construcción total: 298,42 m2
 Frente del lote: 167,02 m
 Administración zonal: AEROPUERTO
 Parroquia: Tababela
 Barrio / Sector: EMPLEADOS DAC

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	5 m a 7m del eje		
SIN NOMBRE TABABELA	0			TABA001

4.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: A4 (A5002-5)
 Lote mínimo: 5000 m2
 Frente mínimo: 40 m
 COS total: 10 %
 COS en planta baja: 5 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable

PISOS
 Altura: 8 m
 Número de pisos: 2

RETIROS
 Frontal: 5 m
 Lateral: 5 m
 Posterior: 5 m
 Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Servicios básicos: NO

5.- AFECTACIONES

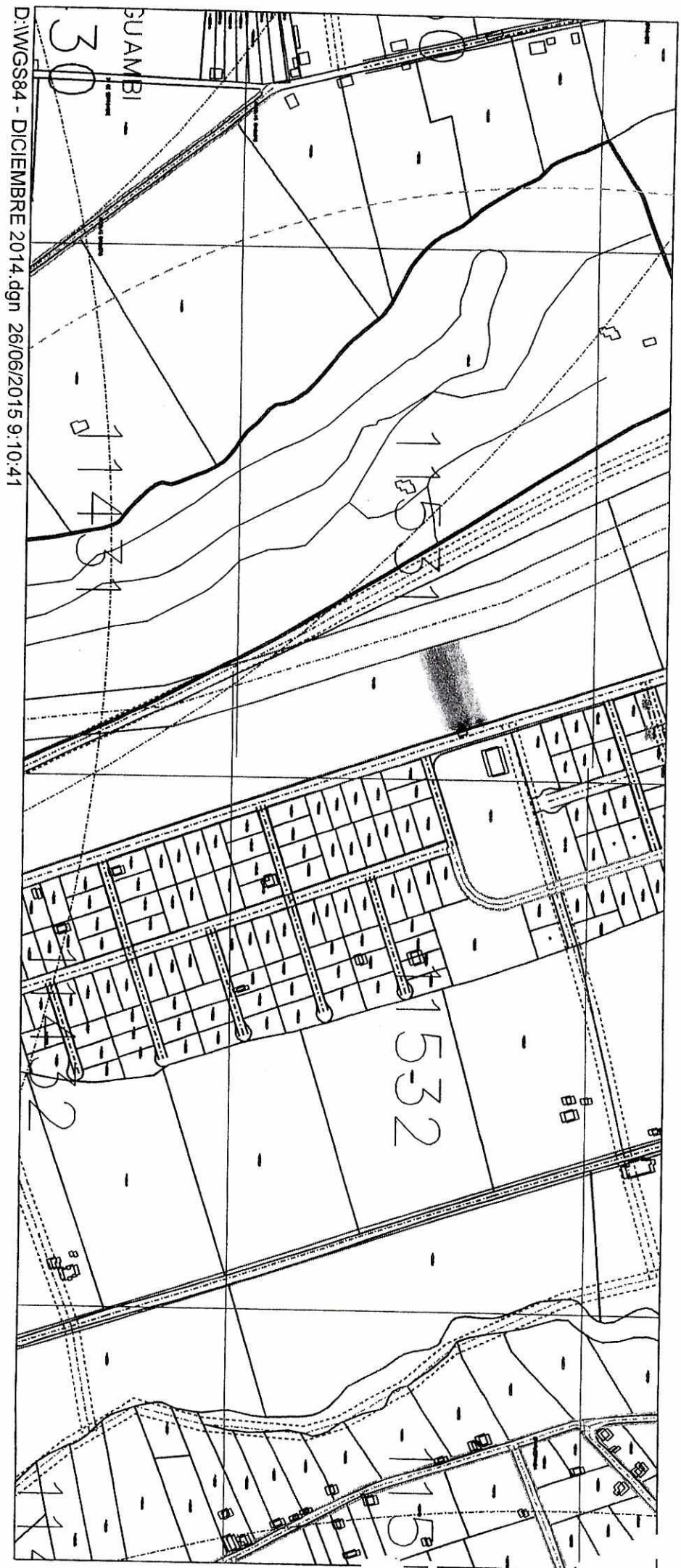
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Canal de riego	Especial			
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial		Desde el borde 1.5 m	

6.- OBSERVACIONES

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



D:\WGS84 - DICIEMBRE 2014.dgn 26/06/2015 9:10:41

EXPEDIENTE No. 212-2015-UDCCLZA
AUTO DE INICIO No. 212-UDCCLZA-2015

Señor
Representante Legal de
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa
Predio: No. 5785946
Parroquia: Tababela.

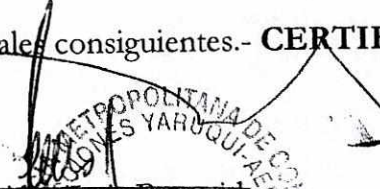
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 08 días del mes de julio del 2015, a las 14h20. **VISTOS.- 1).** Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de Instructora Metropolitana de conformidad con el Art. 264, numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, que establece la competencia para "...Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón", en concordancia con los Arts. 395 y 84, literales m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, con el procedimiento establecido en el Art. 401 ibidem y el Art. 19 de la Ordenanza Metropolitana N° 321. **2).** El Acta de verificación No.0001622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control de fecha 25 de junio del 2015, a las 11h21, y recibida en esta Unidad de Control el día viernes 26 de junio de 2015, a las 15h24, que en su parte pertinente señala: "*Al momento de la inspección no presenta LMU-20 en una construcción en subsuelos un área de 500.00m².*" **3).** La Ordenanza Metropolitana No. 0432 Capítulo VIII, Infracciones, Sanciones y Correctivos, Sección Segunda, En Edificación; Artículo...(135).- "*...Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes: c) Edificar sin Licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente...*"- en concordancia con el Artículo único de la Ordenanza Metropolitana 0458 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0458, que determina "*En las edificaciones que superan 240m² hasta los 600m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de la edificación*", y el artículo 136 ibidem establece: "*...Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitanos de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente...*". **En lo principal esta Autoridad Metropolitana, en uso de sus atribuciones legales DISPONE: PRIMERO.-**

Agréguese al presente expediente administrativo la documentación que antecede señalada en vistos numeral 2. **SEGUNDO.-** Córrese traslado al presunto infractor con el Acta de verificación No.0001622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control de fecha 25 de junio del 2015, a las 11h21, y recibida en esta Unidad de Control el día viernes 26 de junio de 2015, a las 15h24. **TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el Art. 401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en concordancia con los Arts. 19 y 20 de la Ordenanza Municipal N° 321, se le concede el término de cinco días hábiles al señor **Representante Legal de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, responsable de la construcción ubicada en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, de la Parroquia Tababela, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados o en su caso el allanamiento de creerlo correspondiente. **CUARTO.-** Se le recuerda al administrado su derecho de designar su abogado patrocinador así como señalar casillero judicial para futuras notificaciones (**Opcional**). **QUINTO.-** El término correrá a partir de la notificación del presente Auto de Inicio. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**


Abg. Sara García Carrera

**INSTRUCTORA METROPOLITANA
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE
CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

Lo que comunico para los fines legales consiguientes.- **CERTIFICO**


Abg. Luis Benavides
SECRETARIO ABOGADO

**UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE
CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**
D.M.C.



RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 16 de Julio del 2015 a las 11:20...

Nombre de la persona que recepta: Gabriel Perez

Nro. Cédula: 080316625-S FIRMA: [Signature]

En calidad de:

Correo electrónico: Teléfono:

Observaciones: 212-20-15

Notificado

Por: Jose Pin CC: 17783443-7 Firma: [Signature]



RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 7 de Julio de 2015 a las 09:45

Nombre de la persona que recepta A Gabriel Perez


Nro. Cédula A 080 3166 25-5 FIRMAX 

En calidad de Guardia

Correo Electrónico..... Teléfono.....

Observaciones: 212-2015

Notificado

Por: Sore' Pius CC: 1719851433 Firma: 

512
Qto



RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día 29 de Julio del 2015 a las 12:00

Nombre de la persona que recepta X Gabriel Perez

Nro. Cédula X 080316625-5 FIRMA X

Calidad de Empleado

Correo electrónico..... Teléfono.....

Observaciones: 212-2015

Notificado Por: José Arias CC: 171985743-3 Firma: [Signature]

INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR



Informe de fin de Instrucción No.208-2015
Expediente No.212-2015

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y
LICENCIAMIENTO
ZONA AEROPUERTO

Quito, 05 de Octubre del 2015

Vistos, mediante el presente Informe de fin de instrucción, se pone en conocimiento de la Resolutoria, en base a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ordenanza Metropolitana 321, las conclusiones sobre los hechos constitutivos de la infracción y la sanción que a mi opinión debe ser aplicada, junto con el expediente íntegro de la instrucción, los mismos que a continuación se detallan:

CONCLUSIONES SOBRE LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA
INFRACCIÓN

- 1. Identificación de la persona o personas presuntamente responsables o modo de identificación:**
Nombre, o Razón Social: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.
Calidad de: Propietario de la Construcción
Cédula, Pasaporte, RUC: 0992785136001
- 2. Lugar de infracción Administrativa.**
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela.
Predio No: 5785946
- 3. Hechos,** Los hechos, sucintamente expuestos, que motivaron el inicio del procedimiento sancionador son: Se inicia el proceso administrativo mediante el Acta de Verificación No. 0001622, suscrita por el señor José Luis Rodríguez, en su calidad de Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual se pone en conocimiento el proceso constructivo que se realiza en el predio No. 5785946.

Elementos de Convicción. Del Acta de Verificación No. 0001622, suscrita por el señor José Luis Rodríguez, en su calidad de Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, se desprende que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, se encuentra realizando una construcción en un área de 500.00m² en el predio ubicado en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela, en

**INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

base al cual se inicia el presente expediente administrativo No.212-2015, mediante Auto de Inicio de Instrucción No.212-2015, por falta de Licencia Metropolitana Urbanística, foja 1-8.

Providencia No.492-2015, de fecha 12 de agosto del 2015, a las 09h10, mediante la cual se abre el término probatorio por diez días para que el administrado presente los elementos de descargo, fojas 9-10.

Providencia No.606-2015, de fecha 17 de septiembre del 2015, a las 09h00, mediante la cual se da por concluida la etapa de instrucción, fojas 11-12.

En virtud de que se ha llevado a cabo el debido proceso y el administrado no ha presentado los permisos municipales respectivos, estableciéndose el responsable y la infracción administrativa materia en la presente causa.

A. SANCIÓN QUE DEBE SER APLICADA.

1. Norma a ser aplicada:

La Tipificada en la Ordenanza Metropolitana 432, art. 135, literal c) que establece: "Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente...", en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformado por la Ordenanza Metropolitana No.458, que determina: "En las edificaciones que superan 240m² hasta los 600m² totales de construcción el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación...". Además el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control, ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días; si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

2. Sanción Aplicable:

Se sancionará de la siguiente forma:

- a) Multar al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, portador del RUC No.0992785136001, con un valor de **\$7080.00 (SIETE MIL OCHENTA DÓLARES)**, por la construcción de 500.00m², realizada sobre el predio No.5785946, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Parroquia de Tababela.
- b) Conceder 30 días término para la presentación del Acta de Registro de Planos y la Licencia Metropolitana Urbanística.

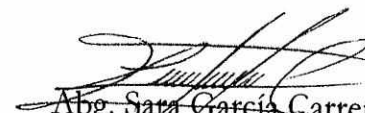
**INFORME DE FIN DE INSTRUCCIÓN DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

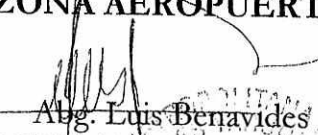
EXPEDIENTE: 212-2015

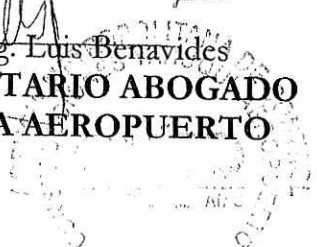
Fojas No: 12

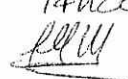
Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinente.-

Lo CERTIFICO


Abg. Sara García Carrera
**INSTRUCTORA METROPOLITANA
ZONA AEROPUERTO**


Abg. Luis Benavides
**SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO**



Recibido
13/10/2015
14h00


502.



Expediente No. 212-2015
Skelta No. 005917-2015-E-UDCMCL-ZY
Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015

ADMINISTRADO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.
DIRECCIÓN: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa, Predio No. 5785946
PARROQUIA DE TABABELA

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO-AEROPUERTO, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D. M. Quito, a los 14 días del mes de octubre de 2015: las 12H12.- **VISTOS:** AVOCO CONOCIMIENTO DE LA PRESENTE CAUSA EN MI CALIDAD DE FUNCIONARIA RESOLUTORA Y EJECUTORA DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL- ZONA TUMBACO, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010 y a lo dispuesto en la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control.- **1).- Fojas 1-4 consta el Acta de Verificación No. 1622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control el 25 de junio de 2015, a las 11h21 y recibido en esta Unidad el 26 de junio de 2015, a las 15h24 .** **2) Fojas 5-8 consta el Auto de Inicio de Instrucción No.212-UDCCLZA-2015, de fecha 08 de julio de 2015, a las 14h20 suscrito por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana y razones de notificación de fechas 16 de julio de 2015, a las 11h20, 17 de julio de 2015, a las 09h45 y 24 de julio de 2015, a las 12h00.-** **3). Fojas 9-10 consta la Providencia No.492-UDCMCLZA-2015 de fecha 12 de agosto de 2015, a las 09h10 suscrita por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana y razón de notificación de fecha 14 de agosto de 2015, a las 14h00.** **4) Fojas 11-12 consta la Providencia No.606-2015 de fecha 17 de septiembre de 2015, a las 09h00 suscrita por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, razón de notificación de fecha 21 de septiembre de 2015, a las 12h15.-** **5) Fojas 13-14 consta el informe de Fin de Instrucción No.208-2015 de fecha 05 de octubre de 2015.-** Concluida la sustanciación y encontrándose la causa por resolver se **CONSIDERA.- Primero.-** Que, esta Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Tumbaco, tiene competencia para conocer y resolver la presente causa de acuerdo a lo manifestado en la Ordenanza No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010 y la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control; en



concordancia con los Arts. 54 lit. m), o) y Art. 84 lit. m), n) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normas legales vigentes.- **Segundo.-** Que, de autos se desprende que el proceso es válido, no habiendo por lo tanto lugar a nulidad, por lo que se declara la validez procesal.- **Tercero.-** **3.1.-** Que, la Constitución de la República del Ecuador, en los numerales 1 y 2, del Artículo 264, establece las competencias que tienen los Gobiernos Municipales en la Planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo urbano y rural.- **3.2.-** Que, el proceso administrativo ha seguido el trámite previsto en el Capítulo VII, sección cuarta, sobre el trámite Administrativo Sancionador del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).- **3.3.-** Que, el Art. 404 del COOTAD prescribe que: *“Procedimiento.- el procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho. El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable concediéndole el término de 5 días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura al término probatorio por el plazo de 10 días, vencido el cual se dictará resolución debidamente motivada.”*- **3.4.-** Que, el Art. 76, literal l) de la Constitución de la República, señala: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, no habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos”*.- **3.5.-** Que, de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), *“Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente...”*, en concordancia con el artículo único de la Ordenanza Metropolitana 458, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Uso de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 458, que determina: *“En las edificaciones que superan los 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación...”*- **Cuarto.-** **4.1)** Que, mediante Acta de Verificación No. 1622, suscrito por el señor José Luis Rodríguez, Inspector de la Agencia Metropolitana de Control, recibido en esta Unidad el 26 de junio de 2015, a las 15h24, se conoce que en el predio No. 5785946, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito se encuentra realizando una construcción en un área de 500 m², sin haber obtenido la Licencia Metropolitana Urbanística respectiva dentro del predio ubicado en la Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa de la parroquia de Tababela.- **4.2)** Que, mediante Auto de Inicio No. 212-UDCCLZA-2015 de fecha 08 de julio de 2015, a las 14h20, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana avoca conocimiento de la presunta infracción realizada por el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito y dispone se agregue al expediente el Acta de Verificación No. 1622, se corre traslado con el contenido de la misma al representante legal y se



le concede el término de cinco (5) días para que conteste por escrito de manera fundamentada el hecho imputado, para que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, o en su caso, su allanamiento a los hechos imputados.- **4.3)** Que, con fecha 12 de agosto de 2015, a las 09h10, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, emite la Providencia No. 492-UDCMCLZA-2015 mediante la cual en virtud de lo establecido en el inciso 2 del Art.401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art.20 de la Ordenanza Metropolitana No.321 abre el término probatorio de diez días. **4.4)** Que, con fecha 17 de septiembre de 2015, a las 09h00, la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, emite la Providencia No. 606-2015, mediante la cual por cuanto se ha abierto el término probatorio y hasta la fecha el administrado no ha adecuado su conducta a la norma infringida presentando la respectiva Licencia de Construcción, da por concluido el término probatorio, finaliza la etapa de instrucción y remite el expediente a resolución. **4.5)** Que, mediante Informe de Fin de Instrucción No.208-2015, de fecha 05 de octubre de 2015 y recibido por esta Autoridad el 13 de octubre de 2015, a las 14h20, la Instructora Abg. Sara García Carrera, incluye los elementos de convicción, la norma jurídica infringida así como la sanción aplicable.- **4.6).**-Que, del análisis del presente expediente se desprende que el administrado ha edificado sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística en 500 m2 transgrediendo así lo indicado en Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c).- Con estos antecedentes, considerándolos y analizándolos en lo principal esta **AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.**- En uso de sus atribuciones legales de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ordenanza Metropolitana No. 432, 321, la Resolución vigente No. 003, de fecha 11 de abril de 2013, emitida por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control y demás leyes y normas vigentes.- **RESUELVE.- PRIMERO.**- Declarar la existencia de la infracción metropolitana y responsabilizar de la misma al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, con RUC. 0992785136001, acogiendo el Informe de Fin de Instrucción del Procedimiento Sancionador No. 208-2015, recibido con fecha 13 de octubre de 2015, toda vez que en el mismo se establece que el administrado ha edificado sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente.- **SEGUNDO.**- Multar al **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** portador del RUC. 0992785136001, con un valor de SIETE MIL OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 12/100 (USD \$7080.00), por la construcción de 500 m2 realizada en el predio No.5785946 sin contar con la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente correspondiente, fundamentado en lo que establece la Ordenanza Metropolitana 432 en su Art. 135, literal c), "*Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar los siguientes: c) Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente...*", en concordancia con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 458, que determina: "*En las*

edificaciones que superan los 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0008 por cada metro cuadrado de edificación..." (50 $RMU = \$17700 \times 0.0008$ (factor de cálculo establecido por la Ordenanza) = 14.16×500.00 m² = \$7080, lo subrayado me corresponde.- **TERCERO.**- Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa, concediéndole al administrado el término de **TRES DÍAS** para su cancelación, cuyo comprobante de pago deberá entregarlo a esta unidad para su registro, bajo las prevenciones que de no hacerlo, el cobro se realizará por la **VÍA COACTIVA**, con los recargos correspondientes.- **CUARTO.**- Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente.- **QUINTO.**- Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento, se aplicará el correctivo contemplado en la normativa metropolitana "Derrocamiento a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito", sin perjuicio de la multa establecida; adicionalmente de proceder con las multas compulsorias progresivas de conformidad con lo establecido en el Art. 380 del COOTAD, en concordancia con el Artículo 25, literal a), número (ii) de la Ordenanza Metropolitana 321: "El funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos... a) En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no hubiese acatado la resolución... (ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales" -- El término correrá a partir de la notificación de la presente Resolución.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Abg. Diana Arboleda Monge
**RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO**

Proveyó y firmó la Resolución que antecede la Abg. Diana Arboleda Monge Resolutora y Ejecutora Metropolitana Zona Tumbaco-Aeropuerto Quito D.M, a los 14 días del mes de octubre de 2015.- **LO CERTIFICO.**

Abg. Luis Benavides Domínguez
**SECRETARIO ABOGADO
ZONA AEROPUERTO**

4

DENUNCIAS
1800 500 900

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO No. 296-2015

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

MATERIA CONSTRUCCION

COMISARÍA METROPOLITANA AEROPUERTO

CÓDIGO / ORDENANZA 432

Fecha: 14 DE OCTUBRE DE 2015 Expediente: 212-2015 Resolución: 373-UDCMCLZTA-2015 Ejecución _____ Valor Consignado SI ()
NO (X)

Señor Tesorero/a Metropolitano: _____

Sírvase ordenar la emisión del Título de Crédito por el valor de: \$ 7.080,00 USD (SIETE MIL OCHENTA DOLARES CON 00/100), a nombre del Administrado/a - Persona Jurídica y/o
LETRAS

Deudores Solidarios de existir FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con C.C/ RUC: 0992785136001 domiciliado en TABABELA, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector

Santa Rosa, lugar de trabajo, _____ Nro. Teléfono / celular.

Por contravenir la Ordenanza Metropolitana 432 artículos 135

Observaciones: _____

8

.....
NOMBRE: ABG. DIANA ARBOLEDA

CARGO: RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

*Nota: Este pago se realizará en el plazo de 72 horas en Tesorería de la Administración Zonal

*Original: Comisario *Copia 1: Administrado *Copia 2: Tesorería de la Administración. Zonal

DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

REPUBLICA DEL ECUADOR
Ministerio de Construcción y Licenciamiento

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día..... a las.....

Nombre de la persona que recepta.....

Nro. Cédula..... FIRMA.....

En calidad de.....

Correo electrónico..... Teléfono.....

Observaciones:.....

.....

Notificado

Por:..... CC:..... Firma:.....



UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

RECORRIDO 1098
CORREO ELECTRÓNICO
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, el día..... a las.....

Nombre de la persona que recibe.....

Nro. Cédula..... FIRMA.....

Incidencia de.....

Código electrónico..... Teléfono.....

Observaciones:.....

Notificado

Por..... CC:..... Firma:.....

DENUNCIAS
1800 500 900



Expediente 212-2015
Skelta 005917-2015-UDCMCL-ZY
Providencia No. 414-2016-UDCMCLZTA

ADMINISTRADO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa,
Predio No. 5785946
PARROQUIA DE TABABELA

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONTRUCCIONES LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO-AEROPUERTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M. Quito, a los 29 días del mes de junio de 2016; a las 11h25.- **VISTOS.-** 1) La resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12. 2) La razón de notificación de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15. 2) La razón de notificación de fecha 20 de noviembre de 2015, a las 13h05. 3) La razón de notificación de fecha 23 de noviembre de 2015, a las 09h30. 4) El comprobante de pago de Multas a Infractores No. 000008495175, recibido en esta Unidad el 26 de noviembre de 2015, a las 13h19. **ESTA AUTORIDAD EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES DISPONE.- PRIMERO.-** Agréguese al presente expediente administrativo Sancionador los documentos antes referidos.- **SEGUNDO.-** Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: *"Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente."*, señálese para el día 07 de julio de 2016, a las 11h00, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- **CUARTO.-** Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.-**CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.**

Ab. Diana Arboleda
RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

Lo que comunico, para los fines pertinentes.- **CERTIFICO**

Ab. Darío Quillupangui
**SECRETARIO METROPOLITANO
ZONA AEROPUERTO**

AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198

PARA: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN
DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO

ASUNTO: Inspección Conjunta

FECHA: Quito D.M., a los 29 días de junio de 2016

De mi consideración:

Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, a la vez poner en su conocimiento que esta Autoridad, emitió la Providencia No. 414-2016-UDCMCLZTA, el 29 de junio de 2016, a las 11h25, mediante la cual ha dispuesto lo siguiente: "...SEGUNDO.- Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: "Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente.", señálese para el día 07 de julio de 2016, a las 11h00, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- TERCERO.- Envíese atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.- ...".

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

[Handwritten signature]

Ab. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA Y EJECUTORA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN
MANTENIMIENTO, LICENCIAS Y DENUNCIAS
DE ZONA TUMBACO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL

Número de Trámite: 414
Fecha de Ingreso: 30 JUN 2016
Número de Hojas: 09 CD:
Responsable: P3 Sumilla:



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 1 días, del mes de Julio del año 2014, siendo las 14:00 horas, al/a la Señor/a/ita _____ con C.C./RUC/Pasaporte N° _____ en calidad de _____ en la dirección _____.

Correo/Electrónico: _____

Número telefónico: _____

Notificado por: _____

(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

C.C.: 1700000000

Observaciones:

4991
1/2
1/2
1/2



12

458

01-03-2016
A 20

Skelta 000
Providencia No. 3

ORDENADO
ANTE LEGAL
COMERCIO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector Santa Rosa
185946
DE TABABELA

DESCONCENTRADA DE CONTROL EN
LICENCIAMIENTO ZONA TUMBACO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
QUITANO DE QUITO - D.M. Quito, a los 29 días del mes
de agosto de 2015. 1) La resolución No. 373/UDCMCL/21A/2015, de
fecha 29 de agosto de 2015, a las 11:00. 2) La razón de notificación de fecha 19 de noviembre de
2015, a las 11:00. 3) La resolución de notificación de fecha 20 de noviembre de 2015, a las
11:00. 4) La resolución de notificación de fecha 23 de noviembre de 2015, a las 11:00. 5) El comprobante
de pago No. 000008495175, recibido en esta Unidad el 26 de noviembre de 2015.
ORDEN EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LE
Agencias al presente Expediente administrativo, Sancionados
QUINTO - Dada conformidad con la Resolución No. 373/UDCMCL/21A/2015, de
fecha 29 de agosto de 2015, a las 11:00 en donde se numeral **CUARTO**
del artículo 60, **impone** para que el administrado y el
respectiva Agencia Metropolitana Ejecutiva, a partir de la unidad
de julio de 2016, a las 11:00, a fin de que se realice el
cumplimiento de la Resolución No. 373/UDCMCL/21A/2015,
a las 11:00. **CUARTO** - Fúyese atento a la memoria
de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que el
agente a quien correspondiera para que asista a la diligencia
se remita el respectivo informe. **CUMPLASE Y NOTIFÍQUESE**

[Firma]
Agente Ejecutivo
RESOLUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO AEROPUERTO

497

MEMORANDO No. AMC-DMI-AT-2016-2707

PARA: Abg. Diana Arboleda M.
**RESOLUTORA UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN
MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO ZONA
TUMBACO – AEROPUERTO**

DE: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Atención a trámite

FECHA: 08 de julio de 2016

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: "... Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."; al respecto remito a usted el siguiente informe técnico donde constan las observaciones del caso.

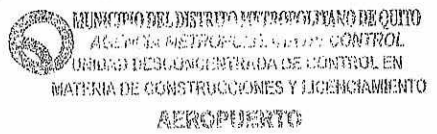
TRÁMITE No.	INFORME No.	FECHA DE INFORME	PREDIO
3085	ITDI 16-1643-C	08/07/2016	5785946

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

[Firma manuscrita]

**Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR DE INSPECCIÓN
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**



Por: _____ Fecha: _____
Hora: _____ Fojas: _____

Adjunto: Copia de Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198 y expediente 212-2015 íntegro.

VALIDACIÓN	FECHA	NOMBRE	CARGO	SUMILLA
ELABORADO POR	08/07/2016	ARQ. ANDREA SIERRA	INSPECTOR METROPOLITANO	
REVISADO POR		TGLA. PATRICIA ESCOBAR	SECRETARIA TECNICA DE INSP	
REVISADO POR		ARQ. CARLOS JÁTIVA	RESPONSABLE ÁREA TÉCNICA	

11/11/2011



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

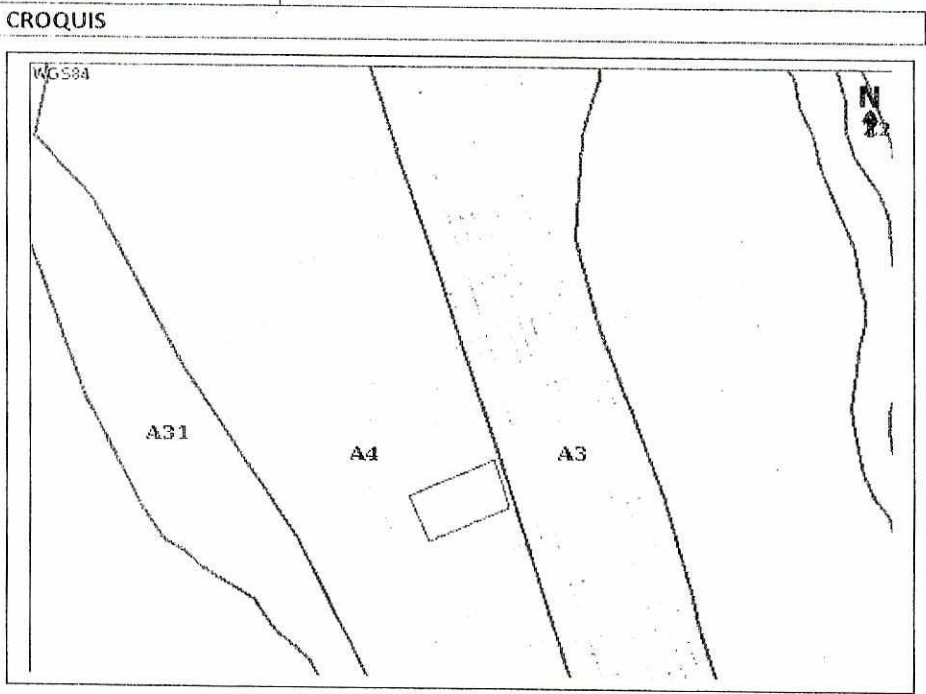
Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946
Fecha de inspección: 07- julio -16
Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

En el caso de ser DENUNCIADA:

DENUNCIADO: _____ DENUNCIANTE: _____
 CÉDULA: _____ CÉDULA: _____

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:	
CLAVE CATASTRAL:	11531 05 004
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Aeropuerto
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Calle Cotopaxi
NUMERACIÓN:	s/n
INTERSECCIÓN:	s/n
PROPIEDAD HORIZONTAL	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ÁREA del TERRENO	13000,99 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	---



DOCUMENTACIÓN RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia			
FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
29/06/2016	Memo No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198	Solicitud de inspección conjunta	

INFORMACIÓN EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitano)

SGCT-SRCI
Impresión Actas Historicas

Impresión: 0785946

Registro: 01

FIDEICOMISO FIDEICOMISO SEVILLA
 MERCANTIL MERCANTIL QUITANA
 HOTEL HOTEL ESTEBAN
 AEROPUERTO AEROPUERTO GONZALO
 QUITO QUITO

0 Ho EC 500

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección:

ITDI 16-1643-C

PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

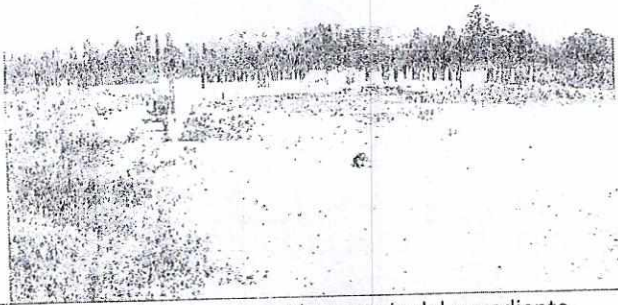
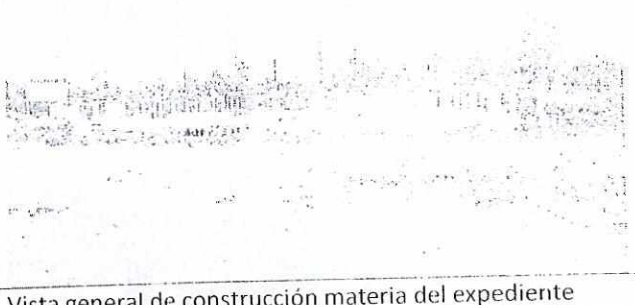
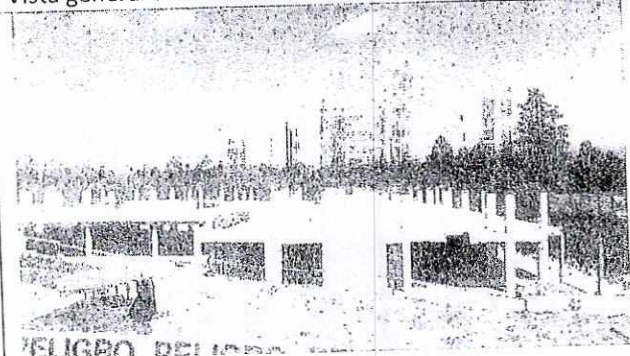

OBSERVACIONES

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: "...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."; al respecto me permito informar lo siguiente:

Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción.

Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas, incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada.

SOPORTE FOTOGRÁFICO:

	
Vista general de construcción materia del expediente	Vista general de construcción materia del expediente
	
Vista general de construcción materia del expediente	Vista general de construcción materia del expediente
ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN:	Estructura y losas

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16



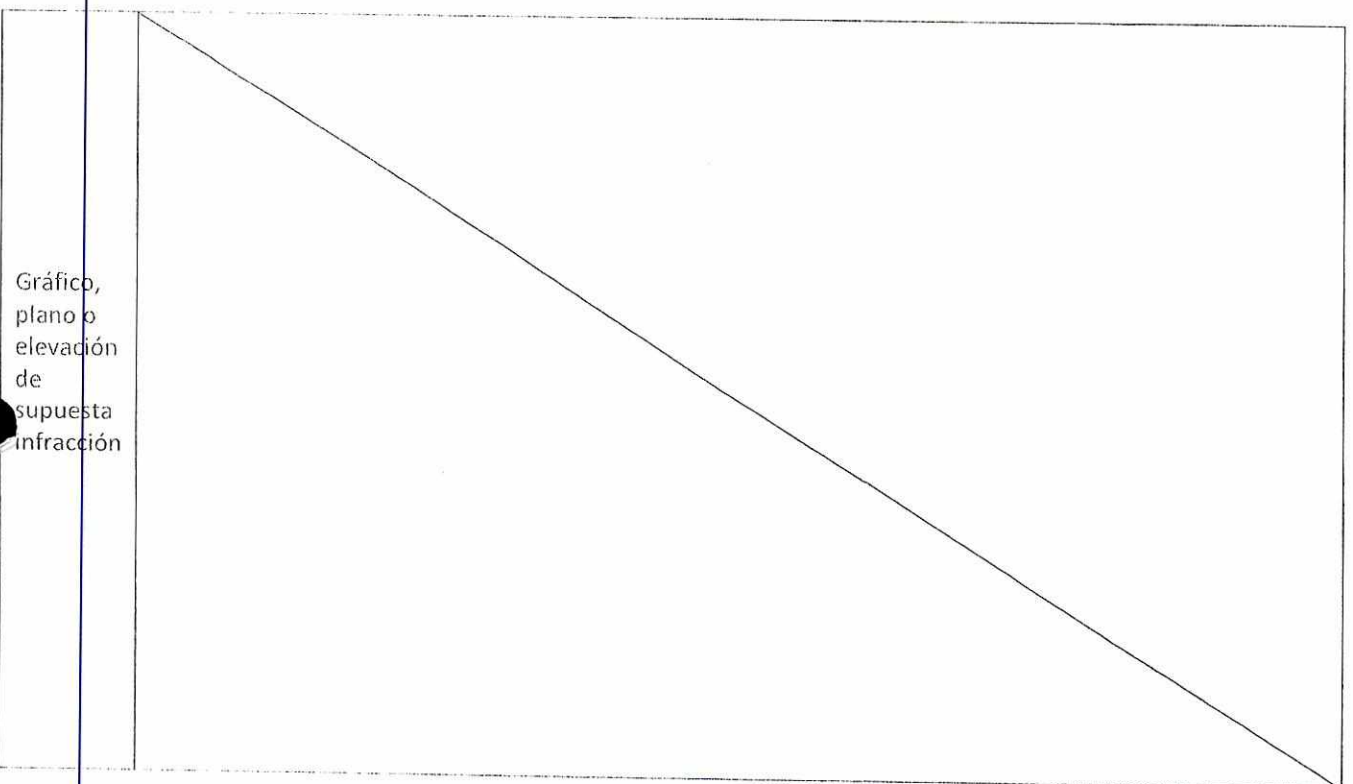
PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMIU o permiso de la autoridad correspondiente	0432-172	VIII – Sección 2	135	Lit c)	500 m2

Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN (Comisaría) SI

Sumilla Técnica

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC



Gráfico, plano o elevación de supuesta infracción

- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198

PARA: Dr. Mauricio Montalvo Leiva
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN
DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Mauricio Leiva
04.07.16
[Signature]

DE: Abg. Diana Arboleda M.
RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA
ZONA TUMBACO

ASUNTO: Inspección Conjunta

Boano *3085*

FECHA: Quito D.M., a los 29 días de junio de 2016

30 JUN 2016 *15h30*

De mi consideración:

Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, a la vez poner en su conocimiento que esta Autoridad, emitió la Providencia No. 414-2016-UDCMCLZTA, el 29 de junio de 2016, a las 11h25, mediante la cual ha dispuesto lo siguiente: "...SEGUNDO.- Dando cumplimiento con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, a las 12h12 en donde el numeral CUARTO de la parte resolutoria indica: "Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente.", señálese para el día 07 de julio de 2016, a las 11h00, a fin de que se realice la inspección conjunta para verificar el cumplimiento de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, a las 11h15.- TERCERO.- Enviase atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de darle a conocer la presente providencia y designe a quien corresponda para que asista a la diligencia de inspección señalada, luego de la cual se remitirá el respectivo informe.- ..."

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

[Signature]
Ab. Diana Arboleda Monge
RESOLUTORA Y EJECUTORA
ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL

Número de Trámite: *9656*
Fecha de Ingreso: *30 JUN 2016 14:20*
Número de Fojas: *01* CD:
Responsable: *R.F.* Sumilla: *[Signature]*

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

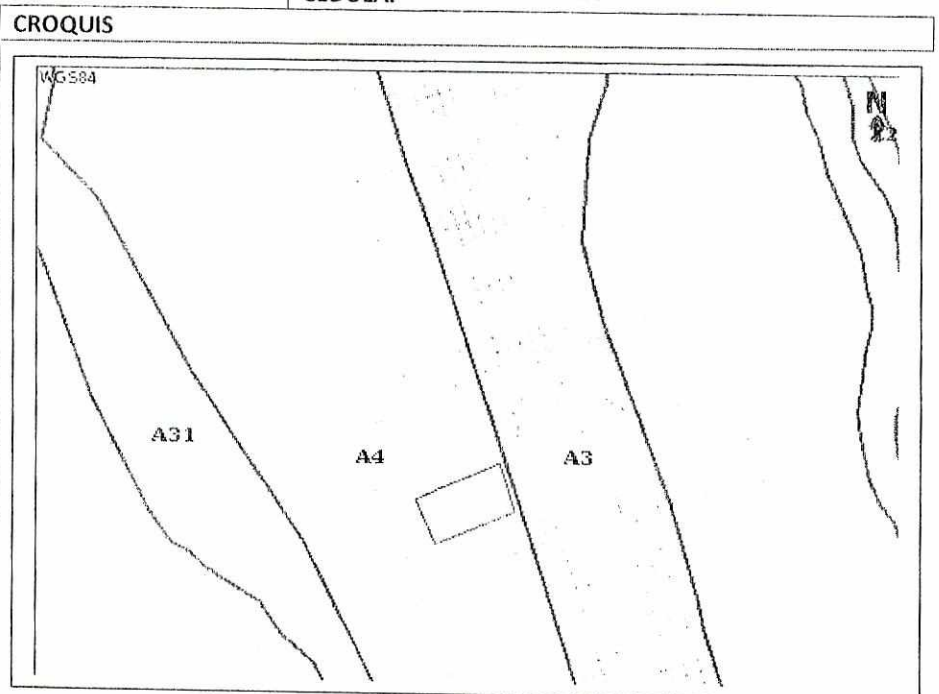
En el caso de ser DENUNCIA:

DENUNCIADO: ----- DENUNCIANTE: -----

CÉDULA: ----- CÉDULA: -----

IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

CLAVE CATASTRAL:	11531 05 004
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Aeropuerto
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC
CALLE:	Calle Cotopaxi
NUMERACIÓN:	s/n
INTERSECCIÓN:	s/n
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
DERECHOS y ACCIONES:	NO
ÁREA del TERRENO:	13000,99 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN:	----



DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
29/06/2016	Memo No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198	Solicitud de inspección conjunta	

INFORMACIÓN EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitanas)



SGCT-SRCI
Impresión Actas Historicas

5785946

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

COMISARÍA JUDICIAL ESTEBAN ESTEBAN

No. EC 500

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección:

ITDI 16-1643-C

PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

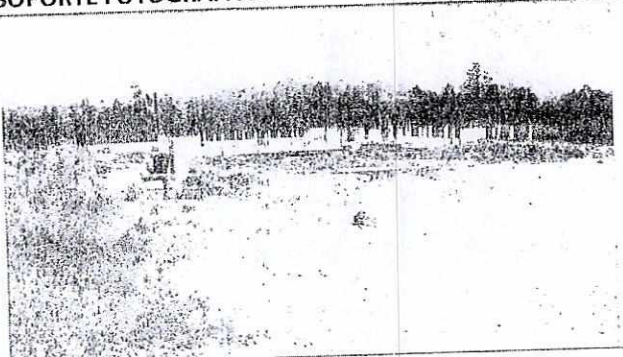

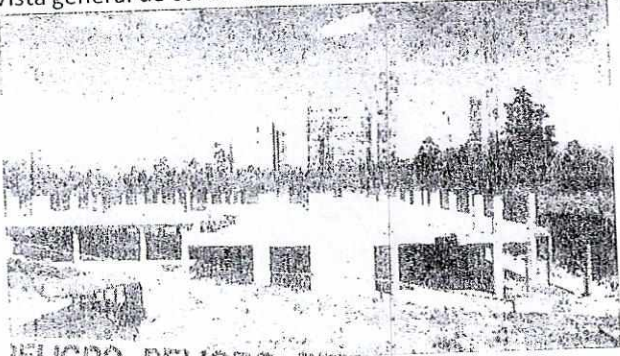
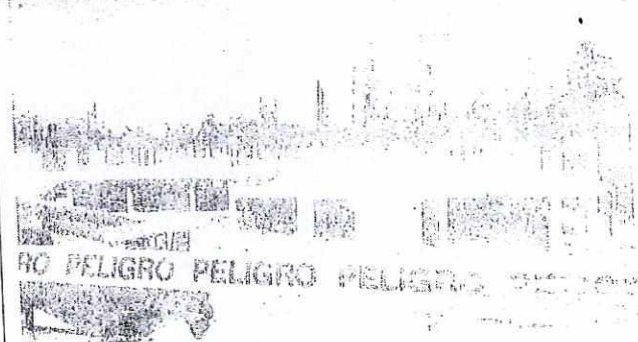
OBSERVACIONES

En atención al Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2016-198, de fecha 29/06/2016, mediante el cual se solicita una inspección conjunta el 07/07/2016, a las 11h00, en referencia al expediente administrativo No. 212-2015, con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento al numeral cuarto de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, en donde se describe: "...Conceder el término de (30) treinta días para que el administrado justifique o derroque lo edificado sin haber obtenido la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de la autoridad competente..."; al respecto me permito informar lo siguiente:

Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción.

Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas, incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada.

SOPORTE FOTOGRÁFICO:

	
Vista general de construcción materia del expediente	Vista general de construcción materia del expediente
	
Vista general de construcción materia del expediente	Vista general de construcción materia del expediente
ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCIÓN:	Estructura y losas

El presente informe es válido por el tiempo que se indica en el encabezado.

Fecha de emisión:



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Informe Técnico de Dirección de Inspección: ITDI 16-1643-C PREDIO: 5785946

Fecha de inspección: 07- julio -16

Fecha de informe: 08- julio -16

04/07/2016

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

PROYECTO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	CONTROL:	COMISARÍA
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	ÚNICA
Cédula de Identidad / RUC:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	No. 3085 EXP. 212-2015

CONCLUSIONES de CONTROL:

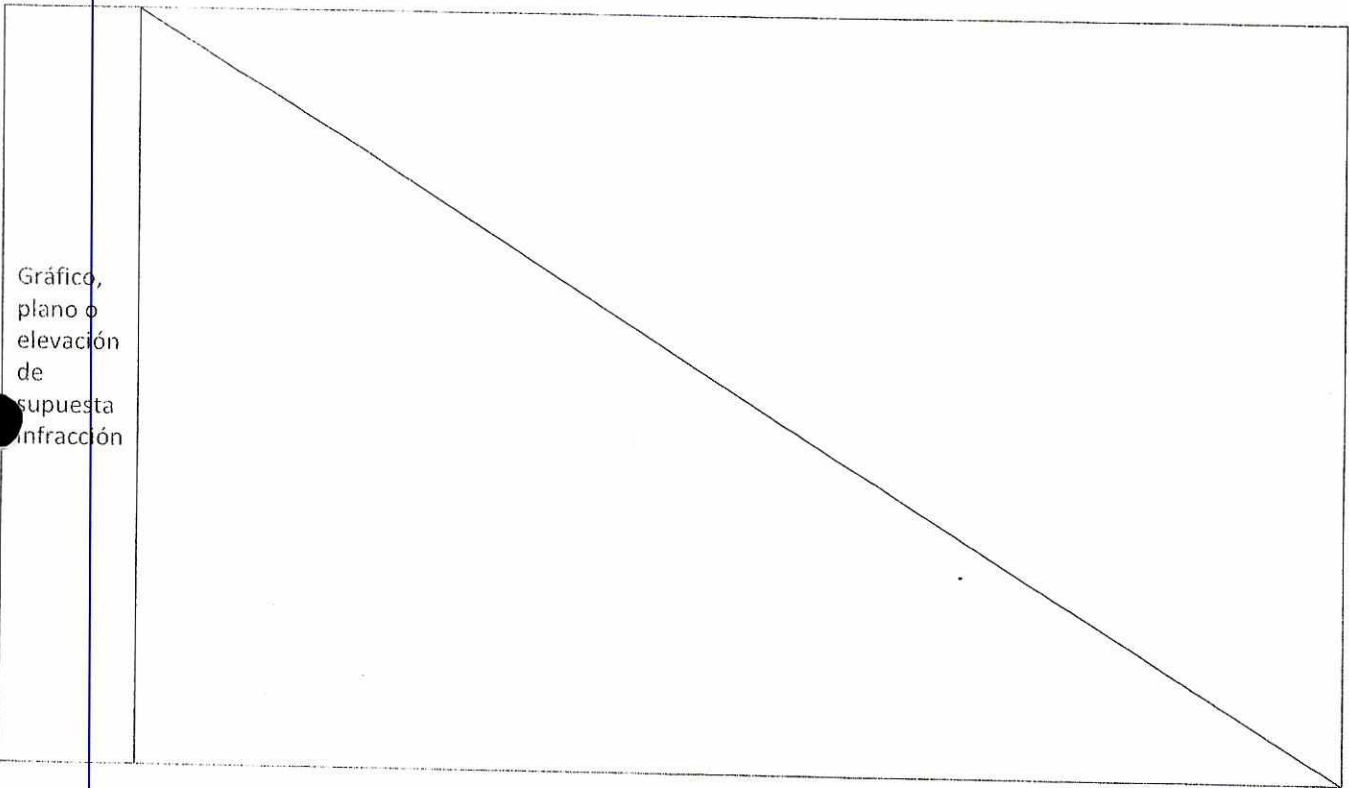
DESCRIPCIÓN de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capitulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad correspondiente	0432-172	VIII – Sección 2	135	Lit c)	500 m2

Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN (Comisaría)

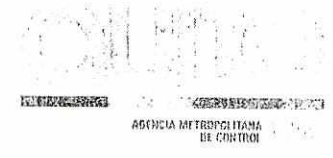
SI

Sumilla Técnica	
-----------------	--

Andrea Sierra, arquitecta
Inspector Metropolitano
Dirección de Inspección, AMC



- El constructor del proyecto es el único responsable del desarrollo y fiel cumplimiento en obra de la propuesta estructural registrada/aprobada en planos estructurales por el profesional calculista, así mismo de los materiales empleados en la construcción.
- El proyectista y constructor son responsables del fiel cumplimiento de la normativa de arquitectura y urbanismo.



MEMORANDO N° AMC-DRYE-SC-2018-0037

PARA: Dra. Nelly Sánchez
**RESPONSABLE DE EJECUCIÓN – DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN
 GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

DE: Ab. Sebastian Cornejo
**DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
 GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

ASUNTO: Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015

FECHA: Quito, 10 de enero de 2018

Con un atento y cordial saludo me dirijo a usted, con la finalidad de remitirle el Expediente Administrativo Sancionador No. 212 – 2015, que corresponde al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO de La Parroquia Tababela, mismo que se encuentra es estado de ejecución, por lo que de forma parecida solicito a usted, proveer lo que en derecho corresponda.

Seguro de contar con su colaboración de antemano quedo muy agradecido.

Atentamente,

Ab. Sebastian Cornejo
**DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
 GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

VALIDACIÓN	FECHA	NOMBRE	CARGO	SUMILLA
ELABORADO POR	10/01/2018	Ab Pamela Naváez	FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL	
REVISADO POR	10/01/2018	Ab Sebastian Cornejo	DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN	

Aj Expediente Administrativo Sancionador No.212-2015 (original) (32 fojas)

MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-010

PARA: Abg. Patricia Narvaez
RESOLUTORA METROPOLITANA
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION A.M.C.

DE: Abg. Darío Quillupangui
SECRETARIO-ABOGADO
ZONA-AEROPUERTO

ASUNTO: Envío de Expediente Administrativo

FECHA: 08 de Enero de 2018

Por medio del presente remito a Usted los Expedientes Administrativos originales de la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto, que a continuación detallo:

Table with 5 columns: N° DE EXPEDIENTE, ADMINISTRADO/A, ORDENANZA, PARROQUIA, FOJAS. Row 1: 212-2015, FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, 432, TABABELA, 32.

Particular que comunico a usted para los fines de ley pertinentes.

Atentamente,

Abg. Darío Quillupangui
SECRETARIO-ABOGADO
ZONA-AEROPUERTO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
Fecha de Ingreso:
Plumero de Homologación

EXPEDIENTE No. 212-2015
PROVIDENCIA DE EJECUCION No. DRYE-AMC-NS-2018-0240
Causa: CONSTRUCCIÓN

Señores:

**REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO.**

Dirección: Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela.
Predio No. 5785946

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL. GAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- D.M de Quito a 22 de enero de 2018, a las 11H40.- **VISTOS: 1).**- El art. 82 de la Constitución de la República estipula: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de las normas jurídicas claras, públicas y aplicadas por Autoridades competentes. **2.-** Que en el COOTAD Art. 382.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima". **3.-** El memorando No. AMC-DMI-AT-2016-2707 de fecha 08 de julio de 2016 que contiene el Informe Técnico de Inspección No. ITDI-16-1643-C que en lo principal manifiesta: "...Se realizó la inspección el día y hora señalados, constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más, sin esto aumentar el metraje de construcción. Al revisar el predio en el sistema SGCT/SLUM, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas emitidas incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto dela resolución mencionada..."- **En lo principal, esta Autoridad Metropolitana, en ejercicio de las facultades legales. DISPONE: PRIMERO.-** Agregar al expediente los documentos que anteceden.- **SEGUNDO.-** Se ratifica en todo su contenido la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de fecha 14 de octubre de 2015. **TERCERO.-** Notifíquese a FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO en su representante Legal con copia del Informe Técnico No. ITDI-16-1643-C. **CUARTO.-** En razón que la parte administrada hasta la presente fecha no justifica el cumplimiento a lo ordenado por Autoridad competente mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 la misma que se encuentra en firme, esto es con la obtención y presentación de la respectiva Licencia de Construcción LMU20, múltese a señores **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO con CC/CI/RUC No. 0992785136001 con el valor de USD \$ 1,416.00 (UN MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, es decir (4) cuatro remuneraciones básicas unificadas correspondientes al año 2015, de acuerdo a lo que determina la Ordenanza Metropolitana No. 321 Art... (25) literal (i).- **Apremio Patrimonial.-** Multas compulsorias o coercitivas, por incumplir con la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **CUARTO.-** Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa impuesta, concediéndole el término de **CINCO DÍAS** para su cancelación contados a partir de la notificación de esta Providencia, posterior a lo cual deberá presentar el respectivo comprobante de pago, bajo prevenciones en caso de no pago se lo realizará por la **VIA COACTIVA**, con los recargos correspondientes. **QUINTO.-** Emitase atento memorando a la **DIRECCIÓN DE**

INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **SEXTO.**- Se le recuerda y/o se le previene a señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO que la imposición de las multas compulsivas - coercitivas es hasta conseguir el cumplimiento del acto administrativo sin perjuicio del derrocamiento respectivo a cargo del infractor o por el Municipio del distrito metropolitano de Quito.- **CÚMPLASE Y NOTIFIQUESE**

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
**FUNCIONARIA DECISORA DE LA DIRECCION
METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION
GAD MDMQ - AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

Elaborado: M.Sanabria

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 15 días del mes de 07 del año 2017, siendo las 10:00 horas. Notifiqué con la Precedencia que antecede a la semana de Administración, con Cédula de Ciudadanía No. 170430876 con calidad de Administrador en la dirección

Correo Electrónico _____

Número Telefónico 2385600

Notificado por: William Hidalgo
(Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DE LA NOTIFICADA

FIRMA DEL NOTIFICADOR
Cédula No. 170430876

OBSERVACIONES:



MEMORANDO N° AMC-DRYE-NS-2018-0096

PARA: Dr. Cristian Coronel
DIRECTOR METROPOLITANO DE INSPECCIÓN

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION

ASUNTO: solicitud de inspección

FECHA: 22 de enero de 2018

Por medio del presente me dirijo a usted, con la finalidad de darle a conocer que el Expediente No. 212-2015 se encuentra en fase de ejecución, por lo que se emite la Providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-240 la cual dispone: **"...Emítase atento memorando a la DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL a fin de que se realice una nueva inspección al inmueble ubicado en la calle Cotopaxi, lote s/n, sector Santa Rosa - Tababela propiedad Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto y se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015..."** posterior al realizar esta diligencia remítase el informe correspondiente con archivo fotográfico.

Por la atención al presente, me suscribo:

Atentamente,

Dra. Nelly Sánchez Rodríguez.
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITANA DE RESOLUCION Y EJECUCION

Ad. Copia de la providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-0240
 Ad. Copia de Resolución 373UDCMCLZTA-2015.

Elaboración	MSanabria	DRYE	22/01/2018	
Aprobación	NSánchez	DRYE	22/01/2018	

[Handwritten signatures and initials]

DENUNCIAS
 1800 500 900

CIRCULAR No. SGC-2018- 089

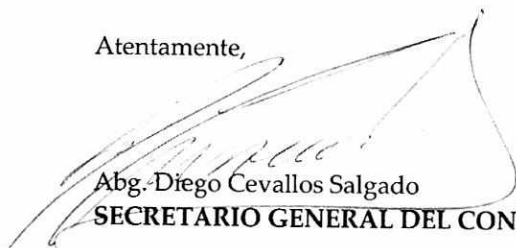
Para: Alcaldía Metropolitana; Concejalas y Concejales Metropolitanos.
De: Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano
Asunto: Solicitud de inclusión de punto en el orden del día, sesión ordinaria de 23 de agosto de 2018
Fecha: 21 de agosto de 2018

De mi consideración:

Mediante oficio No. 00162-2018-RS-MDMQ, de 21 de agosto de 2018, suscrito por la Concejala Renata Salvador, señala que solicitará la inclusión en el orden del día de la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito prevista para el día jueves 23 de agosto de 2018, la aprobación en segundo debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

En tal virtud, sírvase encontrar en la herramienta digital de esta Secretaría, adjunto a la presente circular, la documentación relacionada con el punto a plantearse por parte de la Concejala Salvador.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO


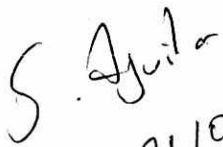

Elaboración:	M.Caleño	GC	2018.08.21	
Revisión:	R.Delgado	PGC	2018.08.21	

QUITO



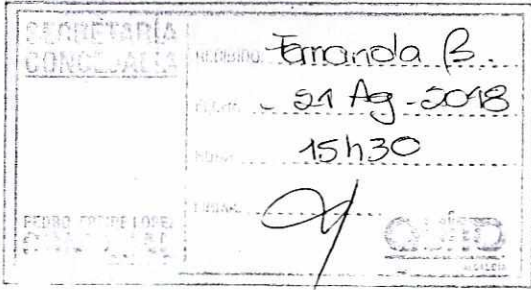
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

CIRCULAR NO. 089
121 DE AGOSTO 2018
SOLICITUD DE INCLUSIÓN DE PUNTI EN EL ORDEN DEL DÍA, DE SESIÓN
ORDINARIA DE 23 DE AGOSTO DE 2018




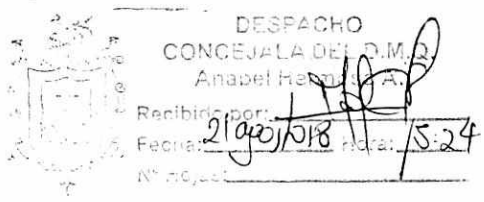
FECHA HORA NOMBRE FIRMA

1	SR. JORGE ALBAN	 21/08/18 15H22
2	DRA. SOLEDAD BENITEZ	 21/08/18 15:26
3	LCDA. SUSANA CASTAÑEDA	 21/08/18 15h35


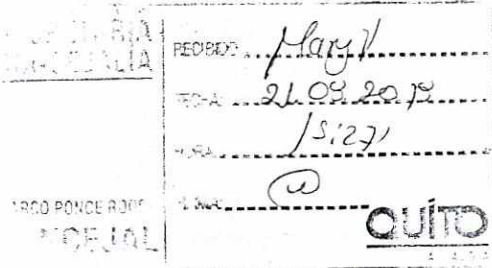
FECHA HORA NOMBRE FIRMA

4	SRTA. CARLA CEVALLOS	
5	ABG. DANIELA CHACON	
6	ABG. EDUARDO DEL POZO	<p>Marcelo. 21-08-2018. 15:34 <i>[Signature]</i></p>
7	DR. PEDRO FREIRE	





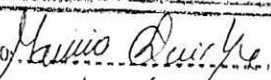


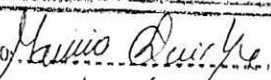

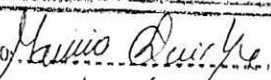

FECHA HORA NOMBRE FIRMA

8	ABG. SERGIO GARNICA	
9	DR. MARIO GRANDA	
10	ABG. MARIO GUAYASAMIN	
11	ING. ANABEL HERMOSA	




FECHA HORA NOMBRE FIRMA

12	LIC. LUISA MALDONADO	
13	DRA. RENATA MORENO	<p><i>15433</i> <i>21-08-2018</i></p>
14	ING. CARLOS PAEZ	<p><i>Estadina 657, ins A</i> <i>21.08.18</i> <i>15427</i></p>
15	ARTE. MARCO PONCE	

FECHA HORA NOMBRE FIRMA

16	ECO. LUIS REINA	21-08-2018 Senta 15h17								
17	DRA. RENATA SALVADOR	<table border="1"><tr><td data-bbox="576 831 783 927">SECRETARÍA CONCEJALÍA</td><td data-bbox="783 831 1388 927">RECIBIDO: Elizabeth</td></tr><tr><td data-bbox="576 927 783 1023"></td><td data-bbox="783 927 1388 1023">FECHA: 21/08/2018</td></tr><tr><td data-bbox="576 1023 783 1097">RENATA SALVADOR ZAMORA CONCEJALA</td><td data-bbox="783 1023 1388 1097">HORA: 15:32</td></tr><tr><td data-bbox="576 1097 783 1182"></td><td data-bbox="783 1097 1388 1182">FIRMA: </td></tr></table>	SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: Elizabeth		FECHA: 21/08/2018	RENATA SALVADOR ZAMORA CONCEJALA	HORA: 15:32		FIRMA: 
SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: Elizabeth									
	FECHA: 21/08/2018									
RENATA SALVADOR ZAMORA CONCEJALA	HORA: 15:32									
	FIRMA: 									
18	SRA. KAREN SANCHEZ	Karen Sánchez Concejala Fecha: 21-08-2018 Hora: 15:21 Firma: 								
19	LCDO. EDDY SANCHEZ	<table border="1"><tr><td data-bbox="820 1599 1007 1688">SECRETARÍA CONCEJALÍA</td><td data-bbox="1007 1599 1388 1688">RECIBIDO: </td></tr><tr><td data-bbox="820 1688 1007 1778"></td><td data-bbox="1007 1688 1388 1778">FECHA: 21/08/2018</td></tr><tr><td data-bbox="820 1778 1007 1868">EDDY SANCHEZ CUENCA CONCEJAL</td><td data-bbox="1007 1778 1388 1868">HORA: 15H20</td></tr><tr><td data-bbox="820 1868 1007 1937"></td><td data-bbox="1007 1868 1388 1937">FIRMA: </td></tr></table> 	SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: 		FECHA: 21/08/2018	EDDY SANCHEZ CUENCA CONCEJAL	HORA: 15H20		FIRMA: 
SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: 									
	FECHA: 21/08/2018									
EDDY SANCHEZ CUENCA CONCEJAL	HORA: 15H20									
	FIRMA: 									

FECHA HORA NOMBRE FIRMA

20	BA. PATRICIO UBIDIA	
21	DRA. IVONNE VON LIPPKE	
22	ALCALDIA METROPOLITANA	

Fecha: 21 AGO 2018 Hora 9:05
Nº. HOJAS 37h
Recibido por: Ref. Expediente No. 2018-1233
DMQUITO
GDOC: 2018-004080 ✓

17 AGO. 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC -2018-2536 de 08 de agosto de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, nos solicitó 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:
"[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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:

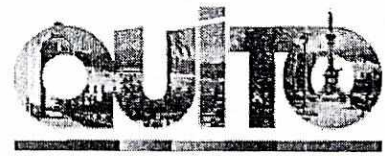
a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².

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



482

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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

III. INFORME LEGAL:

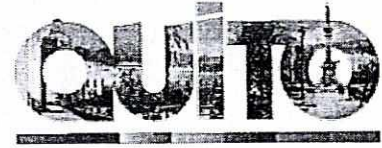
Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

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

1. En la exposición de motivos, en el párrafo diecisiete, respecto al destino de los recursos producto de la concesión onerosa, sugerimos que el texto se reformule, observando lo dispuesto por la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0183 que establece que: *"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 operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria."*
2. Añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el numeral 3 de la base legal del presente informe.
3. En el tercer considerando se podría suprimir el literal w) del artículo 57; y, el literal u) del artículo 87, en razón de que no tienen relación con la materia del proyecto de ordenanza.
4. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, incluir el artículo 87, literales a) y v) del COOTAD.
5. En el artículo 22 del proyecto, tanto en su texto, cuanto en su cuadro (columna de valores no imputables), podría incluirse el literal a) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que establece que no serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos las obras de implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.

No esta

36



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Esto permitiría establecer una adecuada concordancia y complementariedad entre el artículo 17 y 22 del proyecto, en razón de que el artículo 17 menciona que los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las medidas de mitigación a la circulación del tráfico, establecidas en los informes citados en dicho artículo.

En el mismo artículo 22, en el cuadro, al final de la columna de “valores imputables”, se debería citar el informe técnico que sustenta el análisis expuesto en dicha columna para justificar la imputación

6. Se sustituirá el texto de la Disposición Final por el siguiente: “Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad”.
7. 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 y en el articulado del proyecto.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de cuadros, cálculos y fórmulas matemáticas, ni a 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. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo (35 F.)

C.C. Concejal Sergio Garnica Ortiz

EY 

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 4: Respaldo Unidad de Suelo

Dr. Celosun Lopez:
Por favor proyectos de
su favor.
Cp. 09/08/2018

481



QUITO SECRETARÍA GENERAL
ALCALDÍA
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

1233-18

Oficio No. SGC-2018- **2536**

Quito D. M., 08 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080 ✓
(2014-127437)

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", a fin de que, de manera inmediata, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano, su informe legal sobre el proyecto normativo en referencia.

Adjunto proyecto normativo constante en 33 hojas.



Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

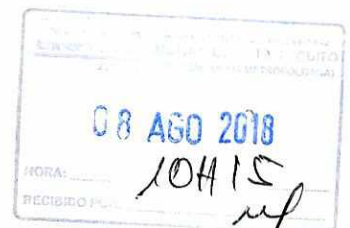
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Proyecto normativo (33 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-07	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-07	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Archivo antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

Página 1 de 1

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES: <i>DEVOLVER A LA COMISIÓN PUA</i> <i>23/08/2018</i>		

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. En sesión extraordinaria del 5 de julio del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en primer debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Holiday Inn Quito Airport”.
- 1.2. Mediante oficio No. SG-2055 de 05 de julio de 2018, a fojas 405-407 del expediente, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, remite a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones del primer debate en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.
- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, sistematizando aquellas que consideró pertinente.

2. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-03927, de 7 de agosto de 2018, a fojas 477 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto de ordenanza actualizado con su respectiva exposición de motivos y anexos así como los siguientes informes actualizados:

- Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 del 26 de julio de 2018 mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control remite los expedientes administrativos sancionadores en relación al predio No. 5785946, donde se desarrolla el PUAE Holiday Inn;
- Oficio No. SA-POL-2018-3053 de 23 de julio de 2018, por el cual la Secretaría de Ambiente se ratifica en su informe emitido mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de 18 de diciembre de 2014;

- Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-4465 de 27 de octubre de 2017 de la Secretaría de Ambiente, el cual contiene la emisión de la licencia ambiental categoría III del proyecto "Construcción y Operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport";
- Análisis Macroeconómico del sector turismo, elaborado por el promotor del PUAE Holiday Inn;
- Corte arquitectónico que determina la altura prevista por el proyecto hacia la vía Cotopaxi y Alpachaca; y,
- Resolución No. C 793 del Concejo Metropolitano, que contiene las condiciones administrativas y usufructo del lote donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales Metropolitano, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", condicionado a la recepción del criterio legal que Procuraduría Metropolitana emita al respecto.


Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


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


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-08-13	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-08-13	

(2014-127437)
(2018-004080)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica	13 - 08 - 2018	<i>[Signature]</i>	21-08-2018 <i>[Signature]</i>
Sr. Jorge Albán	21 - 08 - 2018	<i>[Signature]</i>	21 - 08 - 2018 <i>[Signature]</i>
Sr. Marco Ponce	21 - 08 - 2018	<i>[Signature]</i>	21 - 08 - 2018 <i>[Signature]</i>
	Fecha		Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana			

470



Abg. Renata Salvador Zamora
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

[Handwritten signatures and notes]

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 21 AGO 2018 Hora 11:44

Nº. HOJAS DECE
Recibido por: *[Signature]*

Oficio 00162 -2018-RS-MDMQ

Quito,

DESPACHADO 21 AGO 2018

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

Con un atento saludo me dirijo a Usted señor Alcalde, a fin de solicitar que en atención a lo señalado en el artículo 13 y artículo 14 literal a) de la Resolución C074 sancionada el 08 de marzo de 2016, se incluya en el orden del día de la sesión ordinaria de Concejo convocada para el día jueves 23 de agosto de 2018, la aprobación en segundo debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

En razón que dicho proyecto ya fue conocido en primer debate el jueves 28 de junio de 2018, en sesión ordinaria de Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente
RENATA SALVADOR ZAMORA
CONCEJALA
Abg. Renata Salvador
Concejala Metropolitana de Quito
QUITO
ALCALDIA

Fecha: 07 AGO 2018 Hora 11:02

Nº. HOJAS -477h
Recibido por: [Firma]

[Firma]

7 AGO 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2018-004080 / 3927

477

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

Asunto: PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport"

De mi consideración:

En atención al tratamiento del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport", por medio de la presente se adjunta el proyecto de ordenanza actualizado con su respectiva exposición de motivos y anexos, además con el fin de actualizar el expediente se remiten los siguientes informes:

1. Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 del 26 de julio de 2018, mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control, remite la información respecto a los expedientes administrativos sancionadores en el lote con predio No. 5785946, donde se desarrolla el PUAE Holiday Inn.
2. Informe No. SA-POL-2018-3053 del 23 de julio de 2018 de la Secretaría de Ambiente, en el cual se ratifica en lo expuesto en el oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014.
3. Oficio No. SA-GCA-LIC-2017 del 27 de octubre de 2017, de la Secretaría de Ambiente que contiene la emisión de la licencia ambiental categoría III del proyecto "Construcción y Operación dl Hotel Holiday Inn Quito Airport".
4. Análisis macroeconómico del sector turismo, realizado por el promotor del proyecto.
5. Corte arquitectónico que determina la altura prevista por el proyecto, hacia la vía Cotopaxi y Alpachaca.
6. Resolución C 793, del Concejo Metropolitano de Quito que contiene las condiciones de administración y usufructo del lote donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre

Atentamente,

[Firma]
Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	03.08.2018	[Firma]
Revisado Por	Ing. P. Cubillo	DMPPS	03.08.2018	[Firma]

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

La ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo No. 26 establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes con superficie a partir de 10.000 m2 o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2. En la misma ordenanza, en el artículo 22, numeral 4, se establece que el PUOS podrá ser actualizado mediante proyectos especiales aprobados por el Concejo Metropolitano.

Al amparo de esta normativa, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946 y que igualmente modifica las determinaciones del PUOS en materia vial. Este proyecto se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2.

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

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

De idéntica manera, en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial.

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

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

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

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

- a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
- b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.
- c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
- d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. Fuente: *Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*

Respecto a la demanda hotelera, los datos que arroja el estudio de mercado realizado para el presente proyecto señalan que "la plaza de Quito está dominada por el segmento corporativo en un 50% y en 35% por el segmento de turismo. Estas condiciones son muy favorables para la hotelería ya que le permite a los establecimientos una mejor comercialización de sus servicios y una mejor tarifa promedio.

A raíz de la construcción y apertura del Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre, se generó una demanda importante de servicios complementarios en la zona. En pocos meses se construyó el edificio de oficinas y patio de comidas (centro de negocios del aeropuerto), el cual ha servido para medianamente satisfacer las necesidades de los usuarios del aeropuerto.

Sin embargo, en materia hotelera, la provisión de habitaciones cercanas al Aeropuerto es escasa. En el 2016, el Hotel Wyndham Gran Cóndor con 150 habitaciones abrió sus puertas. Adicionalmente, hace pocos meses abrió parcialmente el Hotel Eurobuilding con 147 habitaciones. Hasta Mayo de 2018, no estaban habilitadas el 100% de sus habitaciones. Ambos hoteles cuentan con salones, bar, restaurante, gimnasio entre otras amenidades.

Cuando los 3 hoteles estén operativos, la oferta de habitaciones será de 423 unidades para un mercado cautivo generado principalmente por el Aeropuerto y por el pujante desarrollo residencial y comercial de la zona de los Valles. Esta oferta de habitaciones, comparando con lo existente en otras ciudades que tienen Aeropuertos alejados de su casco comercial, nos permite colegir que se encuentra por debajo de lo que usualmente se demanda.

De la demanda insatisfecha se han obtenido los siguientes datos:

- Salvo a lo experimentado en el 2015 y 2016, años que evidencian una desaceleración económica, el comportamiento de la actividad turística se ha mantenido en constante crecimiento incluso por encima de la economía en general.
- Los resultados registrados en el 2017 reflejan una recuperación evidente del sector hotelero en Quito.
- El crecimiento de la actividad turística a nivel nacional en los últimos 3 años ha sido de 9% (Alojamiento y Alimentos & Bebidas).
- El promedio anual de crecimiento en arribos ha sido de 8% en los últimos 4 años a nivel nacional.
- El crecimiento de arribos ha sido de 7,68% anual en los últimos 9 años en la ciudad de Quito.

- Las ventas hoteleras contabilizadas en noches, han tenido un crecimiento del 6% en los últimos 9 años.
- La tarifa promedio de hoteles han tenido un crecimiento anual de 5.7% en los últimos 9 años.
- Sin embargo, el crecimiento anual en los últimos 9 años de las habitaciones disponibles ha sido solamente de 0.33%.
- Por lo tanto, se evidencia que la demanda de habitaciones en los últimos 9 años ha crecido a un ritmo de 18 veces más que la oferta de nuevas habitaciones”.

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

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

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

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

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

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

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

A partir de la aprobación de la presente ordenanza el promotor deberá iniciar el proceso conducente a la obtención de la respectiva licencia metropolitana urbanística (LMU-20), en base a lo establecido en este cuerpo normativo y a las regulaciones generales instituidas para el efecto.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE desde el 8 de septiembre de 2014, además cuenta con una Licencia LMU-20 simplificada para intervenciones constructivas menores obtenida el 15 de agosto de 2014, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

474

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

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

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

- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que “para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7”.
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición General Tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la Disposición Transitoria Primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la Disposición Transitoria Quinta íbidem establece que “los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127”.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

Que, mediante informe de la Secretaría de Ambiente contenido en los oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante informe No. SA-POL-2018-3053 del 23 de julio de 2018, la Secretaría de Ambiente ratifica lo contenido en el oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y señala que la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental contiene medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, otorgado mediante licencia ambiental No. SA-GCA-LIC-2017-06 de 27 de octubre de 2017 al proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal aérea y está identificado con el código catastral 1153105004, parroquia Tababela".

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

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

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

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

Considerando amc

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

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

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

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

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

EXPIDE:

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

**Capítulo I
Consideraciones Generales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

472

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

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

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

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO 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	30,676	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,676	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

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

Cuadro No. 2

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

Cuadro No. 3

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

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

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

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

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

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

Capítulo III

De la infraestructura básica

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

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

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

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

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

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

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

Capítulo V

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI

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

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

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

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

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

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

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- En base a los datos declarados por el promotor (Anexo 5 de la presente ordenanza) y en aplicación del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana N°. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina mediante la siguiente fórmula:

Fórmula:

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

Donde

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

Donde:

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

Cálculo del Valor del Terreno de Llegada							
	USO	AREA DE LA CONSTRUCCIÓN LLEGADA en m2	Valor en US\$ del m2 de construcción (4 pisos, estructura de hormigón armado, unipropiedad, acabados tipo F (especial))	Factor de uso	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor del terreno de llegada al 12%
Código	A	B	C	D	(C*D)	B*(C*D)	12% B*(C*D)
	Hotel	13937,35	1115	2,07	2308,05	32.168.100,67	3.860.172,08

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

Donde:

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

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

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

Aplicación de la fórmula:

Aplicación de la Fórmula				
Valor del terreno de llegada al 12%	Valor del terreno de partida al 12%	Diferencia	Porcentaje de participación por edificabilidad	Factor de ajuste para proyectos hoteleros
12% B*(C*D)	12% E*(F*D)	(Valor del terreno de llegada - Valor del terreno de partida)	18% Diferencia	0,7
3.860.172,08	276.117,63	3.584.054,45	645.129,80	451.590,86

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

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

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

1. Pago en especie:

- 1.1. Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexa, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:
- Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.
 - Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito.
 - Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
 - Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

- 1.2. Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODE. La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:
- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).

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

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

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

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

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales Requiere tener bahías de acceso 	<p>al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana.</p> <ul style="list-style-type: none"> Esta vía plantea una estrategia integral para el desarrollo económico del sector.
--	--	--

Disposiciones Generales.-

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

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

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

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

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

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

Disposiciones Transitorias.-

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

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

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la vía que podrá ejecutarse con cargo a pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

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

- a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen.- En el tramo comprendido entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje). Esta sección de 26m de ancho, se desarrolla a partir del lindero norte del lote con predio No. 5146736 hacia el sur.
- b) Calle Cotopaxi.- En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito, con una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- c) Calle Quito.- En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).
- d) Calle de Los Vergeles.- En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35, en una sección de 26 metros (13 metros a cada lado de la vía, medidos desde el eje).

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

Disposición Final.-

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

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

ANEXOS

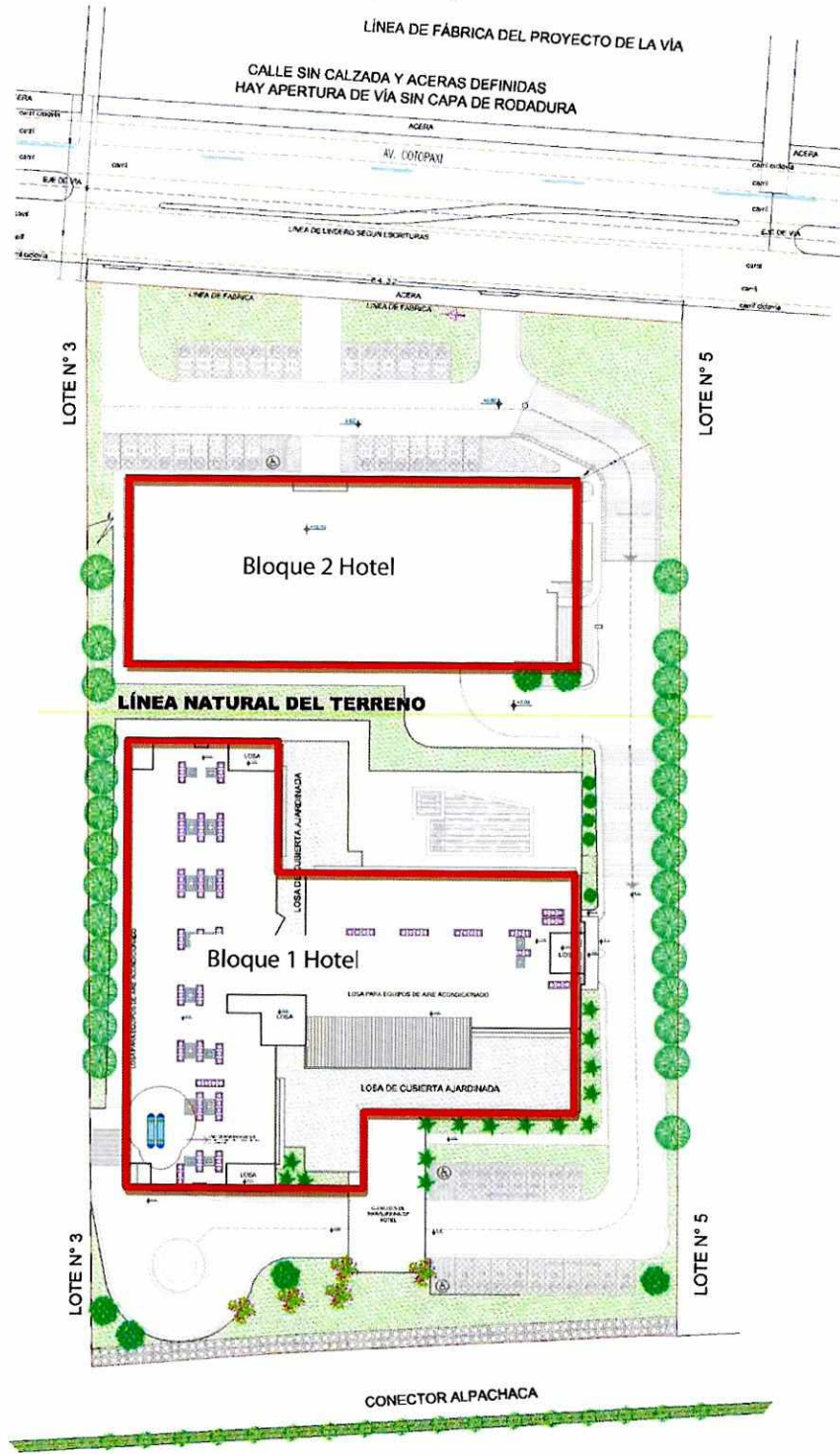
1. Diagrama referencial de implantación.
2. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O.
3. A) Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero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

467

1. Diagrama referencial de implantación.

BORRADOR

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



Sin escala (s/e)

469

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

BORRADOR

464



**Dirección General
de Aviación Civil**

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

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

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

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

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

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

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

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

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

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

Atentamente,

Arq. Pablo Fierro Guerrero
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

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

Anexos:
- HOLIDAY INN 4086.pdf



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

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

BORRADOR

462



Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUL. 2015

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

De mi consideración:

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

Atentamente,



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

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

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

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

Ticket # 2015-095522



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

Informe No: SM-0180/2015**Resultado:** Aprobado**Fecha 1^{er} ingreso:** 10/06/2015**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación**Fecha 2^{do} ingreso:** 09/07/2015**Fecha de emisión:** 14/07/2015**Ingreso Planos:** 10/06/2015**Observaciones:****Copia:****Proyecto:** Hotel Holiday Inn

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

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto**Clave Catastral:** 11531 05 0040**Predio:** 5785946

Datos Generales del Proyecto:

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

Antecedentes

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

Descripción del Proyecto

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

propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.

El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

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

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

Ubicación

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

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

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

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

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

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

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

Análisis de Tráfico

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

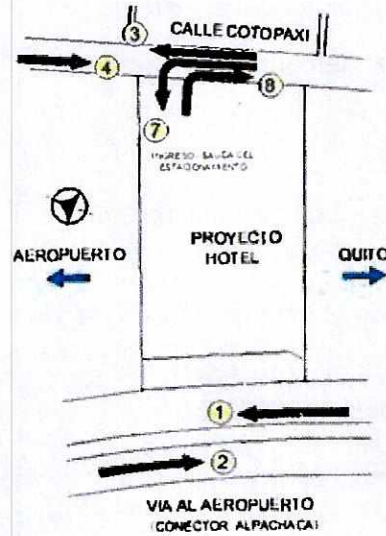
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia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

Análisis de Tráfico sin proyecto:

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

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

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



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

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

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.

[Firma manuscrita]

459

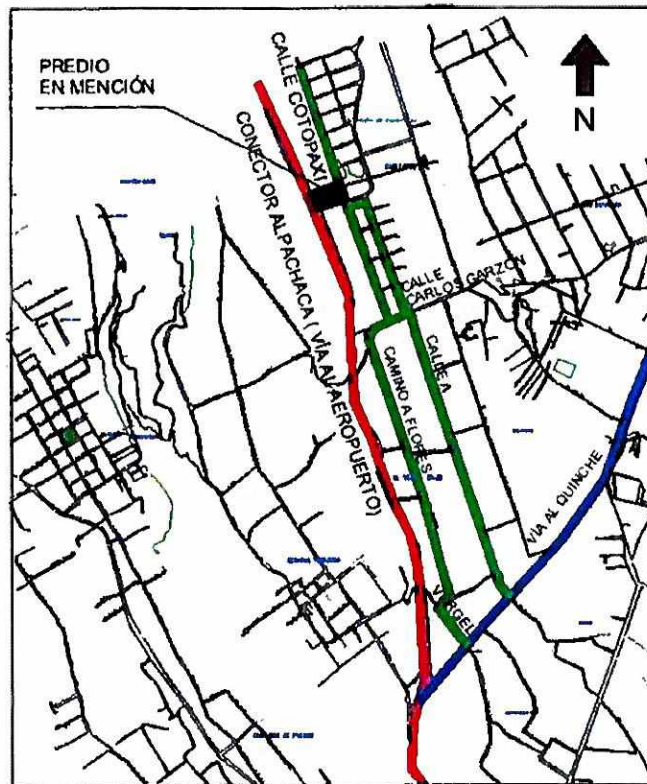
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

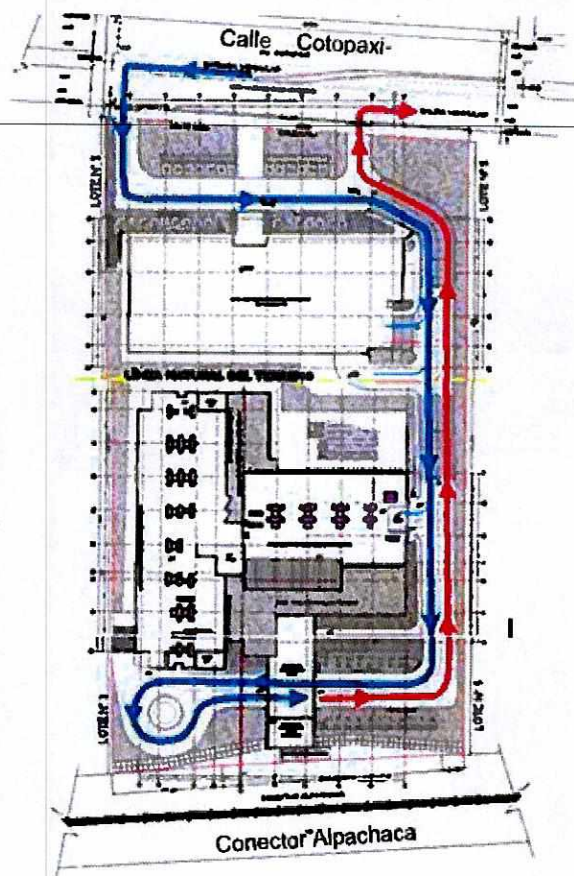


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

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.

458

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

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



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

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA 5	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL	SALIDA HOTEL
			↓ 7	↑ 8
		73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014	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

#A

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.

457



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

Conclusiones y Recomendaciones:

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

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

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



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

456

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

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


De mi consideración:

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

Atentamente,


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



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

Ticket No. 2018-003422
2018-015804



455

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

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

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

1. Antecedentes

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

2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1 Distribución de estacionamientos

Table with 4 columns: DESCRIPCION, AREA UTIL PB (m²), AREA UTIL TOTAL (m²), NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.). It is divided into two sections: PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1) and SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2).

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

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

3. Resumen del análisis de Tráfico

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

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

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

4. Conclusión y Recomendación

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

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



Elaborado por: *María Alexandra Ocaña Aldaz*



Revisado por: *Marcelo Ramón Narváez Padilla*



Aprobado por: *Alex Daniel Pérez Cajilema*

454

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

BORRADOR

453

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

DESPACHO

SECRETARÍA DE
AMBIENTE

ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

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

POL/NN
2014-18-12

452

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 m², prevé un área útil de 3.862m², 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 CO₂) 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 700m² 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.

451

- ✓ **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 m².
- ✓ **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 CO₂), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

4. Calificación

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

5. Conclusiones

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

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

-Dña. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

HC
POL/LL/NN
18/12/2014

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	+
2	Contaminación de suelo	Planes de contingencia para combustibles	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica	

B. Construcción sustentable

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de quebradas	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminaria led	+
7	Tratamiento de aguas servidas	El área de edificaciones contempla el tratamiento de aguas servidas	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificaciones contempla el tratamiento de aguas lluvias	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	+

C. Certificación de intersección PANE ACUS

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: C. Arzú Huasi y B. Jilite	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) o Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No forma parte de una AIER ni ACUS	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	+

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinados a planos. Colinda con la Quebrada Jilite	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen bosques de eucalipto alrededor y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabezas de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombros y/o vertedero de aguas servidas	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su características de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de restauración	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embargo es una zona potencial para la recuperación de ecosistemas	+

E. Factibilidad de servicios

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
17	Energía eléctrica	Contempla	+
18	Agua Potable	Contempla	+
19	Saneamiento	Contempla	+
20	Recolección	Contempla	+
21	Transporte	Contempla	+

F. Huella de Carbono

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
22	Cálculo de emisiones CO2 (ton año)	No aplica	-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO2	No aplica	-

G. Conexión y disposición de materiales de construcción (cartera y escombros)

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción	+
25	Depleción de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción	+
26	Cálculo de Cortes y Refenos	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción	+

H. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica	+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde	+

I. Mecanismos de Compensación

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla	NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla	NA

450

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

BORRADOR



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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial

- 101 Número Predial: 5885446
- 102 Geo clava: 1153105004
- 103 Parroquia: TABABELA
- 104 Barrio/ Sector: EMPLEADOS AC
- 105 Calle/ intersección/ nomenclatura: TERMINAL DEL PACHICA
- 106 Administración zonal: AEROPUERTO
- 107 Superficie regularizada del terreno: 13000199

Tipo de COD

- 108 Cambio de clasificación o uso de suelo (llene los datos del numeral 200):
- 109 Venta de edificabilidad (llene los datos del numeral 300):

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

Datos Vigentes

- 201 Clasificación de suelo:
- 202 Uso de suelo:
- 203 Zonificación:

Datos Propuestos

- 204 Clasificación de suelo:
- 205 Uso de suelo:
- 206 Zonificación:
- 207 Número total de lotes sujetos a COD:
- 208 Área Útil Total Vendible:

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

	Datos Propuestos						Datos Vigentes	
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	unipropiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301	HOTEL	4 PISOS	107.20%	H.A.	UNI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Nombre del propietario o Promotor: Fid. Hotel Aeropuerto Quito
 Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC: 0992785136001
 Dirección Actual:
 Teléfono: (04) 2687297
 Celular: (09) 92228210
 E-mail: leobunel@fidunegocios.com

Datos del profesional

Nombre del profesional: Juan Carlos Santos O.
 Cédula de ciudadanía o pasaporte: 0908541114
 Dirección Actual:
 Teléfono: (04) 2687380
 Celular: (09) 97829121
 E-mail: jcsantos@bpc.com.ec

Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE TERRITORIO

6. Propuesta vial que conecta la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca.

BORRADOR



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PROPUESTA VIAL

EJE VIAL AVENIDA COTOPAXI- QUITO - LOS VERGELES

LEYENDA

- Propuesta Vial
- Vias Tababela
- Lotes

STHV - MDMQ

ELABORACION
 SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
 DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS DE
 PLANEAMIENTO DEL SUELO

ARQ. JACOBO HERDOIZA
 SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

ESCALA:
 0 65 130 260 390 m

FECHA:
 AGOSTO 2018

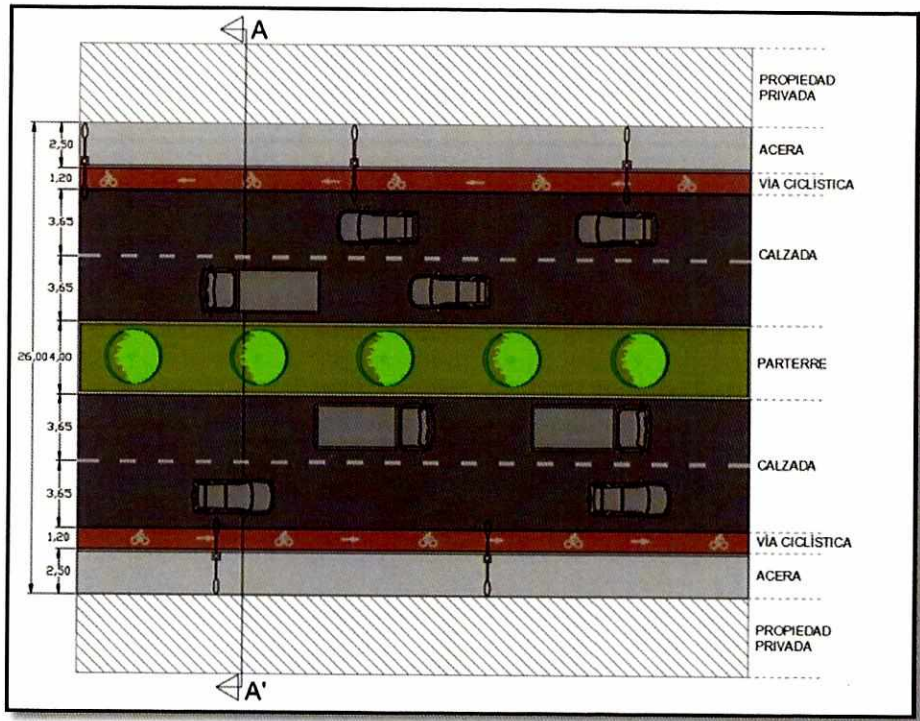
OBSERVACION:

446

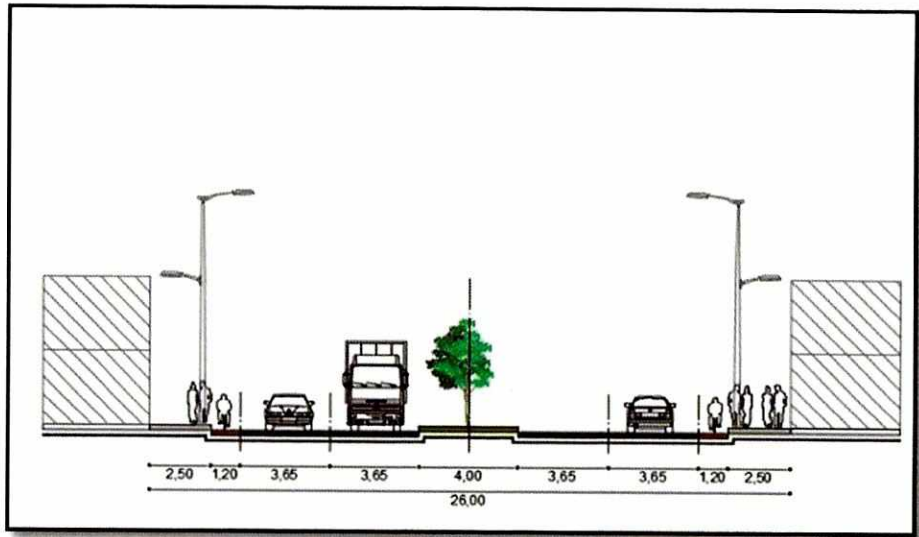
7. Perfil vial.

BORRADOR

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA' s/e

444

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio No. SA-POL-2018- 3053
DMQ, 23 de julio de 2018
Ref: STHV-DMPPS-3550
GDOC: 2018-110187

Asunto: PUAE "Hotel Holiday Inn Airport"

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. STHV-DMPPD-3350 del 19 de julio de 2018, en relación al tratamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) "Hotel Holiday Inn Quito Airport", esta Secretaría se ratifica en lo expuesto en el informe adjunto al oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 del 18 de diciembre de 2014.

Adicionalmente, mediante Licencia Ambiental No. SA-GCA-LIC-2017-06 de 27 de octubre de 2017, otorgada al proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300 metros de la terminal aérea y está identificado con el código catastral 1153105004, parroquia Tababela", se ratifica la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, que contiene medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, entre ellos tratamiento de descargas al ambiente, ítem considerado en el informe de pronunciamiento en el componente ambiente de PUAE.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima

Atentamente,


Verónica Arias



SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Elaboración:	Hernández Diana	S.A.	2018/07/23	
	Sánchez Cynthia	S.A.	2018/07/23	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2018/07/23	
	Ruth Elena Ruíz	S.A.	2018/07/23	
Aprobación:	Sandoval Sebastián	S.A.	2018/07/23	

443

Oficio Nro. SA-GCA-LIC-2017- **4465**
DMQ, 27 OCT 2017
Ref. Oficio SN / 25-agosto-2017
GDOC: 2017-126466/ 30-agosto-2017

Asunto: Emisión de la Licencia Ambiental Categoría III del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT", ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela.

Economista
María de Lourdes Coronel,
Representante Legal
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Dirección: Vía Tababela - Aeropuerto (enlace Alpachaca) y calle Cotopaxi
Teléfono: 2688077

De mi consideración:

Adjunto al presente la Resolución N° SA-GCA-LIC- 2017- **06** , mediante la cual se otorga la Licencia Ambiental Categoría III para la ejecución del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Cantón Quito, Parroquia Tababela

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana N° 138, el proponente debe presentar las Auditorías Ambientales, de conformidad con el numeral 6.2 del Instructivo de Aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 138 emitido mediante Resolución No. SA-DGCA-NT-002-2016 de 10 de octubre de 2016.

Adicionalmente, se le informa que debe mantener vigente y renovar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, acorde con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Atentamente,



SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto: Resolución N° SA-GCA-LIC-2017- **06** (10 fojas útiles)

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25- OCTUBRE - 2017	
	Santiago Andrade	S.A.	25- OCTUBRE - 2017	
	Richard Baquezea	S.A.	25- OCTUBRE - 2017	
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25- OCTUBRE - 2017	

442

RESOLUCIÓN No. SA-GCA-LIC-2017- **06**

LICENCIA AMBIENTAL CATEGORÍA III PARA EL PROYECTO:
"CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT" para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, parroquia Tababela, Distrito Metropolitano de Quito

La Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación Responsable, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Ley de Gestión Ambiental, la Ordenanza Metropolitana No. 138 que establece el Sistema de Manejo Ambiental del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 15 de septiembre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 853 de 03 de octubre de 2016 y la Resolución No. 001 de 03 de enero de 2014 emitida por el Ministerio de Ambiente, confiere la presente Licencia Ambiental al proyecto "CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT", ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, en la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Estudio de Impacto Ambiental Exante y Plan de Manejo Ambiental aprobados proceda a la ejecución del proyecto, en los períodos establecidos.

En virtud de la presente Licencia Ambiental Categoría III, la Representante Legal de FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, se obliga a:

1. Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente.
2. Cumplir estrictamente con las actividades descritas en el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, según los términos aprobados por la Secretaría de Ambiente.
3. Presentar las Auditorías Ambientales, de conformidad con el numeral 6.2 del Instructivo de Aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 138 emitido mediante Resolución No. SA-DGCA-NT-002-2016 de 10 de octubre de 2016.
4. Mantener vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental, para la ejecución del proyecto durante su vida útil.
5. Proporcionar al personal técnico de la Secretaría de Ambiente ó su delegado, todas las facilidades para el seguimiento ambiental y verificación de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental aprobado.
6. Responder por eventuales daños al ambiente o a terceros generados durante el tiempo de vida útil del proyecto.

La Licencia Ambiental está sujeta al tiempo de duración o vida útil del proyecto desde la fecha de su expedición y a las disposiciones legales que rigen la materia, y se la concede a costo y riesgo del interesado, dejando a salvo derechos de terceros.

El incumplimiento de las disposiciones y obligaciones determinadas en la Licencia Ambiental Categoría III causará la suspensión o revocatoria de la misma, acorde a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 138 sancionada el 15 de septiembre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 853 del 3 de octubre de 2016 y será de exclusiva responsabilidad del promotor.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano **27 OCT 2017**



Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25-octubre-2017	
	Santiago Andrade	S.A.	25-octubre-2017	
	Richard Baquezea	S.A.	25-octubre-2017	
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25-octubre-2017	

mismo que especificó en el objeto/riesgo asegurado "la garantía de Fiel Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental PMA en Etapa de Construcción y Operación", a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

En el ejercicio de las atribuciones legales previstas en la Ordenanza Metropolitana No.138, publicada en el Primer Suplemento del RO No. 853 de 03 de octubre de 2016 y con base en la Resolución Administrativa No. SA-DGCA-NT002-2016 de 10 de octubre de 2016.

Resuelve:

Art. 1. Ratificar la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Exante y el Plan de Manejo Ambiental del proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT para las fases de construcción, operación, cierre y abandono, ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, en las coordenadas UTM WGS 84:

Punto	X	Y
1	795526.0	9981880.0
2	795678.0	9981935.0
3	795699.0	9981873.0
4	795550.0	9981831.0
5	795526.0	9981880.0

Art.2. Otorgar la Licencia Ambiental Categoría III, al Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, correspondiente al proyecto CONSTRUCCION Y OPERACION DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT ubicado en el sector de Tababela, a 3.300.00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004, Parroquia Tababela, que regirá por el tiempo de duración o vida útil del proyecto y se la concede bajo responsabilidad del promotor; advirtiéndole que la misma no representa una autorización para generar contaminación, impacto o riesgo ambiental

Art. 3. Sin perjuicio de lo referido en el artículo anterior, el Representante Legal debe cumplir con todo lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 138 y normativa ambiental vigente que aplique, así como mantener vigente y renovar la garantía de Fiel Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental dentro de los plazos y acorde con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Art. 4. Los documentos habilitantes que se presentaren para reforzar la Evaluación Ambiental del Proyecto, pasarán a constituir parte integrante del Estudio de Impacto Ambiental ExAnte y Plan de Manejo Ambiental, los mismos que deberán cumplirse estrictamente; caso contrario se procederá con la suspensión o revocatoria de la Licencia Ambiental conforme lo establece la Normativa Ambiental .

Dado en Quito, Distrito Metropolitano 27 OCT 2017

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA



Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración:	Paola Tibán	S.A.	25-octubre-2017	PP
Revisión	Cynthia Sánchez	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	Q
	Santiago Andrade	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	4
	Richard Baquezea	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	4
Aprobación:	Jorge Sempertegui	S.A.	25 - OCTUBRE - 2017	4

1. ANÁLISIS MACROECONÓMICO DEL SECTOR TURISMO

1.1 Panorama Mundial

A pesar de los avances tecnológicos, los cuales han incidido directamente en el rápido desarrollo de ciertas industrias, el turismo sigue experimentando un continuo crecimiento, lo cual ha llegado a convertirlo en uno de los sectores económicos de mayor crecimiento.

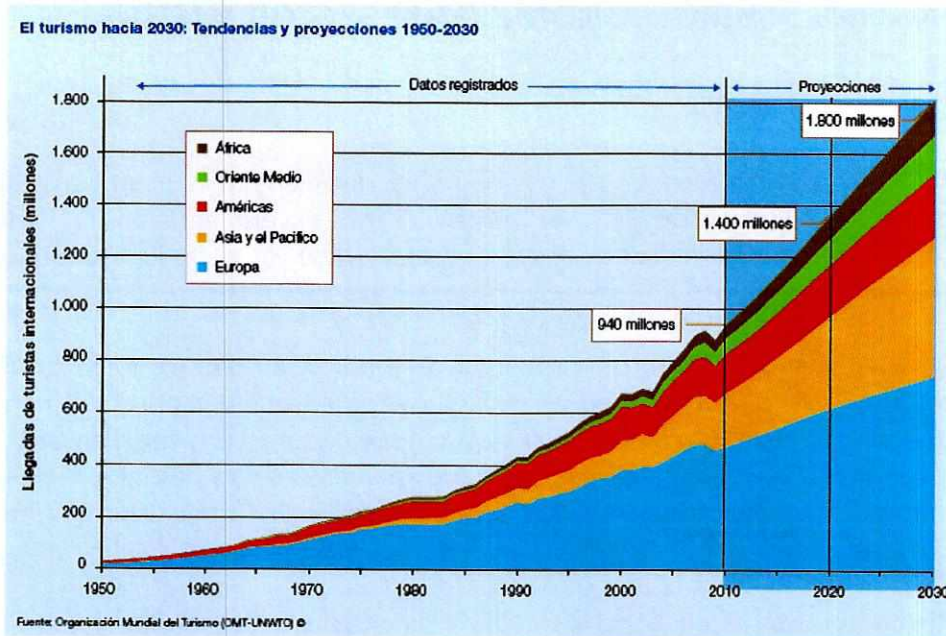
El volumen de negocios de turismo supera al de exportaciones de petróleo, productos alimentarios o automóviles. Y en muchos países representa su principal fuente de ingresos, demostrando una clara tendencia progresiva. Este crecimiento ha venido de la mano con una profunda diversificación, al incorporarse nuevos destinos, mercados y segmentos, los cuales provocan que el esta industria sea un catalizador del progreso socio económico.

El turismo contribuye en cerca del 10% a la actividad económica mundial y su contribución al empleo está en niveles del 7% de la cantidad total de empleos. Esta cifra tiene coherencia con el crecimiento sostenido de los arribos internacionales, el cual se sitúa en 6.2% anual calculado desde 1950.

Basados en información publicada por la Organización Mundial de Turismo, en el 2016, 1.235 millones de personas se movilizaron internacionalmente por motivos turísticos, cuando en 1950 eran solamente 50 millones.

El 2016 reflejó un crecimiento del 3.9% de arribo de turistas. Su crecimiento ha sido continuo y prácticamente ininterrumpido desde 50 millones en 1950, 278 millones en 1980, 674 millones en 2000 y 1.235 millones en 2016. Por el lado de ingresos son igualmente alentadoras, generando 1.260 miles de millones de dólares, cuando hace 15 años dicha cifra llegaba a 495 miles de millones de dólares.

Una de las ventajas del turismo ha sido su descentralización y rápida diversificación. Mientras que en 1950 los 15 destinos principales absorbían el 88% de los arribos internacionales, en 1970 la proporción fue del 75% y el 55% en 2010, como reflejo de la aparición de nuevos destinos, los cuales están ubicados la mayoría en los países en desarrollo y son estos países donde el crecimiento ha sido aún más acelerado.



Fuente: WTO

1.2 Tendencias del Mercado Receptor

Tal como ya hemos indicado, el turismo emisor ha tenido un incremento anual de 52 millones de arribos en el 2016, lo cual evidenció un crecimiento de casi 4%, siendo el sexto año consecutivo que reflejan un crecimiento por encima de lo reflejado en el PIB mundial.

Las cifras de demanda turística han sido robustas con resultados variados a lo largo de los principales destinos mundiales. Existen dos factores que han incidido en los resultados del 2016: la apreciación del dólar frente a otras monedas, la reducción en el precio del petróleo y otros commodities lo cual incrementó los ingresos disponibles para países importadores netos pero debilitó a países exportadores netos.

Según la Organización Mundial de Turismo, el segmento de mercado de las Américas, Asia y el Pacífico registraron un crecimiento cerca del 6% anual en arribos de turistas. Europa tuvo un crecimiento de 5% mientras que el Medio Oriente creció solo el 2%. África continúa reflejando un decrecimiento del 2%.

Por subregiones, los mejores resultados fueron obtenidos por el Sudeste Asiático con 8%, Oceanía, el Caribe, Centro América y Europa Nórdica todos con 7%, seguidos por Norte América y Sudamérica ambos con 6%. Se estima que los arribos internacionales continúen creciendo una tasa sostenida de 3.5% a 4.5% a nivel mundial en el 2016.

	International tourist arrivals (million)							Market share (%)	Change (%)			Average a year (%)
	1990	1995	2000	2005	2010	2014	2015*		2015*	13/12	14/13	
World	435	527	674	809	950	1,134	1,186	100	4.6	4.2	4.6	3.9
Advanced economies ¹	299	339	424	470	516	622	653	55.0	4.6	5.7	5.0	3.3
Emerging economies ¹	136	188	250	339	434	512	533	45.0	4.6	2.4	4.1	4.6
By UNWTO regions:												
Europe	261.5	304.5	386.6	453.2	489.4	580.2	607.7	51.2	4.8	2.3	4.7	3.0
Northern Europe	28.7	36.4	44.8	59.9	62.8	70.8	75.9	6.4	2.4	5.3	7.3	2.4
Western Europe	108.6	112.2	139.7	141.7	154.4	174.4	180.0	15.2	2.8	2.1	3.2	2.4
Central/Eastern Europe	33.9	57.9	69.6	95.3	98.9	120.2	126.6	10.7	7.7	-6.2	5.3	2.9
Southern/Medit. Europe	90.3	98.0	132.6	156.4	173.3	214.8	225.2	19.0	5.6	6.9	4.8	3.7
-of which EU-28	230.1	268.0	330.5	367.9	384.3	454.1	478.4	40.3	3.9	4.8	5.4	2.7
Asia and the Pacific	55.9	82.1	110.4	154.0	205.5	264.3	279.2	23.5	6.9	5.7	5.6	6.1
North-East Asia	26.4	41.3	58.3	85.9	111.5	136.3	142.1	12.0	3.4	7.3	4.3	5.2
South-East Asia	21.2	28.5	36.3	49.0	70.5	97.3	104.6	8.8	11.3	3.0	7.6	7.9
Oceania	5.2	8.1	9.6	10.9	11.4	13.3	14.2	1.2	4.6	6.1	7.4	2.7
South Asia	3.2	4.2	6.1	8.2	12.1	17.5	18.3	1.5	12.1	9.6	4.4	8.4
Americas	92.8	108.9	128.2	133.3	150.2	181.9	192.6	16.2	3.0	8.5	5.9	3.7
North America	71.8	80.5	91.5	89.9	99.5	120.9	127.6	10.8	3.6	9.7	5.5	3.6
Caribbean	11.4	14.0	17.1	18.8	19.5	22.3	23.9	2.0	2.7	5.5	7.4	2.4
Central America	1.9	2.6	4.3	6.3	7.9	9.6	10.3	0.9	2.6	5.6	7.1	5.0
South America	7.7	11.7	15.3	18.3	23.2	29.1	30.8	2.6	1.4	7.1	5.8	5.3
Africa	14.8	18.7	26.2	34.8	50.4	55.3	53.5	4.5	4.4	1.1	-3.3	4.4
North Africa	8.4	7.3	10.2	13.9	19.7	20.4	18.0	1.5	5.8	-1.4	-11.7	2.6
Subsaharan Africa	6.4	11.5	16.0	20.9	30.7	34.9	35.4	3.0	3.6	2.7	1.6	5.4
Middle East	9.6	12.7	22.4	33.7	54.7	52.4	53.3	4.5	-2.9	6.7	1.7	4.7

Source: World Tourism Organization (UNWTO) ©. Please see page 9 for symbols and abbreviations.

(Data as collected by UNWTO, July 2016)

¹ Classification based on the International Monetary Fund (IMF); see the Statistical Annex of the IMF World Economic Outlook of April 2016, page 146, at www.imf.org/external/na/cs.aspx?id=20.

El 2016 registro dos cambios importantes en el Top 10 de los destinos turísticos a nivel mundial, en términos monetarios. Tailandia pasó del 9no al 3er lugar, mientras que Hong Kong (China) subió una posición de 10mo a 9no. EEUU lidera ampliamente este ranking a pesar de no haber crecido notablemente en el 2016. Los únicos mercados top que decrecieron en el 2016 en términos monetarios fueron Francia y Reino Unido, como consecuencia de los atentados terroristas. Por Asia, China y Hong Kong también decrecieron en términos monetarios.

Rango		Ingresos por turismo internacional		\$ EE.UU.		Monedas locales	
		(miles de millones)	Variación (%)	Variación (%)	Variación (%)	Variación (%)	
		2015	2016*	15/14	16*/15	15/14	16*/15
1	Estados Unidos	205,4	205,9	7,0	0,3	7,0	0,3
2	España	56,5	60,3	-13,3	6,9	3,8	7,1
3	Tailandia	44,9	49,9	16,9	11,0	23,0	14,7
4	China	45,0	44,4	2,1	-1,2	3,6	5,3
5	Francia	44,9	42,5	-22,9	-5,3	-7,6	-5,1
6	Italia	39,4	40,2	-13,3	2,0	3,8	2,3
7	Reino Unido	45,5	39,6	-2,3	-12,9	5,2	-1,4
8	Alemania	36,9	37,4	-14,8	1,4	2,0	1,7
9	Hong Kong (China)	36,2	32,9	-5,8	-9,1	-5,8	-9,0
10	Australia	28,9	32,4	-8,2	12,3	10,2	13,6

Fuente: WTO

En lo concerniente a arribos de turistas, Tailandia subió del 10mo al 9no puesto con una variación del 8.9%. Otro movimiento importante ha sido el incremento en España de 5.5% en el 2016 comparado con 2015 empatando a EEUU en el 2do puesto con 75.6 millones de llegadas de turistas internacionales. Sin embargo, la generación de ingresos del turista internacional que arriba a EEUU es mucho mayor. Es por este motivo que el Top 10 de Destinos debe medirse no solo en arribos de turistas sino también incorporando el impacto monetario.

Llegadas de turistas internacionales		Serie	(millones)		Variación (%)	
			2015	2016*	15/14	16*/15
1	Francia	TF	84,5	82,6	0,9	-2,2
2	Estados Unidos	TF	77,5	75,6	3,3	-2,4
3	España	TF	68,5	75,6	5,5	10,3
4	China	TF	56,9	59,3	2,3	4,2
5	Italia	TF	50,7	52,4	4,4	3,2
6	Reino Unido	TF	34,4	35,8	5,6	4,0
7	Alemania	TCE	35,0	35,6	8,0	1,7
8	México	TF	32,1	35,0	9,4	8,9
9	Tailandia	TF	29,9	32,6	20,8	8,9
10	Turquía	TF	39,5	..	-0,8	..

Fuente: WTO

Resulta interesante observar que los siete destinos turísticos más importantes aparecen en el Top 10 de ambos rankings (arribos de turistas y generación de ingresos), a pesar de las marcadas diferencias que tienen de acuerdo al tipo de turista que atraen, promedio de estadía y gastos por noche. En el caso de la generación de ingresos, esta cifra refleja varios cambios debido a su performance y evolución de su tipo de cambio hacia el dólar.

Por ejemplo, Estados Unidos continúa siendo el país con mayores ingresos por turismo con \$205 miles de millones en 2016 pero es el número dos en visitas de turistas con 75,6 millones. China en cambio es el cuarto en ingresos con \$44 miles de millones y cuarto en arribos de turistas con 57 millones. En cambio España es el segundo tanto en ingresos por turismo como en arribos con \$60 miles de millones y 75.6 millones de turistas.

Francia es el quinto país en ingresos turísticos pero continúa siendo el destino turístico con el mayor número de arribos con 82 millones de turistas. De Latinoamérica solo aparece México siendo el número 9 en arribos de turistas pero siendo el número 16 en ingresos, lo cual refleja el perfil del turista que visita México.

1.3 Tendencia del Mercado Emisor

China, Estados Unidos y Alemania mantienen su posición de líderes en sus respectivos mercados como los mayores emisores de turismo en 2016, propiciado principalmente por su economía y moneda fuerte. Es importante destacar que el gasto per cápita de estos 3 países es muy diferente. Mientras Alemania tiene \$964, EEUU tiene \$382 y China solo \$189.

China ha crecido sostenidamente su capacidad como emisor con tasas anuales de crecimiento de doble dígito desde el año 2004. Los principales beneficiados son los destinos asiáticos más importantes como Japón y Tailandia, así como Estados Unidos y algunos destinos europeos. El mercado emisor Chino ha aumentado su gasto en 11% en 2016, alcanzando una cifra de \$261 miles de millones y un incremento del 10% en turistas visitantes con 135 millones.

Estados Unidos también registró un incremento en el Mercado emisor llegando a \$123 miles de millones de gasto y 74 millones de visitantes que pernoctan. Otro país con un notable crecimiento fue el Reino Unido, influenciado principalmente por una apreciación de la libra esterlina sobre el Euro.

Finalmente, uno de los países con el mayor crecimiento fue Corea escalando seis posiciones para ubicarse en el puesto sexto con gastos turísticos por \$25 miles de millones. Otros mercados emisores con notable crecimiento han sido: España, Suecia, Taiwán (China), Kuwait, Filipinas, Tailandia, Argentina, República Checa, Israel, Egipto y Sudáfrica.

Rango	Gastos por turismo internacional ¹ (miles de millones \$ EE.UU.)		Monedas locales variación (%)		Cuota de mercado (%)	Población (millones)	Gastos per cápita (\$ EE.UU.)	Salidas internacionales (millones)				
	2015	2016*	15/14	16*/15	2016*	2016	2016*	Total incluidos excursionistas		de los cuales pernoctan		
	2015	2016*	2015	2016*	2015	2016*	2015	2016*	2015	2016*		
1	China	240,8	261,1	11,4	11,7	21,4	1.383	189	127,0	135,1
2	Estados Unidos	114,7	123,6	8,6	7,8	10,1	323	382	130,4	..	74,0	..
3	Alemania	77,5	79,8	-0,6	3,2	6,5	83	964	83,7	..
4	Reino Unido	63,3	63,6	8,8	13,8	5,2	66	970	65,7	70,8	64,2	69,4
5	Francia	39,3	40,5	-3,5	3,3	3,3	65	627	30,6	..	26,6	..
6	Canadá	30,1	29,1	1,3	0,0	2,4	36	802	56,0	53,0	32,3	31,3
7	Corea, Rep. de	25,3	26,6	9,0	5,4	2,2	51	520	19,3	22,4
8	Italia	24,4	25,0	1,4	2,4	2,0	61	411	61,2	62,6	27,9	28,7
9	Australia	23,8	24,9	6,1	6,0	2,0	24	1.026	9,5	9,9	9,5	9,9
10	Hong Kong (China)	23,1	24,2	4,7	5,1	2,0	7	3.284	89,1	91,8

Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT-UNWTO) ©. Ver página 9 para símbolos y abreviaciones.

[Cifras procedentes de la OMT-UNWTO, julio 2017]

1.4 Tendencias en la Región.

Manteniendo la tendencia positiva desde el 2010, el arribo de turistas en las Américas creció en 49 millones hasta alcanzar 199 millones, lo que representó un crecimiento del anual promedio de 5.44% y contribuyó al 16% de arribos a nivel mundial. Los ingresos generados por el turismo también se incrementaron anualmente en 7.6% en el mismo periodo, llegando a \$313 miles de millones lo que equivale al 24% de los ingresos globales.

La apreciación del dólar Norte Americano aumento la demanda de turismo, beneficiando a mercados como el Caribe y Centro América los cuales crecieron 4.7%, y Canadá y México con el 10% en el 2016. Por otro lado, esta apreciación del dólar también provocó que EEUU decrezca con el 2.4% en arribos, por convertirse en un destino más caro en comparación con otros mercados.

La región del Caribe tuvo un desempeño positivo con un crecimiento general del 4.7%, afianzado principalmente por la mejora de países como Cuba (+13.7%), Barbados (+6.3%), Bermudas (+11%), Haití (+11%), República Dominicana (6.4%) y Puerto Rico (5.5%). Bahamas y Jamaica en cambio tuvieron un desempeño menor con -0.2% y +2.8%

respectivamente. Este mercado es liderado ampliamente por República Dominicana tanto en visitantes como en generación de ingresos, seguido por Cuba y Puerto Rico, Curazao, Jamaica y Bahamas. Se espera que las cifras del 2017 reflejen el impacto negativo provocado por los fenómenos climáticos que afectaron al Caribe.

Centro América también tuvo un desarrollo favorable con un 5% de incremento en arribos de turistas. Este crecimiento ha sido promovido principalmente por Guatemala y Costa Rica con 9% promedio. Los otros países crecieron a un ritmo mucho más lento como es el caso de Honduras 3.1% y El Salvador 2.3%. Un caso especial de análisis merece Panamá, quien venía creciendo de manera sostenida en 11% anual en los últimos 5 años hasta el 2015. Sin embargo, en el 2016 tuvo una caída del 4.9%.

Sudamérica también generó un crecimiento en arribos con el 6.6%. Chile lidera notablemente el crecimiento con 26% en el 2016 y en el 2015 también creció en el 21.9%. Chile en el 2016 superó a Argentina en llegadas de turistas internacionales, con lo que se ubica en el segundo puesto solamente superada por Brasil. A pesar del crecimiento de Chile en arribos, en ingresos por turismo se encuentra en el 4to puesto, superada por Brasil, Colombia y Argentina.

El desempeño de Colombia ha sido también muy satisfactorio ya que en el 2016 superó a Argentina en ingresos por turismo internacional. Lleva 3 años seguidos creciendo a un ritmo anual de 13.2% en arribos de turistas y 23.5% en ingresos monetarios. En cambio Argentina tiene dos años seguidos decreciendo en la llegada de turistas. Otro país con un desempeño positivo en estos últimos 6 años es Perú. En llegadas de turistas internacionales ha crecido a un ritmo anual de 10.48% a un total de 3.7 millones de personas. En ingresos monetarios el crecimiento anual ha sido de 12.4% en el mismo periodo. Esto habla muy bien de las políticas desarrolladas por Perú para convertirlo en un destino turístico de clase mundial.

Brasil y Argentina son los grandes líderes del mercado sudamericano pero su desempeño ha sido regular en los últimos 6 años. Argentina ha crecido anualmente solo un 0.7% y con una tendencia negativa en los últimos 3 años. Brasil, el líder del mercado con 6.5 millones de arribos de turistas internacionales, ha crecido a un ritmo de 4.6% anual en el periodo antes mencionado; mientras que en ingresos monetarios solo creció 2,4% aun con el impacto de eventos deportivos de tal importancia como una Copa del Mundo y Olimpiadas.

El desempeño de Ecuador, comparado con el de los países de la región fue positivo y coherente con lo sucedido en la región hasta el 2014. Del 2010 al 2014, el crecimiento de llegadas de turistas fue de 8.1% anual, cifra muy por encima del promedio de la región en ese periodo (4.2%). No obstante, 2015 fue un año con un decrecimiento de -0.8% y 2016 fue aun peor con -8.2%. En lo concerniente a generación de ingresos, del 2010 al 2014 se registró un crecimiento significativo de 22.4% promedio anual, mientras la región creció 6.4% en el mismo periodo. Sin embargo, la caída en llegadas de turistas provocó que en el 2016 se reduzca en un 0.6% comparado con lo registrado en el 2014. Sin perjuicio de lo indicado, de acuerdo a cifras oficiales del 2017, Ecuador ya da señales

de una importante mejoría regresando a las cifras de crecimiento que tuvo hasta el 2014.

Para satisfacer las demandas del mercado turístico, el principal obstáculo para el desarrollo del turismo en América Latina, es la ausencia de suficientes infraestructuras de servicios públicos. Por esta razón, el sector demanda una mejora en general, sobre todo en lo que respecta al transporte aéreo, por carretera y marítimo, comunicaciones, sanidad, formación de recursos humanos, saneamiento, educación y seguridad. Es fundamental lograr la coordinación de esfuerzos entre la empresa privada y el sector público, para atender estos requerimientos y mejorar la calidad del servicio turístico.

2. MERCADEO Y COMERCIALIZACIÓN

2.1 El turismo como actividad económica

Hasta el año 2014, el desempeño económico de Ecuador mantenía un ritmo ascendente, con un crecimiento del 3.67%. Esta tasa de crecimiento ubicaba la economía ecuatoriana entre las más dinámicas América del Sur, solo superada por Colombia y Argentina que reflejaron una tasa de 5,1% y 5,6% respectivamente. Sin embargo, en el 2015 se empezó a generar una desaceleración económica como consecuencia de la reducción drástica de los precios de petróleo, lo cual conllevó a que el PIB solo crezca 0.29% en términos reales. El 2016 finalmente se profundizó esta recesión económica con un decrecimiento del PIB con -1.47%. Cabe indicar que, la economía en los últimos 16 años a raíz de la implementación de la dolarización, ha crecido en un promedio anual de 3.91%.

Durante el mismo periodo, la actividad económica de Alojamiento y Comida ha tenido un crecimiento por encima del crecimiento de la economía con un 4.11% de promedio. Sin embargo, hasta el 2014 el crecimiento anual era aún mejor con 5.5% aproximadamente. Definitivamente, el 2016 se juntaron la recesión económica del país y el terremoto de Abril que afectó considerablemente el turismo como actividad económica.

En términos monetarios a precios reales, esto significa un crecimiento de \$481 millones. Adicionalmente, es importante señalar que su contribución al PIB nacional se ha incrementado de manera sostenida en 14,72% acumulada. Cabe destacar que el crecimiento del sector de alojamiento casi siempre ha sido mayor que el de la economía. Incluso en el año 2009 cuando el crecimiento del PIB fue muy bajo (0.57%) debido a la crisis financiera mundial, el sector de alojamiento y comidas igualmente creció en 8.77%. Sin embargo, en el 2016 por primera vez se contrajo a niveles inferiores que el crecimiento del PIB, llegando a una contracción de -5.95%.

AÑO	PRODUCTO INTERNO BRUTO		ALOJAMIENTO Y A&B		
	MILES DE \$ BASE 2007	% DE VAR. ANUAL	MILES DE \$ BASE 2007	% DE VAR. ANUAL	% DE PIB ANUAL
2001	39.241.363	4,02%	633.584	7,19%	1,61%
2002	40.848.994	4,10%	684.811	8,09%	1,68%
2003	41.961.262	2,72%	707.455	3,31%	1,69%
2004	45.406.710	8,21%	742.094	4,90%	1,63%
2005	47.809.319	5,29%	786.313	5,96%	1,64%
2006	49.914.615	4,40%	847.438	7,77%	1,70%
2007	51.007.777	2,19%	864.979	2,07%	1,70%
2008	54.250.408	6,36%	910.396	5,25%	1,68%
2009	54.557.732	0,57%	990.214	8,77%	1,81%
2010	56.481.055	3,53%	1.031.311	4,15%	1,83%
2011	60.925.064	7,87%	1.092.760	5,96%	1,79%
2012	64.362.433	5,64%	1.136.120	3,97%	1,77%
2013	67.546.128	4,95%	1.190.938	4,83%	1,76%
2014	70.243.048	3,99%	1.200.423	0,80%	1,71%
2015	70.353.852	0,16%	1.185.399	-1,25%	1,68%
2016	69.321.410	-1,47%	1.114.967	-5,94%	1,61%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Desde el punto de vista de inflación en el 2015, el sector de Restaurantes y Hoteles tuvo una inflación anual de 4.78%, cuando la inflación general fue de 3.38%. Esto podría interpretarse que las tarifas hoteleras normalmente se incrementan por encima de la inflación registrada en cada periodo. En el 2016, la tendencia ha sido similar ya que la inflación acumulada hasta Julio del sector fue 2,21% y la general 1,58%. Las últimas cifras obtenidas hasta Noviembre del 2017 indican que el decrecimiento de la inflación fue de -0.20%, que guarda coherencia con el comportamiento de la inflación en el año pasado.

El crecimiento de la inflación en alojamiento y bebidas refleja el dinámico crecimiento de la demanda de dichos servicios. A una mayor demanda, en condiciones normales de mercado, los precios de dichos servicios se incrementan. Esto está claramente evidenciado con el comportamiento de la inflación del sector con la de la economía en general.

Los ingresos de divisas generados por turismo en el 2015 representaron \$1.555 millones, aumentando en un 4.5% comparado con el 2014. De acuerdo a la Balanza de Pagos, en los años 2011, 2012 y 2013 el Turismo representó el quinto sector más importante en generación de divisas, solo superado por: petróleo, banano, camarón, y otros productos del mar. A partir del año 2014, el turismo se posicionó como la 3era fuente de ingresos no petroleros, solo superada por el banano y camarón. Esta cifra decreció en el 2016 producto de la recesión económica; sin embargo a Septiembre de 2017 ya se había registrado un incremento de 12% versus el año anterior, llegando a \$1.204,5 millones. Se estima que para el cierre del 2017, la cifra supere lo reflejado en el 2015.

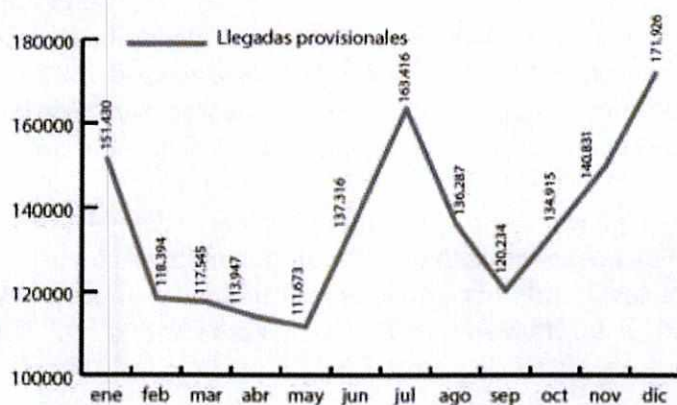
También es importante destacar que los servicios de alojamiento han crecido en un 7% anual en los últimos 5 años como exportación de servicios, en términos reales o deflactados. Las últimas cifras disponibles son de 2016. Se estima que el crecimiento del 2017 es aún mayor.

El sector de alojamiento y comidas ocupa el 6.90% y 6.80% de la Población Económicamente Activa (PEA) en el área urbana en los años 2012 y 2013 respectivamente. En el sector rural su participación es de 1.90% y 2.40%. Finalmente, a nivel nacional sector de alojamiento y comidas ocupó el 5.2% y 5.3% de la PEA en los años 2012 y 2013. Al 3er trimestre del 2017 esta cifra se ha incrementado a 6.4%, lo cual refleja el crecimiento del sector en la contribución a la generación de empleo tanto en el área urbana como rural. En generación de empleos creció un 2.4% comparado hasta esa fecha del año anterior. Este aporte ubica a la actividad de alojamiento y servicios de comida entre las 5 industrias económicas de mayor contribución al empleo nacional.

2.2 Estadísticas del Turismo en Ecuador

En el 2015, ingresaron 1.544.463 extranjeros, lo cual refleja una ligera disminución comparado con la cifra de 2014 de 1.556.991. En el 2016 se volvió a experimentar una leve contracción con 1.418.159 visitantes pero el 2017 se reversó completamente esta tendencia con 1.617.913 lo que representó un incremento del 14% con el año anterior.

El siguiente cuadro refleja la estacionalidad de visitantes a Ecuador en el 2017:



El siguiente cuadro refleja la composición del origen de turistas que visitan en Ecuador en los años 2016 y 2017:

RK	País	2016		2017		% Var. YoY
		Registros	% Part	Registros	% Part	
1	Venezuela (R...	12,221	11.0%	30,544	28.1%	223.6%
2	Colombia	24,281	21.9%	24,116	17.1%	-0.7%
3	Estados Unid...	15,015	13.5%	15,308	10.9%	2.0%
4	Perú	12,357	11.1%	11,669	8.3%	-5.6%
5	España	4,387	3.9%	4,495	3.2%	2.5%
6	Argentina	3,000	2.7%	3,263	2.3%	8.8%
7	Chile	2,904	2.6%	2,788	2.0%	-4.0%
8	Alemania	2,308	2.1%	2,664	1.9%	16.0%
9	México	2,387	2.1%	2,514	1.8%	12.5%
10	Canadá	2,117	1.9%	2,455	1.7%	5.3%
	Otros países	30,049	27.1%	32,015	22.7%	6.5%
	Total general	111,086	100.0%	140,831	100.0%	26.8%

Respecto a la Balanza Turística, la relación entre ingresos y egresos sugiere que hasta el tercer trimestre del 2017, reflejaba un saldo positivo por \$374 millones, creciendo 28.2% versus el mismo periodo del año pasado. Por cada dólar que salió del país por concepto de Turismo ingresaron \$1,52 del extranjero.

En materia de empleo el sector turístico aportó con 397.190 empleados registrando un incremento del 11.6% comparado con el mismo periodo en el 2014. Esta cifra representa el 5,6% del total de empleados en la economía y corresponde al tercer incremento más importante registrado en el país durante el primer semestre del 2015.

El Índice Coyuntural de Turismo que agrupa información de tarifa promedio y ocupación hotelera refleja ya un crecimiento importante de 5.1% a Septiembre de 2017 comparado con el mismo periodo del año anterior.

2.3 Mercado de Oferta en Ecuador

De acuerdo a la última publicación realizada por el INEC, en el 2013 había 157.606 personas laborando en el sector de alojamiento, comida y servicios, en 1.164 establecimientos oficialmente registrados. El promedio de tasa de crecimiento anual desde el año 2000 asciende 8.75%; no obstante, en el caso del número de establecimientos la tasa de crecimiento anual asciende a 3.37%.

Otra fuente de información relevante es el catastro que anualmente actualiza el Ministerio de Turismo. En dicho documento se expone que existen 5.177 establecimientos de alojamiento debidamente registrados, que representan 96.717 habitaciones.

De la totalidad de establecimientos, solo 726 son Hoteles, lo cual representa el 14.02%. Esta composición demuestra un crecimiento en Hoteles ya que al 2013 la cifra contribuida con el 9% de la oferta de alojamiento. Sin embargo, son los hoteles los que más demandan mano de obra y los que más contribuyen con la oferta de habitaciones y camas. Cabe indicar que 8 años atrás el número de habitaciones totalizaba 68.805, lo que indica un crecimiento anual de oferta de habitaciones de solo 5%.

De la oferta de hoteles a nivel nacional, solo 53 son calificados como "5 estrellas o Lujo" de acuerdo al Ministerio de Turismo, lo cual representa solo el 1.02% de la oferta de hoteles. Los hoteles de lujo ofertan 5.350 habitaciones a nivel nacional. Por ende, si se mide esta cifra en número de habitaciones, equivale a al 5.53%.

3. ANÁLISIS DE MERCADO EN PICHINCHA

3.1 Análisis Demográfico de Pichincha

De acuerdo al último censo realizado por el INEC en el 2010, la provincia de Pichincha tiene 2.576.287 habitantes, contribuyendo con el 17,79% de la población general Ecuatoriana, siendo la provincia con mayor población, seguida por Guayas y Manabí. Esta contribución ha disminuido en los últimos 10 años ya que en el 2001 representaba el 19,65%.

Su crecimiento demográfico anual ha sido de 0.78% en la última década. Por ende, si proyectamos dicha tasa, la población de Pichincha podría estar en ya en 2.66 millones de personas a finales de 2014.

La población en edad de trabajar asciende a 2.094.550 personas de las cuales 844.600 se encuentran activas, que representa el 40.32%. De esta población económicamente activa, el 19.2% trabaja por cuenta propia, 48.2% bajo relación de dependencia con empresas del sector privado, 12.5% bajo relación de dependencia con empresas del sector público y 5.1% como jornalero o peón.

Los cantones más representativos de la provincia de Pichincha son Quito con 2.239.191 habitantes, Rumiñahui con 85.852, Cayambe con 85.795 y Pedro Moncayo con 33.172.

3.2 Estadísticas de macroeconómicas Pichincha

Las últimas cifras macroeconómicas publicadas por el Banco Central del Ecuador a nivel provincial y cantonal datan de 2010. Lamentablemente, no se ha actualizado esta información; por lo tanto, refleja la composición económica y desempeño de dicha industria a esa época, con lo que al menos se puede inferir sobre su situación actual.

El producto interno bruto de la provincia de Pichincha en el 2007 se situó en 23.78 miles de millones, aportando con el 26.59% de la economía. Es superada solo por la provincia del Guayas (27.93%). Tres años más tarde, al 2010 el producto interno bruto de Pichincha fue de 29.71 miles de millones, aportando con el 25.25% de la economía, siendo superada nuevamente por la provincia del Guayas con el 26.46%.

Los sectores económicos que más aportan a la economía de Pichincha son: actividades profesionales, técnicas y administrativas (con una participación del 10.14% de a la producción provincial), construcción con el 7.94%, comercio con el 7.47%.

Sin embargo si se analizan los segmentos de forma individual, la provincia Pichincha tiene un rol preponderante en las siguientes industrias: Cultivo de Flores con 71.41% de la participación nacional, cría de animales con 17.62%, procesamiento de carne con 14.98%, elaboración de aceites y grasas origen vegetal y animal con 33.16% (segundo lugar después de Manabí), elaboración de lácteos con 51.17%, elaboración de productos de la molinería, panadería y fideos (segundo lugar después de Guayas), elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería con 88.85%, elaboración de otros productos

alimenticios con 30.79% (segundo lugar después de Guayas), fabricación de textiles con 55.88%, producción de productos de madera con 58%, fabricación de sustancias y productos químicos con 43.34% (segundo lugar después de Guayas), fabricación de metales con 44,15%, fabricación de equipos de transporte con 94.51%, fabricación de muebles con 34.44%, industrias manufactureras con 52.93%, construcción con 21.62% (segundo lugar después de Guayas), comercio con 19.99% (segundo lugar después de Guayas), alojamiento con 25.36% (segundo lugar después de Guayas), transporte y almacenamiento con 22.84% (segundo lugar después de Guayas), comunicaciones con 42.54%, servicios financieros con 44.21%, financiación de seguros con 48.93%, actividades inmobiliarias 37.14%, actividades profesionales, técnicas y administrativas con 52,42%, administración pública con 28.03%, y entretenimiento con 45.32%

3.3 Desempeño del Sector Turístico en Pichincha

Desde la perspectiva económica y de acuerdo a las cifras provinciales desde 2007 hasta 2010, Pichincha generó anualmente en promedio \$535.53 millones de dólares en la actividad de alojamiento y servicios de comida, siendo la segunda provincia en importancia. La provincias de Guaya (\$722 millones) lidera esta industria a nivel nacional. En un tercero y cuarto puesto se encuentran las provincias de Manabí y Azuay.

En la provincia de Pichincha, el crecimiento de estas industrias en dicho periodo fue de 12.72% anual, el cual se encuentra ligeramente por debajo del crecimiento nacional del sector, el cual se situó en 14.74%. La provincia de Pichincha contribuye con el 26% de la producción nacional de la industria de alojamiento y comidas, superada por el Guayas que aporta el 35%.

Si lo analizamos desde el punto de vista cantonal, en la provincia de Pichincha, el cantón Quito registra un valor agregado bruto de \$244.54 millones en promedio anual durante el periodo 2007-2010. Quito lidera largamente estas industrias a nivel Cantonal dentro de la provincia de Pichincha. A nivel nacional es solamente superado por el cantón Guayaquil. Quito ha aportado en promedio durante el periodo analizado el 11.72% en la industria de alojamiento y alimentos & bebidas.

Quito es el mayor puerto de entrada de turistas extranjeros en Ecuador. Tal como se refleja en el siguiente cuadro, el crecimiento de arribos ha sido de 7,1% anual en los últimos 8 años. Incluso el año 2015, con la desaceleración económica existente, se registró un crecimiento del 0.5%. Quito recibió 706.848 turistas no residentes en el 2015 del cual 65 mil eran Ecuatorianos no residentes y 641 eran extranjeros.

El motivo principal de arribo de turistas no residentes es turismo con 68.9%, mientras que negocios representa el motivo de viaje del 6,7%. Los grupos demográficos más representativos de los turistas no residentes son de 31 a 40 años y de 51 a 65 años. Entre ambos grupos representan el 42.46% de todos los visitantes. Tradicionalmente, el país de procedencia más importante es Estados Unidos con el 22.9% a Diciembre 2015. En segundo lugar se ubica Colombia con 8,11%. Los países que más han crecido en arribos son Ecuador con 20,94% (no residentes), Argentina con 14,42%, Cuba con 75,31% y EEUU con 10,01%.

AEROPUERTO UIO						
Año	Nacional UIO	Internacional UIO	TOTAL UIO	TCA TOTAL	TCA NACIONAL	TCA INTL
2017	2.633.125	2.242.041	4.875.166	0,47%	-1,85%	3,32%
2016	2.682.629	2.169.901	4.852.530	-9,75%	-11,15%	-7,95%
2015	3.019.137	2.357.407	5.376.544	-3,54%	-8,44%	3,55%
2014	3.297.326	2.276.693	5.574.019	2,82%	-1,98%	10,67%
2013	3.363.999	2.057.107	5.421.106	2,36%	-2,60%	11,65%
2012	3.453.790	1.842.490	5.296.280	-1,37%	-6,13%	8,98%
2011	3.679.241	1.690.670	5.369.911	6,40%	9,67%	-0,09%
2010	3.354.688	1.692.223	5.046.911	7,25%	7,86%	6,05%
2009	3.110.199	1.595.677	4.705.876	3,70%	5,00%	1,26%
2008	2.962.103	1.575.885	4.537.988	6,79%	9,10%	2,71%
2007	2.715.030	1.534.368	4.249.398	10,96%	10,13%	12,46%
2006	2.465.210	1.364.320	3.829.530			

Fuente: Quito Turismo

Finalmente, considerando que el proyecto también atiende a turistas que usan Quito como puerto de salida, es importante detallar estas cifras. En efecto, Quito registró un crecimiento en los últimos 11 años de 1.05 millones de usuarios del Aeropuerto, que significa un crecimiento anual de 2.5%. Lo importante de este crecimiento es que 877 mil pasajeros fueron internacionales, lo que genera expectativas favorables al sector hotelero. Al 2017, el Aeropuerto Internacional de Quito manejó 4.87 millones de pasajeros de los cuales 2.24 millones fueron pasajeros internacionales.

3.4 Sector Turístico en la Provincia de Pichincha

De acuerdo al último Censo del Ministerio de Turismo en el 2013, existen 5.210 negocios relacionados al sector, inscritos en la Provincia de Pichincha. Existen 667 agencias de viaje, 776 establecimientos de alojamiento, 3.493 establecimientos de alimentos y bebidas, 168 de Recreación y Diversión y 106 de Transporte Turístico. Están registrados 33.772 empleados de los cuales 15.537 son mujeres y 18.235 son hombres.

La oferta de establecimientos de se ha desarrollado como resultado de la amplia gama de atractivos turísticos de la provincia de Pichincha. Es la primera ciudad declarada, junto a Cracovia en Polonia, como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco, el 18 de septiembre de 1978. Quito posee el centro histórico más grande, menos alterado y el mejor preservado de América.

Toda la ciudad y el distrito metropolitano se encuentran entre los estilos Contemporáneo y Colonial. La estructura moderna se mezcla con la colonial donde los residentes nacionales y los visitantes extranjeros encuentran siempre un lugar para trabajar, gozar y recordar. Además, la ciudad está rodeada por los volcanes Pichincha, Antisana, Cotopaxi, y Cayambe que conforman el contorno andino.

3.5 Mercado de Oferta de Alojamiento en la Provincia de Pichincha

De acuerdo al Catastro realizado por el Ministerio de Turismo existen 776 establecimientos de alojamiento registrados en la Provincia de Pichincha. Es importante destacar que de la revisión de este catastro se desprende que existe un gran volumen

de establecimientos que no se encuentran registrados en este documento, por algún motivo que desconocemos.

Conforme a la clasificación de tipo de alojamiento, existen 20 cabañas, 125 hostales, 209 hostales residencias, 78 hosterías, 53 hoteles, 3 hoteles apartamentos, 31 hoteles residencias, 48 moteles, 195 pensiones, 2 campamentos turísticos, 7 apartamentos turísticos y 5 albergues.

De la totalidad, 3 son de cuarta categoría, 379 son de tercera categoría, 252 de segunda categoría, 133 de primera categoría y 9 de lujo. Existen 14.719 habitaciones distribuidas en las distintas opciones de alojamiento. En categoría de Lujo hay 1.837 habitaciones, en primera categoría 3.118 habitaciones, en segunda categoría 4.150 y en tercera categoría 5.516. Como se puede apreciar, la mayor oferta se concentra en tercera y segunda categoría de alojamiento.

Desde la perspectiva del tipo de establecimiento, las cabañas tienen una oferta total de 142 habitaciones, hostales 2.134 habitaciones, hostales residencias 3.413 habitaciones, hosterías 1.061 habitaciones, hoteles 3.868 habitaciones, hoteles residencias 1.170 habitaciones, moteles 1.055 habitaciones y pensiones con 1.601 habitaciones.

En el segmento de hoteles, 9 son de lujo, 18 son de primera, 18 son de segunda y 8 son de tercera. La oferta en habitaciones de lujo es de 1.837, en primera 1.025, en segunda 721 y en tercera 285 habitaciones. En total de acuerdo a información oficial a Diciembre de 2015 se encuentran registradas 5.316 habitaciones que representan 10.840 plazas.

Si se analizan todas las clases de alojamiento, el segmento más importante es el Corporativo, contribuyendo con el 48%, seguido por el segmento de Turismo con 33.9% de la demanda, del total de la oferta hotelera. Sin embargo, cabe destacar que en el segmento de Hoteles de Lujo el mercador corporativo se mantiene con una contribución del 48.6% pero Turismo incrementa su participación en 38.2%.

Sin embargo es muy destacable la participación del segmento de Turismo para dichos establecimientos, ya que otras ciudades como Guayaquil tienen un cambio una demanda de entre el 70 a 80% del segmento corporativo. La dependencia del segmento corporativo ocasiona que la ocupación hotelera esté concentrada de Lunes a Jueves, siendo los fines de semana días de baja producción.

Las llegadas de huéspedes a los establecimientos de alojamiento evidencia la segmentación de su mercado. De los 827.560, el 46.97% son residentes y el 53.02% son no residentes. En el segmento de hoteles de lujo esta relación varía un poco ya que los residentes representan el 23.43% y los no residentes el 76.57%. La estancia media de los huéspedes es de 1.50 días de acuerdo a cifras acumuladas a Diciembre 2015.

Siendo el hotel Holiday Inn Quito Airport cercano al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, es importante conocer las estadísticas y tendencias de dicho aeropuerto ya que su movimiento genera afluencia a los hoteles cercanos.

A Diciembre de 2017, el Aeropuerto de Quito registro 2.427.688 salidas y 2.447.478 llegadas lo que suma más de 4.87 millones de pasajeros entre nacionales y extranjeros. Es importante señalar que en el 2014 el Aeropuerto de Quito manejo 4.86 millones de pasajero, por lo que el 2017 representa un crecimiento del 0.5%. El 46% de los pasajeros son extranjeros y el 54% son nacionales.

3.6 Mercado de Oferta Hotelera en Quito

Para medir los segmentos del mercado de Pichincha hicimos un muestreo con los hoteles más representativos de la plaza, tomando como referencia su tarifa publicada en canales electrónicos en línea (Booking, Expedia y Despegar) como una referencia. Solo se utilizó en este análisis a los Hoteles clasificados como de Lujo y de primera.

HOTEL	TARIFA PUBLICADA	
	DESDE	HASTA
HOTEL PLAZA GRANDE	450,00	450,00
CASA GANGOTENA	395,00	395,00
COLON INTERNACIONAL	229,00	439,00
SWISSOTEL QUITO	224,00	300,00
SHERATON	220,00	350,00
LE PARC	220,00	275,00
J.W. MARRIOT	214,00	351,68
GRAND HOTEL MERCURE ALAMEDA QUITO	174,72	240,80
RADISSON	159,00	204,00
MANSION DEL ANGEL	150,00	150,00
BEST WESTER PREMIER PLAZA	149,00	199,00
HOLIDAY INN EXPRESS QUITO	149,00	184,00
DANN CARLTON QUITO	140,00	216,00
QUITO	130,00	150,00
AKROS	130,00	160,00
PATIO ANDALUZ EL	129,00	153,00
HOWARD JOHNSON PLAZA LA CAROLINA	126,00	146,00
NUHOUSE	109,65	160,65
REPUBLICA	95,00	95,00
LA CIRCASIANA	95,00	95,00
REINA ISABEL	90,00	150,00
SEBASTIAN	90,00	140,00
RIO AMAZONAS INTERNACIONAL	85,00	85,00
BARNARD	80,00	130,00
FINLANDIA	75,00	99,00
MELROSE PLAZA SUITES	75,00	116,25
TAMBO REAL	67,50	85,50
EMBASSY	65,00	110,00

De este muestreo hemos clasificado el mercado en 4 segmentos. El primer segmento corresponde a los hoteles con tarifas publicadas desde \$300 la habitación. En este segmento los principales jugadores son el Hotel Plaza Grande y Casa Gangotena, ambos ubicados en el Centro Histórico. Estos hoteles, recientemente renovados, son parte de una oferta exclusiva de hoteles boutique de lujo. Este segmento de mercado es relativamente nuevo ya que su oferta es reciente.

El siguiente segmento está conformado por los Hoteles de Lujo, de acuerdo a la clasificación del Catastro Turístico, que se ubican con tarifas publicadas por encima de \$200. En este segmento podemos encontrar a los Hoteles más representativos de la ciudad tales como Swissotel Quito, JW Marriot Quito, Hilton Colón Internacional, Sheraton y Le Parc. Estos hoteles están orientados principalmente al segmento ejecutivo y de viajeros con un nivel socioeconómico alto. En general son hoteles con servicio completo, restaurante, cafetería, salones para eventos, centros de negocios, gimnasio, spa, piscina y room service 24 horas. Salvo en el caso de Le Parc, este segmento está dominado por cadenas hoteleras de presencia internacional.

En un tercer segmento se ubican hoteles con tarifas desde \$100 hasta \$199. En este segmento podemos encontrar también hoteles miembros de cadenas internacionales tales como Holiday Inn Express, Best Western, Dann Carlton, entre otros; sin embargo, su oferta de servicios es más limitada.

Y en un cuarto segmento se ubican hoteles con tarifas publicadas entre \$65 y \$100 máximo. En este segmento hay una mucho más amplia variedad de opciones y todos son hoteles que no forman parte de cadenas internacionales. Su oferta se limita generalmente a alojamiento y desayunos.

3.7 Comportamiento de Segmento de Mercado

La información oficial publicada por Asociación de Hoteles del Ecuador (AHOTEC) indica que de los hoteles que comparten dicha información, la ocupación promedio del 2015 fue de asciende a 64,91% con una tarifa promedio de \$102.47, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

Año 2015

ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA				
HOTEL	HAB.	% OCUP.	TARIFA PROMEDIO	REVPAR
SHERATON	136	71,16%	148,26	105,50
LE PARC	30	68,97%	133,67	92,19
JW MARRIOTT	257			
SWISSOTEL	275	59,57%	115,02	68,52
NH COLLECTION - EX RADISSON	107	59,17%	112,44	66,52
HILTON COLON	255	71,62%	105,85	75,81
DANN CARLTON	210	64,99%	96,33	62,61
HOWARD JOHNSON	90	68,79%	89,27	61,41
QUITO	215	59,54%	83,51	49,72
MERCURE	147	67,43%	75,90	51,18
AKROS	128	64,24%	77,28	49,65
TOTAL	1.966	64,91%	102,47	66,87

Se observa en el anterior cuadro que el Hotel con mejor REVPAR (Ingreso por Habitación Disponible) es el Sheraton Quito con \$105.50, el cual tiene una tarifa promedio de \$148 y una ocupación de 71%.

En el 2016 la tarifa promedio se incrementó a \$117 debido al registro de nuevos hoteles con tarifas altas tales como Casa Gangotena y el Wyndham Gran Airport. No obstante, la ocupación hotelera se redujo, afectando finalmente el REVPAR con un resultado de \$61, mostrando una reducción de \$5 versus el año anterior.

Año 2016

ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA					
HOTEL	HAB.	% OCUP.	TARIFA PROMEDIO	REVPAR	
SHERATON	136	68,77%	140,59	96,68	
LE PARC	30	55,94%	104,90	58,68	
JW MARRIOTT	257			-	
BEST WESTERN PREMIER CPLAZA	109	48,73%	80,28	39,12	
CASA GANGOTENA	33	55,78%	355,25	198,16	
PATIO ANDALUZ	32	75,11%	103,70	77,89	
SWISSOTEL	275	50,36%	115,90	58,37	
NH COLLECTION - EX RADISSON	107	51,93%	105,41	54,74	
HILTON COLON	255	63,60%	104,90	66,72	
DANN CARLTON	210	56,99%	93,87	53,50	
HOWARD JOHNSON	90	59,48%	87,25	51,90	
QUITO	215	37,24%	87,09	32,43	
MERCURE	147	48,91%	77,45	37,88	
AKROS	128	44,36%	84,65	37,55	
WYNDHAM GRAN AIRPORT	150	57,52%	105,75	60,83	
TOTAL	2.174	55,34%	117,64	61,63	

Como se puede apreciar, en el 2017 la mayoría de los hoteles en la muestra han mejorado su ocupación promedio; sin embargo, la tarifa promedio en algunos hoteles ha decrecido. A pesar de esta reducción de tarifa promedio, el aumento importante de la ocupación ha permitido que el REVPAR se incremente a \$66.52, lo que indica que la industria se está empezando a recuperar en el 2017. Nuevamente, el hotel con el mejor REVPAR dentro del set competitivo es el Sheraton con \$96,33. Cabe indicar que Casa Gangotena tiene en efecto el mayor REVPAR pero al tratarse de un hotel boutique con 33 habitaciones, no es parte del set competitivo directo del Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Uno de los más importantes detalles por destacar es el desempeño del Hotel Wyndham Gran Condor ubicado dentro del área concesionada para el Aeropuerto Mariscal Sucre de Quito. Arrancó sus operaciones a mediados del 2016 y ya para el 2017 tiene niveles de ocupación promedio de 79.72% y tarifas promedio de \$102.68. Esto es una clara indicación del alta demanda por servicios hoteleros cercanos al aeropuerto de Tababela.

La generación de ingresos de un hotel es la suma de lo obtenido por el uso de habitaciones, más lo realizado en el departamento de alimentos y bebidas (que incluye el uso de salones). Tomando en consideración este rubro, los hoteles que más han obtenido ingresos totales en el 2015 fueron: Swissotel con \$19.3 millones, JW Marriott

con \$16.9 millones y Hilton Colón Quito con \$16.4 millones. En este grupo con seguridad debe de incluirse a Sheraton Quito; sin embargo, no hemos podido obtener acceso a dicha información de manera oficial por tratarse de un Fideicomiso.

Año 2017

HOTEL	HAB.	% OCC Acum Dic 2017	ADR Acum Dic 2017	REVPAR Acum Dic 2017
SHERATON	136	71,19%	132,00	93,97
LE PARC	30	71,93%	121,12	87,12
BEST WESTERN PREMIER CPLAZA	110	52,39%	72,50	37,98
CASA GANGOTENA	33	54,23%	301,81	163,67
PATIO ANDALUZ	32	73,96%	109,35	80,88
SWISSOTEL	275	50,26%	104,48	52,51
NH COLLECTION - EX RADISSON	119	51,25%	87,82	45,01
HILTON COLON	255	60,11%	100,88	60,64
DANN CARLTON	210	60,32%	85,00	51,27
WYNDHAM GARDEN QUITO - EX HOJO	90	66,41%	77,49	51,46
QUITO	215	36,29%	77,01	27,95
MERCURE ALAMEDA	146	50,92%	76,74	39,08
AKROS	128	46,72%	67,89	31,72
WYNDHAM GRAN AIRPORT	150	79,72%	102,63	81,82
TOTAL	1.929	58,98%	108,34	64,65

3.8 Mercado de Demanda

Tal como se menciona en el numeral 4.5, la plaza de Quito está dominada por el segmento corporativo en un 50% y en 35% por el segmento de turismo. Estas condiciones son muy favorables para la hotelería ya que le permite a los establecimientos una mejor comercialización de sus servicios y una mejor tarifa promedio.

En otras plazas como Guayaquil, el segmento corporativo representa entre el 70 y 80% de las ventas. Esto incide en una menor tarifa promedio ya que por lo general este segmento negocia las tarifas más bajas por consecuencia del volumen de noches negociados. Por esta razón, la tarifa promedio de Quito es relativamente superior la de Guayaquil en hoteles de similares características.

3.9 Competencia Directa en Zona de Tababela

A raíz de la construcción y apertura del Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre, se generó una demanda importante de servicios complementarios en la zona, la cual estaba desprovista de los mismos. En pocos meses se construyó el edificio de oficinas y patio de comidas, el cual ha servido para medianamente satisfacer las necesidades de los usuarios del aeropuerto.

Sin embargo, en materia hotelera, la provisión de habitaciones cercanas al Aeropuerto es escasa. En el 2016, el Hotel Wyndham Gran Cóndor con 150 habitaciones abrió sus puertas. Adicionalmente, hace pocos meses abrió parcialmente el Hotel Eurobuilding con 147 habitaciones. Hasta Mayo de 2018, no estaban habilitadas el 100% de sus habitaciones. Ambos hoteles cuentan con salones, bar, restaurante, gimnasio entre otras amenidades.

Cuando los 3 hoteles estén operativos, la oferta de habitaciones será de 423 unidades para un mercado cautivo generado principalmente por el Aeropuerto y por el pujante desarrollo residencial y comercial de la zona de los Valles. Esta oferta de habitaciones, comparando con lo existente en otras ciudades que tienen Aeropuertos alejados de su casco comercial, nos permite colegir que se encuentra por debajo de lo que usualmente se demanda.

Por ejemplo, el Marriott Playa Grande de Caracas (Maiquetía) tiene una ocupación de 72% en el 2014 y una tarifa promedio de \$170. El Hotel Eurobuilding Express, por otro lado, tiene una ocupación del 80% con una tarifa promedio de \$120. Ambos hoteles se encuentran cerca al Aeropuerto Internacional de Maiquetía (Caracas).

El Hotel Holiday Inn de Santiago de Chile, está junto al Aeropuerto y tiene una ocupación del 80% y una tarifa promedio de \$170 en el 2014. Cabe indicar que recién hace menos de dos años, este hotel aumento en casi el 100% su oferta de habitaciones.

De igual manera, en las cercanías al Aeropuerto de Santiago de Chile también se encuentran el Hilton Garden Inn con una tarifa promedio de \$139 y una ocupación de 70%. El Holiday Inn Ezeiza Airport tiene una tarifa promedio de \$132 y una ocupación promedio de 60%, ubicado a 8 kilómetros del Aeropuerto de Buenos Aires.

Finalmente, para el caso de Bogotá hemos tenido acceso a una información más integral. Existen aproximadamente 1.000 habitaciones de hoteles de cadena y 2.000 habitaciones en total en la Zona Cajica cercana al Aeropuerto de Bogotá. Entre los más destacados podemos nombrar al Hotel Holiday Inn Bogotá Airport que tuvo una ocupación de 72.40% con un tarifa promedio de \$121.72, en el 2014.

El Sheraton Bogotá Airport en el mismo periodo tuvo una ocupación de 71.63% con una tarifa promedio de \$129.28. El Hotel Marriott ubicado en la misma zona tuvo una ocupación del 81.15% y una tarifa promedio de \$153.40. El Radisson AR Bogotá Airport tuvo una ocupación más baja con el 62.48% y una tarifa promedio de \$122.08.

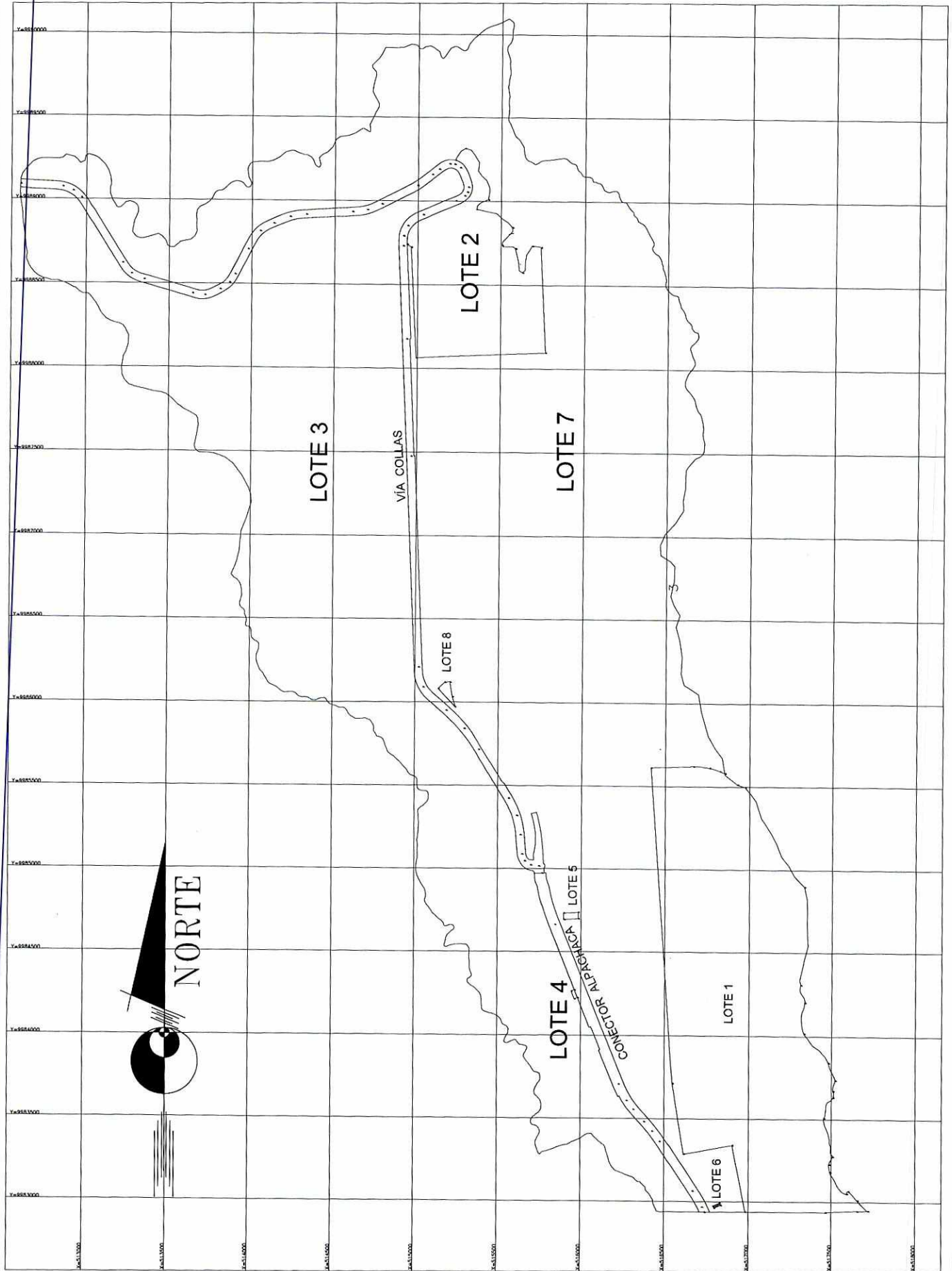
Si bien es cierto que en el caso de Bogotá la oferta hotelera es significativa, también se debe destacar que dicho aeropuerto recibió 13.7 millones de pasajeros en el 2014. Se estima que Tababela reciba en el 2016 más de 6 millones de pasajeros.

3.10 Demanda Insatisfecha

- Salvo a lo experimentado en el 2015 y 2016, años que evidencian una desaceleración económica, el comportamiento de la actividad turística se ha mantenido en constante crecimiento incluso por encima de la economía en general.
- Los resultados registrados en el 2017 reflejan una recuperación evidente del sector hotelero en Quito.
- El crecimiento de la actividad turística a nivel nacional en los últimos 3 años ha sido de 9% (Alojamiento y Alimentos & Bebidas).
- El crecimiento de estas industrias en el periodo de 2007 hasta 2010 fue de 12.72% anual en la Provincia de Pichincha. No contamos con cifras más actuales a nivel provincial
- El promedio anual de crecimiento en arribos ha sido de 8% en los últimos 4 años a nivel nacional.
- El crecimiento de arribos ha sido de 7,68% anual en los últimos 9 años en la ciudad de Quito.
- Las ventas hoteleras contabilizadas en noches, han tenido un crecimiento del 6% en los últimos 9 años.
- La tarifa promedio de hoteles han tenido un crecimiento anual de 5.7% en los últimos 9 años.
- Sin embargo, el crecimiento anual en los últimos 9 años de las habitaciones disponibles ha sido solamente de 0.33%.
- Por lo tanto, se evidencia que la demanda de habitaciones en los últimos 9 años ha crecido a un ritmo de 18 veces más que la oferta de nuevas habitaciones.

FRACCIONAMIENTO PREDIO AEROPORTUARIO GEORREFERENCIADO

428



427



Secretaría
General del
Concejo

0003079

SG 5025

5 DIC 2011

Señores
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS Y
GESTIÓN DE ZONAS FRANCAS Y RÉGIMENES ESPECIALES
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la Resolución No. C 793, adoptada por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión realizada el 8 de diciembre de 2011, mediante la cual se resolvió entre otras cosas, disponer la integración o unificación de los 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.

Jurídico



FECHA 19 DIC 2011 16:30 HORA

PROCURADURÍA JURÍDICA
RECIBIDO POR:



FECHA: 19 DIC 2011 HORA: 15:00



19 DIC 2011 13:13 HORA

RECEPCION

RECIBIDO POR:



RESOLUCIÓN No. **C** 793

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 885 del 23 de octubre de 2000, publicado en el Registro Oficial No. 198 de 7 de noviembre de 2000, el Gobierno Nacional autorizó y delegó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la construcción, administración y mantenimiento del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, incluyendo las vías de acceso y obras complementarias relacionadas;
- Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 545 de 27 de septiembre de 2005, publicado en el Registro Oficial No. 121 de 10 de octubre de 2005, el Gobierno Nacional otorgó a la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito CORPAQ (hoy Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales) la autorización de concesión para la operación, establecimiento y administración de la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito;
- Que**, el literal a) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe como una atribución del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";
- Que**, el literal d) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, prescribe como atribución del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de expedir resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que**, el artículo 483 de la norma ibídem prescribe que: "el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que



428



RESOLUCIÓN No. **C** 793

cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos”;

Que, el artículo 7 del mismo cuerpo normativo otorga al Concejo Metropolitano la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias, mediante resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, la Disposición General Séptima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “El presente Código no afecta la vigencia de las normas de Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345 de 27 de diciembre de 1993. A todo efecto, la Ley Orgánica del Distrito Metropolitano de Quito cumple la función de declaración de creación del Distrito Metropolitano y de su delimitación territorial (...)”;

Que, el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito es el único y exclusivo propietario de los inmuebles que conforman el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, los mismos que fueron adquiridos mediante Contratos de Donación suscritos con la Dirección General de Aviación Civil en los años 2002 (110 lotes); 2005 (27 lotes); y, 2011 (3 lotes); mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 4 lotes declarados como bienes mostrencos en el año 2005; y la donación de un lote en el año 2006, por parte de la CORPAQ;

Que, el 30 de enero de 2006, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito, CORPAQ, ante el Notario Trigésimo Tercero del Cantón Quito, suscribieron la escritura pública de Contrato de Usufructo de los bienes muebles e inmuebles que conforman el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, escritura que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 7 de marzo de 2006;

Que, mediante escritura pública celebrada el 15 de marzo de 2006, ante la Notaría Vigésimo Sexta del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de marzo de 2006, la CORPAQ y QUIPORT S.A. suscribieron el Contrato de Usufructo en el que se cedió a QUIPORT S.A. los derechos de usufructo y todos los derechos a



SECRETARIA GENERAL

FIL CONTINUA: 2



RESOLUCIÓN No. **C** 793

recibir frutos y beneficios sobre los bienes inmuebles y muebles obtenidos por CORPAQ, en virtud del Contrato de Usufructo suscrito con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante Oficios Nos. STHV-4040 de 3 de octubre de 2011 y STHV-4161 de 10 de octubre de 2011, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe técnico que sustenta la integración de los lotes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, destinados para la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito; así como el fraccionamiento y trazado vial sobre el lote unificado resultante, de conformidad con los Mapas Nos. 1, 2 y 3; y,

Que, mediante oficios Nos. 0007966 de 4 de octubre de 2011 y 8735 de 24 de octubre del mismo año, la Dirección Metropolitana de Catastro emitió el informe técnico correspondiente que sustenta la expedición de la presente Resolución.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 7, 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la integración o unificación de los 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito, de conformidad con los informes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de la Dirección Metropolitana de Catastros, y los Mapas 1/3 y 2/3, documentos que se adjuntan como Anexos 1, 2, 3 y 4 a esta Resolución.

Artículo 2.- Autorizar, sobre el lote integrado o unificado, especificado en el Mapa 2/3 (Anexo 4 de esta Resolución), el fraccionamiento y el trazado vial constante en el Mapa No. 3/3, documento que se adjunta como Anexo 5 a esta Resolución.

Artículo 3.- Autorizar, una vez ejecutada la integración y fraccionamiento previstos en los artículos anteriores, la constitución sobre los lotes resultantes, detallados en el Mapa No. 3/3, el derecho real de usufructo a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios



Página 3 de 5

SECRETARIA GENERAL
FELICITACION: 3



RESOLUCIÓN No. **C 793**

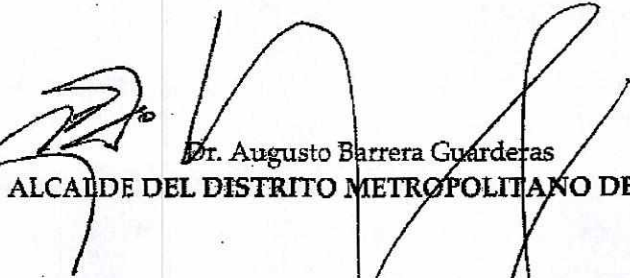
Artículo 5.- Autorizar al Alcalde Metropolitano de Quito y/o a la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, según corresponda, la suscripción de las reformas que sean necesarias a los contratos de usufructo vigentes y cualquier otro contrato que tenga relación con el lote integrado y fraccionado, para que se ajuste a esta resolución. Estos contratos se pondrán en conocimiento del Concejo Metropolitano.

Artículo 6.- Disponer que los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito instrumentalicen, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional, lo que es objeto de esta Resolución.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil once.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **13 DIC 2011**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Resolución fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito el 8 de diciembre de 2011; y sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **13 DIC.-2011**

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, **14 DIC 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC



4244



RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 1

Informes de la Secretaría de Territorio,
Hábitat y Vivienda

GOBIERNO AUTÓNOMO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO

423



793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-

-2-

Norte: Desde el punto 1 en la unión entre el Río Guayllabamba y el Río Uravia, por este aguas arriba siguiendo su curso hasta unirse con la Quebrada Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.397, este: 515539.671)

Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.333, este: 515652.545) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.108, este: 516536.754) hasta llegar al punto 5 (norte: 9982947.15, este: 517720.748) sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa.

Sur: desde el punto 5, con dirección oeste, el límite pasa sobre los puntos 6 (norte: 9982937.095, este: 517463.712) y 7 (norte: 9982937.019, este: 516797.266) hasta llegar al punto 8 en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en la ubicación del punto 8 (norte: 9982942.859, este: 516453.448); siguiendo de la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.788, este: 515755.206); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.009, este: 514099.430); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.994, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba hasta intersectar el Río Uravia en el punto 1 (norte: 9989262.211, este: 512875.107)

- b. Fraccionar el predio unificado de 1601 Has constante en el Mapa No.2 en ocho lotes y un área de vías, de acuerdo a la información constante en el Mapa No. 3 en el que se reconoce el requerimiento de subdivisión planteado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales y que ha sido abalizada por la empresa concesionaria Quiport.

La denominación y superficie de lotes se describen en el siguiente cuadro de áreas:

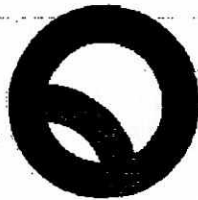
W

W



SECRETARIA GENERAL

FIEL COPY



C

793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,
Oficio STHV-

-3-

Cuadro de Areas

No. de lote	Area (ha)	Uso o propietario
1	207.95	Proyectos complementarios al NAIQ, bajo el régimen Zona Económica de Desarrollo Especial (ZEDE).
2	65.00	Terminal Aéreo Militar: uso conjunto de las tres ramas de las FF.AA. para servicios logísticos aéreos, base para el avión y los helicópteros presidenciales. La terminal tendrá todos los servicios complementarios.
3	530.42	Concesionario en cumplimiento de las obligaciones contractuales
4	0.10	Empresa Eléctrica: sub-estación que dotará de energía eléctrica a las instalaciones del NAIQ y Zona Franca.
5	0.35	Dirección General de Aviación Civil: Hangar DIVE, para la aeronave y equipos complementarios para verificación y certificación de los sistemas de aeronavegación.
6	0.06	Corporación Nacional de Telecomunicaciones: nodo de comunicaciones para servir al NAIQ y a Zona Franca.
7	741.82	Concesionario en cumplimiento de las obligaciones contractuales
8	0.61	Policía Nacional: cuartel de dotación de tropa y oficiales que debe permanecer en el NAIQ para cumplir las funciones en los servicios aeroportuarios de control de migración, estupefacientes y otros.
Area de lotes	1.546.31	
Area de vías	54.78	
Area Total	1601.10	

A continuación se describe los límites y linderos de los lotes del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito:

Lote 1: De 207.95 Ha, Desarrollo de la Zona Franca (Zona Especial de Desarrollo Económico, ZEDE)

Norte: Limita con el lote 7, desde el punto 1L1 (norte: 9985612.63, este: 516414.03) en dirección este-sureste pasando por los puntos 1L2 (norte: 9985622.01, este: 516665.22); el punto 1L3 (norte: 9985609.49, este: 516775.62) hasta el punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) en el lecho de la quebrada de Santa Rosa.

Este: Limita con terrenos de otros propietarios, desde el punto 1L4 aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa hasta el punto 5 (norte: 9982947.15, este: 517720.75), siguiendo un rumbo Sur - Sureste.

Sur: Limita con terrenos de otros propietarios, desde el punto 5 en dirección oeste pasando por el punto 6 (norte: 9982937.10, este: 517463.71); hasta llegar al punto 1L5 (norte: 9982937.27, este: 516981.65).

Oeste: Limita con el Lote 7, Desde el punto 1L5 en dirección nor-noroeste hasta el punto 1L6 (norte: 9983339.52, este: 516903.65) girando el lindero en dirección suroeste hasta el punto 1L7 (norte: 9983284.99, este: 516614.35) desde este punto el lindero sigue en dirección norte pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711.26, este: 516546.33), hasta llegar al punto 1L1 en donde se cierra el polígono del lote.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 1, están determinadas en el Mapa No. B/3 que se anexa a este informe.





C 793

422

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,

Oficio STHV-

-4-

Lote 2: De 65.00 Ha, Terminal Aéreo Militar

Norte: Limita con el lote número 7, siguiendo la línea del borde superior de las quebradas que desaguan a la de Santa Rosa, desde el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19), siguiendo en dirección noreste pasa por el punto 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99), desde el cual la línea de lindero toma la dirección sur-sureste, de manera general y pasa por los puntos 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58), 2L4 (norte: 9988952.18; Este: 515350.74), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77), 2L6 (norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57) y por el punto 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62); en dirección noreste llega al punto 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07) y finalmente en dirección este llega al punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95).

Este: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L10, con dirección sur hasta llegar al punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28).

Sur: limita con el lote número 7 desde el punto 2L11, con dirección este hasta llegar al punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19).

Oeste: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L12, con dirección norte hasta llegar al punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10), siguiendo desde allí la dirección noroeste hasta el punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87), y desde este punto limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada del Acceso Norte hasta el punto 2L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 2, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 3: De 530.42, Futuro Desarrollo Aeroportuario

Norte: Limita por el Norte en la intersección del Río Guayllabamba con la reserva de suelo para la vía proyectada como acceso norte al NAIQ, representado en el punto V24 (norte: 9989064.38, este: 512600.28); sigue de manera general en dirección sureste; noreste, formando un arco sobre la ladera Sur del Río Urvavía limitando siempre con la misma reserva de suelo hasta el punto V23 (norte: 9989064.00, este: 515268.96).

Este: Desde el punto V23 el lindero sigue en dirección suroeste limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada en dirección suroeste hasta el punto V22 (norte: 9988743.93 este: 514884.72); continúa en dirección sur hasta el punto V21 (norte: 9986177.59, este: 514995.67) y desde allí en dirección sureste hasta la intersección de la reserva de suelo de la vía norte, hasta encontrarse con el derecho de vía del conector Alpachaca representado en el punto V20 (norte: 9984974.2, este: 515719.62); a partir de allí, sigue en dirección sureste pasando por los puntos V18 (norte: 9984052.14, este: 516060.63); V19 (norte: 9984048.40, este: 516051.36); V17 (norte: 9983913.08 este: 516116.76); V16 (norte: 9983910.22, este: 516109.68); V14 (norte: 9983633.77, este: 516232.08), V15 (norte: 9983630.27, este: 516225.29); y nuevamente en dirección sur este hasta el punto V13 (norte: 9982937.02, este: 516709.77)

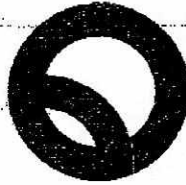
Sur: Desde punto V13 en dirección oeste hasta llegar al punto 8 (norte: 9982942.86, este: 516453.45) en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en el punto 8; siguiendo la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.79, este: 515755.21); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.01, este: 514099.43); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.99, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba aguas abajo hasta el punto V4.

SECRETARÍA GENERAL
FELIX... 10

ut

2/



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-

-5-

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 3, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 4: De 0.10 Ha, Sub Estación Empresa Eléctrica Quito

Norte: limita con el lote número 3 desde el punto 4L1 (norte: 9984264.96; este: 515941.65) y siguiendo la dirección sur-este hasta el punto 4L2 (norte: 9984272.14; este: 515960.31).

Este: limita con el lote número 3 desde el punto 4L2, y siguiendo la vía proyectada en dirección sur al punto 4L3 (norte: 9984225.49; este: 515978.27).

Sur: limita con el lote número 3 desde el punto 4L3 hasta llegar, en dirección oeste al punto 4L4 (norte: 9984218.31; este: 515959.61)

Oeste: Limita con el lote número 3 desde el punto 4L4 hasta llegar, en dirección norte al punto 4L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 4, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 5: De 0.35 Ha, Hangar Dirección General de Aviación Civil

El lote 5 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.

Norte: desde el punto 5L1 (norte: 9984733.51; este: 515893.19) y siguiendo en dirección este hasta llegar al punto 5L2 (norte: 9984737.32; este: 515981.59).

Este: desde el punto 5L2 y en dirección sur hasta llegar al punto 5L3 (norte: 9984697.88; este: 515983.30).

Sur: desde el punto 5L3 y en dirección oeste hasta llegar al punto 5L4 (norte: 9984694.06; este: 515894.90).

Oeste: desde el punto 5L4 y en dirección norte hasta llegar al punto 5L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 5, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 6: De 0.06 Ha, Corporación Nacional de Telecomunicaciones, CNT

El lote 6 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.

Norte: desde el punto 6L1 (norte: 9982973.90; este: 516790.20) y en dirección noreste hasta llegar al punto 6L2 (norte: 9982991.85; este: 516829.26).

Este: desde el punto 6L2 y en dirección sureste hasta llegar al punto 6L3 (norte: 9982978.23; este: 516835.52).

Sur: desde el punto 6L3 y en dirección suroeste hasta llegar 6L4 (norte: 9982960.28; este: 516796.46).

Oeste: desde el punto 6L3 y en dirección norte hasta el punto 6L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 6, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

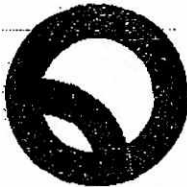


SECRETARIA GENERAL

FELIX...

W

421



C 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,

Oficio STHV-

-6-

Lote 7: De 741.82 Ha, Instalaciones Aeroportuarias Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito

Norte: Desde el punto VI (norte: 9989114.16, este: 512602.03) en el lecho del Río Guayllabamba, por este aguas abajo hasta la intersección con el Río Uravía en el punto 1 (norte: 9989262.21, este: 512875.11), por este aguas arriba siguiendo el curso del Uravía curso hasta unirse con la Quebrada de Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.40, este: 515539.67)

Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.33, este: 515652.55) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.11, este: 516536.75) hasta llegar al punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) el cual se halla sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa; en este punto el lindero continúa en dirección oeste pasando por el punto 1L3 (norte: 9985609.49, este: 516775.62); el punto 1L2 (norte: 9985622.01, este: 516665.22) hasta el punto 1L1 (norte: 9985612.63, este: 516414.03); a partir de aquí el lindero va en dirección sur pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711.26, este: 516546.33) hasta llegar al 1L7 (norte: 9983284.99, este: 516614.35); gira en dirección este al punto 1L6 (norte: 9983339.52, este: 516903.65) y finalmente en dirección sur al punto 1L5 (norte: 9982937.27, este: 516981.65).

Sur: Desde el punto 1L5 en dirección oeste pasando por el punto 7 (norte: 9982937.02, este: 516797.27); hasta el punto V12 (norte: 9982936.87, este: 516772.52).

Oeste: Desde el punto V12, el lindero sigue en dirección norte limitando con el derecho de vía del Conector Alpachaca, vía actual de Ingreso al Nuevo Aeropuerto, hasta llegar al punto V11 (norte: 9984974.54; este: 515785.07) en dirección oeste en el punto V10 (norte: 9984973.59, este: 515775.27), sitio de enlace con la reserva de suelo para la construcción de la nueva vía norte de acceso al aeropuerto; a partir de este punto el lindero sigue en dirección norte, hasta el punto V9 (norte: 9985341.32, este: 515729.88) del derecho de vía del conector Alpachaca, girando al oeste hasta el punto V8 (norte: 9985331.65, este: 515699.60) en el costado occidental del Conector Alpachaca y girando desde punto al sur, hasta el punto V7 (norte: 9985052.99, este: 515715.24) sitio de intersección del derecho de vía del Conector Alpachaca, con la reserva de suelo para la construcción de la vía norte; a partir de este punto el lindero sigue en dirección noroeste, formando un arco hasta el punto V6 (norte: 9986181.62, este: 515045.51); a partir de este punto el lindero sigue en línea recta en dirección norte hasta el punto V5 (norte: 9987476.87, este: 514989.339) en el cual gira al occidente hasta el punto V4 (norte: 9987476.65, este: 514984.34); vuelve el lindero a la misma dirección norte hasta el punto V3 (norte: 9988176.00, este: 514954.20) en donde gira al este, hasta el punto V2 (norte: 9988176.21, este: 514959.19), gira nuevamente al norte, llegando al punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87). A Partir de este punto el lote lindera con el lote 2 del Terminal Aéreo Militar con dirección sureste hasta el punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10) con dirección sur hasta el punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19), con dirección este hasta el punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28), desde este punto en dirección norte hasta el punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95) desde este punto en dirección noroeste pasa por los puntos 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07), 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57), 2L6 (Norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77)



u



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-

-7-

2L4 (norte: 9988952.18; este: 515350.74), 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58) y 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99) desde este punto con dirección suroeste hasta el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19) y finalmente en dirección oeste a partir del cual el lindero sigue por la línea de la reserva de suelo para la construcción de la vía de acceso norte hasta llegar al punto VI (norte: 9989114.16; este: 512602.03).

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 7, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 8: De 0.61 Ha, Policía Nacional

Norte: Con el lote 7 en el punto 8L1 (norte: 9986079.87, este: 515138.66) en dirección noreste al punto 8L2 (norte: 9986118.54, este: 515178.43) en dirección norte al punto 8L3 (norte: 9986119.91, este: 515209.35).

Este: Con el lote 7 en el punto 8L3 sureste pasando por el punto 8L4 (norte: 9986032.63, este: 515224.14) hasta el punto 8L5 (norte: 9985972.05, este: 515240.58)

Oeste: Con el lote 7 desde el punto 8L5 al punto 8L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 8, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Area de vías: De 54.78 Ha, (reserva de suelo para vías): Nuevo Acceso Norte y Conector Alpachaca.

Norte: Lindera con el lote 7, con la misma descripción de hitos hecha en este documento desde el Punto 2L1 y VI.

Este: Lindera con el Lote 2 y el Lote 7 en toda su extensión y con la descripción de hitos correspondiente hecha en este documento entre los puntos 2L1; 2L14 y V12.

Sur: Lindera con la continuación del conector Alpachaca entre los puntos V12 y V13.

Oeste: Lindera en toda su extensión con el Lote 3 y con los puntos descritos en este documento entre V13 y V24

Las coordenadas y la cabida de la reserva de suelo para vías, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.



SECRETARÍA GENERAL
FISICAL QUE 13

ut

420



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,
Oficio STHV-

-8-

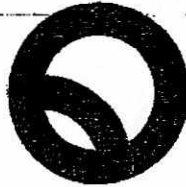
A partir del análisis y procesamiento de la información expresada en este informe y en los mapas adjuntados al informe No. 4040 de 3 de octubre del 2011 que posibilitan atender técnicamente el requerimiento formulado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para proceder a la consolidación de los 149 lotes de terreno de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en una única propiedad, conforme al **Mapa No. 2** y luego desmembrar ésta, en la forma constante en el **Mapa No. 3** que se adjunta al presente informe.

Atentamente,

Arq. Cristián Córdova C.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**

ll
RVA.

SECRETARÍA GENERAL
TELÉFONO: 14



C, 793

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

004040

- 3 OCT 2011

Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente.-

De mi consideración:

En reconsideración del oficio No. 2722 de 8 de junio del 2011 mediante el cual la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda atendiendo el requerimiento de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales constante en el oficio No. EPM-GG-0091-0396-11, emitió informe técnico favorable para consolidar en un solo predio los predios que la Municipalidad recibió de parte de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción del nuevo aeropuerto internacional de Quito (NAIQ), y para desmembrar de este en los lotes necesarios para cumplir con las obligaciones de perfeccionar la concesión del aeropuerto y transferir lo correspondiente a las diversas entidades del Estado que tendrán funciones dentro del complejo aeroportuario; y, a fin de que se sirva dar el trámite correspondiente me permito informarle lo siguiente:

Antecedentes

El predio de aproximadamente 1.601Ha destinado a la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), se encuentra conformado como cuerpo cierto por 149 lotes; 144 donados por la Dirección de Aviación Civil, 4 bienes mostrencos declarados por la Municipalidad y un lote donado por la CORPAQ, cuya representación gráfica sustentada en la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro y que consta en el Mapa No. 1 de Situación Actual.

Propuesta

A fin de regularizar la situación actual de división predial y facilitar la posterior subdivisión del predio en el que se desarrolla el NAIQ, es necesario:

- a. Consolidar la propiedad en un solo lote de 1.601 Has de acuerdo a los linderos establecidos en Proyección TM QUITO - WGS84 que constan en el Mapa No. 2 Integración del lote y que obedecen a la siguiente descripción:

u



419



C, 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Norte: Desde el punto 1 en la unión entre el Río Guayllabamba y el Río Uravía, por este aguas arriba siguiendo su curso hasta unirse con la Quebrada Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.397, este: 515539.671)

Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.333, este: 515652.545) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.108, este: 516536.754) hasta llegar al punto 5 (norte: 9982947.15, este: 517720.748) sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa.

Sur: desde el punto 5, con dirección oeste, el límite pasa sobre los puntos 6 (norte: 9982937.095, este: 517463.712) y 7 (norte: 9982937.019, este: 516797.266) hasta llegar al punto 8 en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en la ubicación del punto 8 (norte: 9982942.859, este: 516453.448); siguiendo de la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.788, este: 515755.206); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.009, este: 514099.430); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.994, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba hasta intersectar el Río Uravía en el punto 1 (norte: 9989262.211, este: 512875.107)

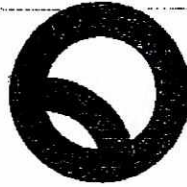
- b. Fraccionar el predio unificado de 1601 Has constante en el Mapa No.2 en ocho lotes y un área de vías, de acuerdo a la información constante en el Mapa No. 3 en el que se reconoce el requerimiento de subdivisión planteado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales y que ha sido abalizada por la empresa concesionaria Quiport. La denominación y superficie de lotes producto del fraccionamiento se describen en el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Areas

No. de lote	Area (ha)
1	207.95
2	65.00
3	530.42
4	0.10
5	0.35
6	0.06
7	741.82
8	0.61
Area de lotes	1.546.31
Area de vías	54.78
Area Total	1601.10

cut


 SECRETARÍA GENERAL
 FILAS 16



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Los límites y linderos de los lotes producto del fraccionamiento se detallan a continuación:

Lote 1: Desarrollo de la zona Franca

Norte: Limita con el lote 7, desde el punto 1L1 (norte: 9985612.63, este: 516414.03) en dirección este-sureste pasando por los puntos 1L2 (norte: 9985622.01, este: 516665.22); el punto 1L3 (norte: 9985609.49, este: 516775.62) hasta el punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) en el lecho de la quebrada de Santa Rosa.

Este: Limita con terrenos de otros propietarios, desde el punto 1L4 aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa hasta el punto 5 (norte: 9982947.15, este: 517720.75), siguiendo un rumbo Sur - Sureste.

Sur: Limita con terrenos de otros propietarios, desde el punto 5 en dirección oeste pasando por el punto 6 (norte: 9982937.10, este: 517463.71); hasta llegar al punto 1L5 (norte: 9982937.27, este: 516981.65).

Oeste: Limita con el Lote 7, Desde el punto 1L5 en dirección nor-noroeste hasta el punto 1L6 (norte: 9983339.52, este: 516903.65) girando el lindero en dirección suroeste hasta el punto 1L7 (norte: 9983284.99, este: 516614.35) desde este punto el lindero sigue en dirección norte pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711.26, este: 516546.33), hasta llegar al punto 1L1 en donde se cierra el polígono del lote.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 1, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 2: Terminal Aéreo Militar

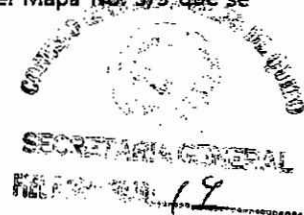
Norte: Limita con el lote número 7, siguiendo la línea del borde superior de las quebradas que desaguan a la de Santa Rosa, desde el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19), siguiendo en dirección noreste pasa por el punto 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99), desde el cual la línea de lindero toma la dirección sur-sureste, de manera general y pasa por los puntos 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58), 2L4 (norte: 9988952.18; Este: 515350.74), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77), 2L6 (norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57) y por el punto 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62); en dirección noreste llega al punto 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07) y finalmente en dirección este llega al punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95).

Este: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L10, con dirección sur hasta llegar al punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28).

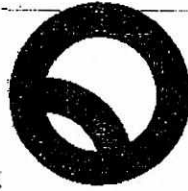
Sur: limita con el lote número 7 desde el punto 2L11, con dirección este hasta llegar al punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19).

Oeste: Limita con el lote número 7 desde el punto 2L12, con dirección norte hasta llegar al punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10), siguiendo desde allí la dirección noroeste hasta el punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87), y desde este punto limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada del Acceso Norte hasta el punto 2L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 2, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.



ui



C 793

418

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Lote 3: Futuro Desarrollo Aeroportuario

Norte: Limita por el Norte en la intersección del Río Guayllabamba con la reserva de suelo para la vía proyectada como acceso norte al NAIQ, representado en el punto V24 (norte: 9989064.38, este: 512600.28); sigue de manera general en dirección sureste; noreste, formando un arco sobre la ladera Sur del Río Uravía limitando siempre con la misma reserva de suelo hasta el punto V23 (norte: 9989064.00, este: 515268.96).

Este: Desde el punto V23 el lindero sigue en dirección suroeste limitando con la reserva de suelo para la vía proyectada en dirección suroeste hasta el punto V22 (norte: 9988743.93 este: 514884.72); continúa en dirección sur hasta el punto V21 (norte: 9986177.59, este: 514995.67) y desde allí en dirección sureste hasta la intersección de la reserva de suelo de la vía norte, hasta encontrarse con el derecho de vía del conector Alpachaca representado en el punto V20 (norte: 9984974.2, este: 515719.62); a partir de allí, sigue en dirección sureste pasando por los puntos V18 (norte: 9984052.14, este: 516060.63); V19 (norte: 9984048.40, este: 516051.36); V17 (norte: 9983913.08 este: 516116.76); V16 (norte:9983910.22, este: 516109.68); V14 (norte: 9983633.77, este: 516232.08), V15 (norte: 9983630.27, este: 516225.29); y nuevamente en dirección sur este hasta el punto V13 (norte: 9982937.02, este: 516709.77)

Sur: Desde punto V13 en dirección oeste hasta llegar al punto 8 (norte: 9982942.86, este: 516453.45) en la quebrada Alpachaca.

Oeste: Sobre la quebrada de Alpachaca en el punto 8; siguiendo la misma aguas abajo hasta la intersección con el Río Guambi en el punto 9 (norte: 9983278.79, este: 515755.21); por este siguiendo aguas abajo hasta la intersección con el Quebrada Tangafu en el punto 10 (norte: 9986139.01, este: 514099.43); por este curso hasta desembocar en el Río Guayllabamba en el punto 11 (norte: 9986761.99, este: 513886.18); sobre el Río Guayllabamba aguas abajo hasta el punto V4.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 3, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 4: Sub Estación Empresa Eléctrica Quito

Norte: limita con el lote número 3 desde el punto 4L1 (norte: 9984264.96; este: 515941.65) y siguiendo la dirección sur-este hasta el punto 4L2 (norte: 9984272.14; este: 515960.31).

Este: limita con el lote número 3 desde el punto 4L2, y siguiendo la vía proyectada en dirección sur al punto 4L3 (norte: 9984225.49; este: 515978.27).

Sur: limita con el lote número 3 desde el punto 4L3 hasta llegar, en dirección oeste al punto 4L4 (norte: 9984218.31; este: 515959.61)

Oeste: Limita con el lote número 3 desde el punto 4L4 hasta llegar, en dirección norte al punto 4L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 4, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 5: Hangar Dirección General de Aviación Civil

El lote 5 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.

Norte: desde el punto 5L1 (norte: 9984733.51; este: 515893.19) y siguiendo en dirección este hasta llegar al punto 5L2 (norte: 9984737.32; este: 515981.59).

lit

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL
MILANOVA, P.



C 793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Este: desde el punto 5L2 y en dirección sur hasta llegar al punto 5L3 (norte: 9984697.88; este: 515983.30).

Sur: desde el punto 5L3 y en dirección oeste hasta llegar al punto 5L4 (norte: 9984694.06; este: 515894.90).

Oeste: desde el punto 5L4 y en dirección norte hasta llegar al punto 5L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 5, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 6: Corporación Nacional de Telecomunicaciones

El lote 6 se encuentra totalmente ubicado dentro del lote número 7. Por lo tanto limita con el lote 7 por sus cuatro costados.

Norte: desde el punto 6L1 (norte: 9982973.90; este: 516790.20) y en dirección noreste hasta llegar al punto 6L2 (norte: 9982991.85; este: 516829.26).

Este: desde el punto 6L2 y en dirección sureste hasta llegar al punto 6L3 (norte: 9982978.23; este: 516835.52).

Sur: desde el punto 6L3 y en dirección suroeste hasta llegar 6L4 (norte: 9982960.28; este: 516796.46).

Oeste: desde el punto 6L3 y en dirección norte hasta el punto 6L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 6, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Lote 7: Instalaciones Aeroportuarias Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito

Norte: Desde el punto V1 (norte: 9989114.16, este: 512602.03) en el lecho del Río Guayllabamba, por este aguas abajo hasta la intersección con el Río Uravía en el punto 1 (norte: 9989262.21, este: 512875.11), por este aguas arriba siguiendo el curso del Uravía curso hasta unirse con la Quebrada de Santa Rosa, representado en el punto 2 (norte: 9990096.40, este: 515539.67)

Este: Desde el punto 2, aguas arriba por el curso de la quebrada de Santa Rosa, pasando por la quebrada sin nombre en el punto 3 (norte: 9989249.33, este: 515652.55) y en la quebrada sin nombre en el punto 4 (norte: 9986697.11, este: 516536.75) hasta llegar al punto 1L4 (norte: 9985580.85, este: 516852.12) el cual se halla sobre el propio curso de la Quebrada Santa Rosa; en este punto el lindero continúa en dirección oeste pasando por el punto 1L3 (norte: 9985609.49, este: 516775.62); el punto 1L2 (norte: 9985622.01, este: 516665.22) hasta el punto 1L1 (norte: 9985612.63, este: 516414.03); a partir de aquí el lindero va en dirección sur pasando por el punto 1L8 (norte: 9983711.26, este: 516546.33) hasta llegar al 1L7 (norte: 9983284.99, este: 516614.35); gira en dirección este al punto 1L6 (norte: 9983339.52, este: 516903.65) y finalmente en dirección sur al punto 1L5 (norte: 9982937.27, este: 516981.65).

Sur: Desde el punto 1L5 en dirección oeste pasando por el punto 7 (norte: 9982937.02, este: 516797.27); hasta el punto V12 (norte: 9982936.87, este: 516772.52).

Oeste: Desde el punto V12, el lindero sigue en dirección norte limitando con el derecho de vía del Conector Alpachaca, vía actual de ingreso al Nuevo Aeropuerto, hasta llegar al punto V11 (norte: 9984974.54; este: 515785.07) en dirección oeste en el punto V10 (norte: 9984973.59, este: 515775.27), sitio de enlace con la reserva de suelo para la construcción de la nueva vía norte de acceso al aeropuerto; a partir de este punto el lindero sigue en dirección norte, hasta el punto V9

ut

SECRETARÍA GENERAL
FEBRUARIO 19

417



793

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

(norte: 9985341.32, este: 515729.88) del derecho de vía del conector Alpachaca, girando al oeste hasta el punto V8 (norte: 9985331.65, este: 515699.60) en el costado occidental del Conector Alpachaca y girando desde punto al sur, hasta el punto V7 (norte: 9985052.99, este: 515715.24) sitio de intersección del derecho de vía del Conector Alpachaca, con la reserva de suelo para la construcción de la vía norte; a partir de este punto el lindero sigue en dirección noroeste, formando un arco hasta el punto V6 (norte: 9986181.62, este: 515045.51); a partir de este punto el lindero sigue en línea recta en dirección norte hasta el punto V5 (norte: 9987476.87, este: 514989.339) en el cual gira al occidente hasta el punto V4 (norte: 9987476.65, este: 514984.34); vuelve el lindero a la misma dirección norte hasta el punto V3 (norte: 9988176.00, este: 514954.20) en donde gira al este, hasta el punto V2 (norte: 9988176.21, este: 514959.19), gira nuevamente al norte, llegando al punto 2L14 (norte: 9988740.97; este: 514934.87). A Partir de este punto el lote lindera con el lote 2 del Terminal Aéreo Militar con dirección sureste hasta el punto 2L13 (norte: 9988724.47; este: 514960.10) con dirección sur hasta el punto 2L12 (norte: 9988063.38; este: 514991.19), con dirección este hasta el punto 2L11 (norte: 9988096.91; este: 515766.28), desde este punto en dirección norte hasta el punto 2L10 (norte: 9988725.84; este: 515738.95) desde este punto en dirección noroeste pasa por los puntos 2L9 (norte: 9988734.89; este: 515685.07), 2L8 (norte: 9988576.81; este: 515627.62), 2L7 (norte: 9988718.83; este: 515584.57), 2L6 (Norte: 9988738.50; este: 515506.57), 2L5 (norte: 9988844.82; este: 515566.77), 2L4 (norte: 9988952.18; este: 515350.74), 2L3 (norte: 9989010.55; este: 515420.58) y 2L2 (norte: 9989313.36; este: 515282.99) desde este punto con dirección suroeste hasta el punto 2L1 (norte: 9989243.21; este: 515223.19) y finalmente en dirección oeste a partir del cual el lindero sigue por la línea de la reserva de suelo para la construcción de la vía de acceso norte hasta llegar al punto V1 (norte: 9989114.16; este: 512602.03).

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 7, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a éste informe.

Lote 8: Policía Nacional

Norte: Con el lote 7 en el punto 8L1 (norte: 9986079.87, este: 515138.66) en dirección noreste al punto 8L2 (norte: 9986118.54, este: 515178.43) en dirección norte al punto 8L3 (norte: 9986119.91, este: 515209.35).

Este: Con el lote 7 en el punto 8L3 sureste pasando por el punto 8L4 (norte: 9986032.63, este: 515224.14) hasta el punto 8L5 (norte: 9985972.05, este: 515240.58)

Oeste: Con el lote 7 desde el punto 8L5 al punto 8L1.

Las coordenadas y la cabida de este lote No. 8, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

Area de vías (reserva de suelo para vías): Nuevo Acceso Norte y Conector Alpachaca.

Norte: Lindera con el lote 7, con la misma descripción de hitos hecha en este documento desde el Punto 2L1 y V1.

Este: Lindera con el Lote 2 y el Lote 7 en toda su extensión y con la descripción de hitos correspondiente hecha en este documento entre los puntos 2L1; 2L14 y V12.

Sur: Lindera con la continuación del conector Alpachaca entre los puntos V12 y V13.

ui

[Handwritten signature]
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
FOLIO 20

C 793

Oeste: Lindera en toda su extensión con el Lote 3 y con los puntos descritos en este documento entre V13 y V24

Las coordenadas y la cabida de la reserva de suelo para vías, están determinadas en el Mapa No. 3/3 que se anexa a este informe.

A partir del análisis y procesamiento de la información expresada en este informe y en los mapas adjuntos al mismo que posibilitan atender técnicamente el requerimiento formulado por la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para regularizar la tenencia del suelo recibido en donación de parte de la Dirección General de Aviación Civil; consolidar en una única propiedad los predios que conforman el cuerpo total de los terrenos de NAIQ; y, desmembrar en los ocho lotes necesarios para perfeccionar la consolidación del NAIQ de acuerdo a los mapas anexos.

Atentamente,



Arq. Cristián Córdova C.
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HABITAT Y VIVIENDA**

uit
RVA.

Adj. Mapas No.1, 2 y 3



416



RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 2

Informes de la Dirección Metropolitana de
Catastro

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS YAGUAYAS
SECRETARÍA GENERAL
FOLIO 92



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

ANEXO Z

C 793

0008735

Oficio N°
Quito,

24 OCT 2011

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

En alcance al oficio N° 07966 de 4 de octubre del 2011, me permito poner en su conocimiento lo siguiente: de los 149 lotes a consolidarse para la construcción y operación del Nuevo Aeropuerto de Quito, 144 fueron donados por la DAC al Municipio, 4 fueron declarados Bienes Mostrencos por el Municipio de Quito y 1 fue donado por la CORPAC al Municipio de Quito; la totalidad de estos predios están inmersos dentro de los linderos generales especificados en la escritura de donación protocolizada el 24 de enero del 2002, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril del 2002

Atentamente

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

EZI

Oficio N° 029-PCC

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURIA METROPOLITANA	
Fecha:	25 OCT 2011
Hora:	8:40
Firma de recepción:	Pety

SECRETARÍA GENERAL
93

415



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

C 793

0007966

Oficio N°
Quito,

04 OCT 2011

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

De mi consideración:

En referencia al Expediente N° 1133-2009 de 3 de octubre del 2011, suscrito por el Dr. Patricio Jaramillo Arciniega, ingresado en esta Dirección con hoja de control N° 8521, me permito informar que una vez revisado el informe emitido por la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, con oficio N° 04040 de 3 de octubre del 2001, en el cual se detallan los linderos generales de la consolidación de los 149 lotes para la construcción y operación del Nuevo Aeropuerto de Quito, graficados en el plano 2/3 que adjunta al informe, estos concuerdan con los linderos especificados en la escritura de donación de la DAC a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura protocolizada el 24 de enero del 2002, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril del 2002

Atentamente

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

EZ/
Oficio N° 022-PCC

SECRETARÍA GENERAL
FELICIDAD 24



RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 3

Plano 1/3

SECRETARÍA GENERAL
RECEBIDA 25

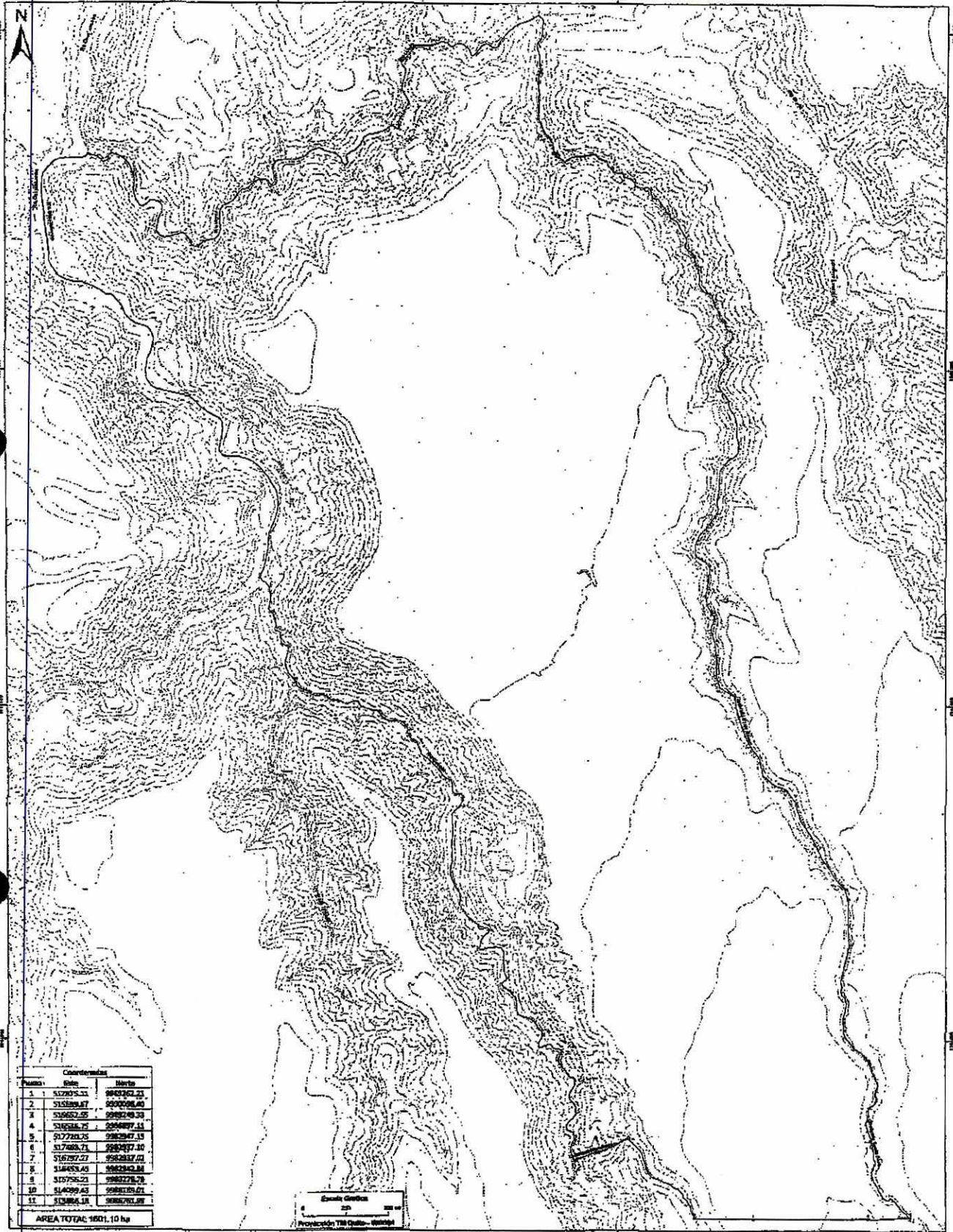


RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 4

Plano 2/3





Coordenadas		
Punto	Este	Norte
1	512905.11	9982362.21
2	515339.67	9990098.40
3	510652.55	9989249.38
4	518258.75	9990897.11
5	517783.35	9982947.15
6	517688.79	9984977.80
7	516292.27	9982837.00
8	514678.45	9982843.88
9	515758.21	9982778.78
10	514099.43	9982129.07
11	513864.18	9982701.08

Escala Gráfica
 0 200 400 m
 Proyección: TMS Quilómetros

AREA TOTAL: 1601,10 Ha

MAPA 2/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		LEYENDA • DMO □ Límite Lote --- PWA, servidumbre --- Camino de abad --- principal --- secundaria
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA		
LIMITE LOTE	ELABORACION: DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO		FUENTE: CORPAC, QUIPORT DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTROS
		ESCALA: 1:10000	FECHA: Septiembre de 2011

SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
 28

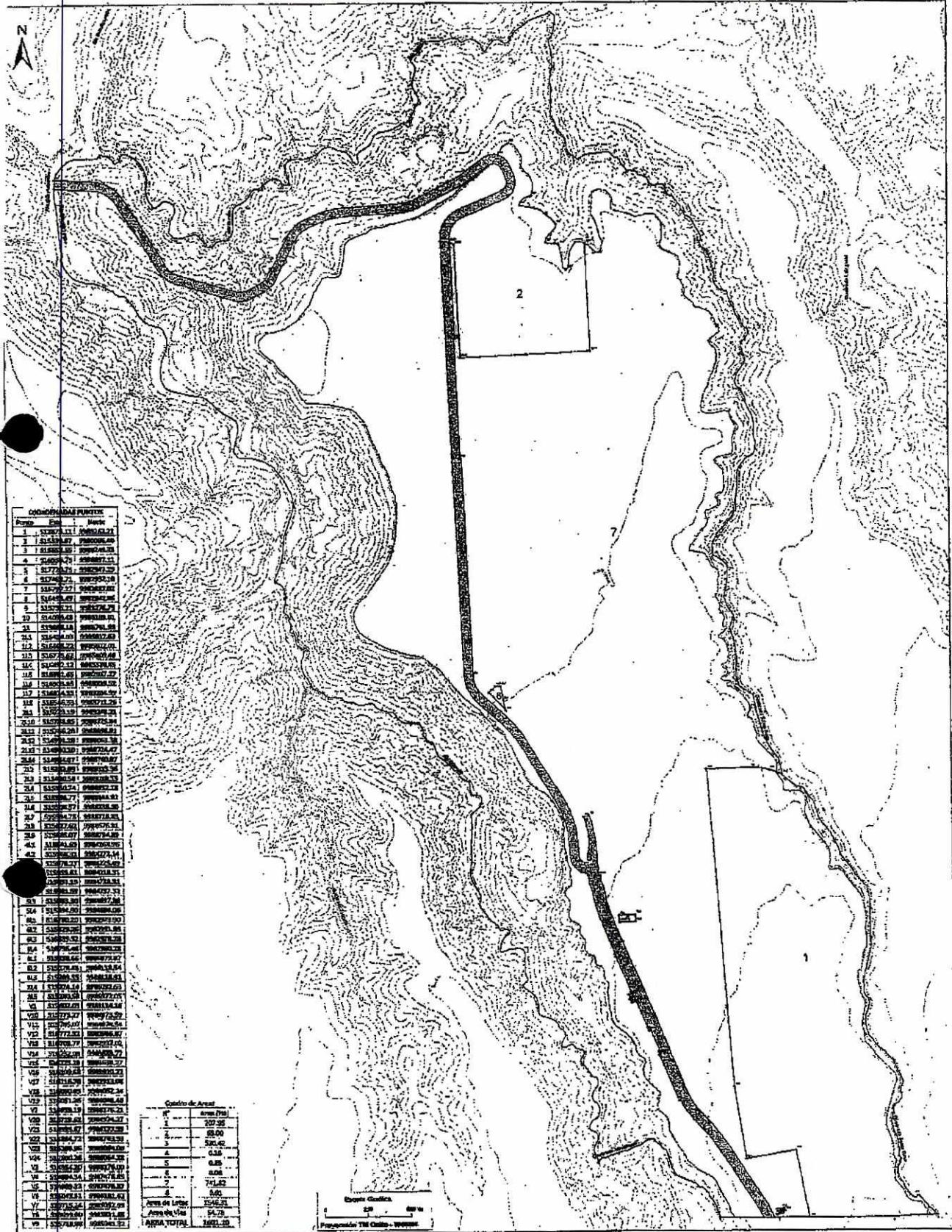


RESOLUCIÓN No. **C** 793

Anexo 5

Plano 3/3





Punto	Elev.	Coord. UTM
1	21377.11	998242.21
2	21378.27	998242.49
3	21382.81	998242.78
4	21428.71	998243.11
5	21773.11	998243.22
6	21748.71	998243.18
7	21672.27	998243.01
8	21648.21	998242.91
9	21572.21	998242.71
10	21428.48	998242.51
11	21382.18	998242.31
12	21348.09	998242.13
13	21318.22	998241.91
14	21287.81	998241.61
15	21258.12	998241.31
16	21228.48	998241.01
17	21198.81	998240.71
18	21169.12	998240.41
19	21139.48	998240.11
20	21109.71	998239.81
21	21080.01	998239.51
22	21050.27	998239.21
23	21020.51	998238.91
24	20990.71	998238.61
25	20960.91	998238.31
26	20931.12	998238.01
27	20901.31	998237.71
28	20871.51	998237.41
29	20841.71	998237.11
30	20811.91	998236.81
31	20782.12	998236.51
32	20752.31	998236.21
33	20722.51	998235.91
34	20692.71	998235.61
35	20662.91	998235.31
36	20633.12	998235.01
37	20603.31	998234.71
38	20573.51	998234.41
39	20543.71	998234.11
40	20513.91	998233.81
41	20484.12	998233.51
42	20454.31	998233.21
43	20424.51	998232.91
44	20394.71	998232.61
45	20364.91	998232.31
46	20335.12	998232.01
47	20305.31	998231.71
48	20275.51	998231.41
49	20245.71	998231.11
50	20215.91	998230.81
51	20186.12	998230.51
52	20156.31	998230.21
53	20126.51	998229.91
54	20096.71	998229.61
55	20066.91	998229.31
56	20037.12	998229.01
57	20007.31	998228.71
58	19977.51	998228.41
59	19947.71	998228.11
60	19917.91	998227.81
61	19888.12	998227.51
62	19858.31	998227.21
63	19828.51	998226.91
64	19798.71	998226.61
65	19768.91	998226.31
66	19739.12	998226.01
67	19709.31	998225.71
68	19679.51	998225.41
69	19649.71	998225.11
70	19619.91	998224.81
71	19590.12	998224.51
72	19560.31	998224.21
73	19530.51	998223.91
74	19500.71	998223.61
75	19470.91	998223.31
76	19441.12	998223.01
77	19411.31	998222.71
78	19381.51	998222.41
79	19351.71	998222.11
80	19321.91	998221.81
81	19292.12	998221.51
82	19262.31	998221.21
83	19232.51	998220.91
84	19202.71	998220.61
85	19172.91	998220.31
86	19143.12	998220.01
87	19113.31	998219.71
88	19083.51	998219.41
89	19053.71	998219.11
90	19023.91	998218.81
91	18994.12	998218.51
92	18964.31	998218.21
93	18934.51	998217.91
94	18904.71	998217.61
95	18874.91	998217.31
96	18845.12	998217.01
97	18815.31	998216.71
98	18785.51	998216.41
99	18755.71	998216.11
100	18725.91	998215.81

Cálculo de Área	
1	Área Total
2	207.35
3	20.00
4	520.42
5	0.58
6	0.08
7	711.42
8	0.02
9	1246.21
10	54.75
11	2401.35
12	ÁREA TOTAL

MAPA 3/3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	Puntos Distribuidos: 10000 Escala: 1:10000 Fecha: Septiembre de 2011
	PROPUESTA DE DIVISION DEL LOTE DEL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE QUITO	ELABORACION: DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO

Oficio No. SGC-2018- 2064

Quito D. M., 06 JUL. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080 ✓
(2014-127437)

Arquitecto
 Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
 Presente.-

Asunto: Se remite observaciones del primer debate a la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remito a usted el expediente No. 2018-004080, relacionado con la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual contiene las observaciones del primer debate al proyecto normativo en referencia, realizadas por los señores ediles en sesión de Concejo de 5 de julio de 2018, a fin de que se proceda a analizar y procesar dichas observaciones; y, se consolide la propuesta de texto normativo.

Adjunto con cargo devolutivo un bibliorato con documentación constante en 410 hojas útiles y 1 CD.

Atentamente,





Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Expediente No. 2018-004080 (410 hojas y 1 CD).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-07-05	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-07-05	

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
 Ejemplar 3: Archivo antecedentes
 Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
 CC. para conocimiento
 Ejemplar 5: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

impreso por Carlos Roberto Tamayo Maldonado (carlosr.tamayo@quito.gob.ec), 07/08/2018 - 09:56:50

Estado	abierto	Antigüedad	209 d 17 h
Prioridad	3 normal	Creado	09/01/2018 - 16:16:47
Cola	EMPRESAS::EPMMP	Creado por	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc		
Propietario	ifalvaradom (Ivan Florencio (Gerente) Alvarado Molina)		

Objetos enlazados

Padre: Ticket#2017-013875: SE DESPACHA CON OFC. 458-DMC, RELACIONADO AL GDOC 2016-566411, RELACIONADO A ACTUALIZAR LA INFORMACION PROYECTO HOTEL HOLIDAY

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPOLITANA
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc
Correo: direccionmetropolitnadecatastro@hotmail.sc

Artículo #18

De: "Carlos Roberto Tamayo Maldonado" <carlosr.tamayo@quito.gob.ec>
Para: Ivan Florencio (Gerente) Alvarado Molina <ivan.alvarado@epmmop.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 07/08/2018 - 09:49:57 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 3927.pdf (857.3 KBytes)
 3927A.pdf (1.4 MBytes)
 3927B.pdf (3.4 MBytes)

OF.3927-2018-08-07 VA A S.GENERAL ALCALDIA

Artículo #17

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 27/07/2018 - 08:30:13 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2364.pdf (128.0 KBytes)

VA GERENTE DE LA EPMMP

2018-SGC-2364

C.C. SERGIO GARNICA - CONCEJAL

Artículo #16

De: "Sergio Patricio Garnica Ortiz" <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: PARA TRÁMITE RESPECTIVO
Creado: 27/07/2018 - 08:09:36 por agente
Tipo: nota-interna

PARA TRÁMITE RESPECTIVO

Artículo #15

De: "Alicia Coba Segovia" <alicia.coba@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 16:01:27 por agente
Tipo: nota-interna

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

Any Pablo Rosconchi
2018-07-09

Información del ticket

Antigüedad: 177 d 23 h
 Creado: 09/01/2018 - 16:16
 Creado por: Tamayo Maldonado Carlos Roberto
 Estado: abierto
 Bloqueo: bloqueado
 Prioridad: 3 normal
 Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

Identificador del cliente: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
 6/7/2018

Tiempo contabilizado: 0
 Propietario: Garnica Ortiz Sergio

2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
 Apellido: CATASTRO
 Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
 Correo: direccionmetropol[...]

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

M. Tapia Uscain
2018-07-09
Any Pablo Rosconchi

Artículo #14 – Nota

Antigüedad: 177 d 23 h
 Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
 De: Rosero Ivonne 16:16
 Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz Roberto
 Asunto: Nota
 Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2064.pdf , 211.4 KBytes
 Prioridad: 3 normal
 Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

Identificador del cliente: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
 6/7/2018

Tiempo contabilizado: 0
 Propietario: Garnica Ortiz Sergio

2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

2018-SGC-2064

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
 Apellido: CATASTRO
 Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
 Correo: direccionmetropol[...]

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

M. Tapia Uscain
2018-07-09
Any Pablo Rosconchi

C.C. CONCEJAL SERGIO GARNICA

Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
 De: Rosero Ivonne 16:16
 Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz Roberto
 Asunto: Nota
 Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2064.pdf , 211.4 KBytes
 Prioridad: 3 normal
 Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

Identificador del cliente: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
 6/7/2018

Tiempo contabilizado: 0
 Propietario: Garnica Ortiz Sergio

2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

2018-SGC-2064

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

RECIBIDO 2018-07-06

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
 Apellido: CATASTRO
 Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
 Correo: direccionmetropol[...]

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

M. Tapia Uscain
2018-07-09
Any Pablo Rosconchi

C.C. CONCEJAL SERGIO GARNICA

Creado: 06/07/2018 - 15:17 por Rosero Ivonne
 De: Rosero Ivonne 16:16
 Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz Roberto
 Asunto: Nota
 Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf , 2.8 MBytes
 Prioridad: 3 normal
 Cola: CONCEJO METROPOLITANO::Garnica Sergio

Identificador del cliente: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
 6/7/2018

Tiempo contabilizado: 0
 Propietario: Garnica Ortiz Sergio

2018-004080 - Ampliación - Ticket - GDOC™

2018-SGC-2064

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

RECIBIDO 2018-07-06

Ticket#2018-004080 — OF.131-PUAE HOTEL HOLIDAY

información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPO[...]
 Apellido: CATASTRO
 Identificador de usuario: direccionmetropol[...]
 Correo: direccionmetropol[...]

🔍 Tickets abiertos (cliente) (616)

M. Tapia Uscain
2018-07-09
Any Pablo Rosconchi

C.C. CONCEJAL SERGIO GARNICA

Artículo #12 – Nota
 Artículo #13 – Nota
 Creado: 05/07/2018 - 14:16 por Rosero Ivonne

recibido 2018-08-06

Artículo #14

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 15:17:15 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2064.pdf (211.4 KBytes)

VA SECRETARIA DE TERRITORIO

2018-SGC-2064

C,C CONCEJAL SERGIO GARNICA

Artículo #13

De: "Alicia Coba Segovia" <alicia.coba@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 06/07/2018 - 11:35:23 por agente
Tipo: nota-interna

RECIBIDO 2018-07-06

Artículo #12

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 05/07/2018 - 14:16:56 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf (2.8 MBytes)

VA CONCEJAL SERGIO GARNICA

2018-SGC-2055

c.c. secretaria de territorio

Artículo #11

De: "Ivonne Rosero" <ivonne.rosero@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 05/07/2018 - 14:15:40 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 2018-SGC-2055.pdf (2.8 MBytes)

VA CONCEJAL SERGIO GARNICA 2018-SGC-2055

Artículo #10

De: "Diego Sebastian Cevallos Salgado" <diego.cevallos@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 21/05/2018 - 16:02:35 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): SECRETARIA_DE_TERRITORIO_2357.pdf (126.4 KBytes)

PASO A LA COMISION DE USO DE SUELO

VIENE PROCURADURIA 2357

2018-05-21

Artículo #9

De: "Diego Sebastian Cevallos Salgado" <diego.cevallos@quito.gob.ec>
Para: Sergio Patricio Garnica Ortiz <sergio.garnica@quito.gob.ec>
Asunto: Nota
Creado: 05/03/2018 - 08:23:35 por agente
Tipo: nota-interna



**Dirección General
de Aviación Civil**

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

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

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

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

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

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

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

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

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

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

Atentamente,

Arq. Pablo Fierro Guerrero
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

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

Anexos:
- HOLIDAY INN 4086.pdf

www.dgac.gob.ec



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

Tel. 02-2 521600 / 02-2 521114 / 02-2 521367 E-mail: info@dgac.gob.ec

1/2

Oficio No.: SG- 2055

Quito D.M., 05 JUL. 2018

Ticket GDOC: 2018-004080

2014-127437

Abogado

Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejal Sergio Garnica Ortiz:

- Solicita se tome en consideración lo dispuesto en el primer dictamen de la Comisión de Uso de Suelo emitido mediante informe No. IC-O-2018-042, esto es, se incluya en el dictamen emitido mediante informe No. IC-O-2018-132, el siguiente texto: *"Se dispone a la Secretaría de Movilidad la realización de un estudio integral de la vía E-35, y conexión con la vía Alpachaca, dejando expresa constancia que se prohíbe toda forma de acceso al proyecto directamente desde el corredor Alpachaca; y, además se dejen a salvo los expedientes administrativos pendientes de sustanciación."*

b) Concejal Jorge Albán Gómez:

- Manifiesta su preocupación en relación a la importancia que se le da a la vía Gualo-Puembo, vía que tiene un estudio que fue sometido a un concurso dentro del cual nunca fue escogido, importancia que se le da en igual sentido en el proyecto ZEDE, lo que a su criterio podría generar confusiones. El querer convertir en principal a la eventual vía Gualo - Puembo, que no tiene consolidado un proceso de expropiación, que ni siquiera está declarado de utilidad pública, podría generar inconvenientes.

- Considera que lo sustantivo en materia de vialidad es un ajuste geométrico de ampliación de la vía Cotopaxi que no este solo en función del hotel, sino de toda la zona.
- Solicita que el cuadro de la concesión onerosa quede incorporado de manera expresa y detallada en el proyecto de este PUAÉ, así como la especificación de los beneficios urbanísticos del mismo.
- Solicita se verifique el número de parqueos en los informes, toda vez que existiría una inconsistencia numérica al respecto.
- Requiere la actualización de los informes técnicos de sustento del proyecto urbanístico arquitectónico especial.

c) Concejal Carlos Páez:

- Solicita se revise con detalle el informe de impacto en la movilidad en especial lo referente a la calle Cotopaxi, toda vez que en un primer momento se dijo que la concesión onerosa sería utilizada para la intervención en la calle Cotopaxi cuando la Ordenanza que regula los Proyectos Urbanísticos Especiales excluye esta posibilidad. En ese sentido, requiere que se clarifique si la intervención en la calle Cotopaxi será o no una medida de mitigación.
- En cuanto al cálculo de la concesión onerosa, solicita que se precise cómo se calcula el valor del terreno de llegada.

d) Concejala Susana Castañeda:

- Consulta si existe por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico - Quito Turismo, un análisis sobre cuál sería la renta por habitación en los hoteles y la tasa de ocupabilidad en el terreno de este proyecto. Considera importante se incluya este asunto.
- En el artículo 6, sobre el uso de suelo y compatibilidades, considera que se debe especificar cuáles son los usos afines de acuerdo a la normativa turística a los que hace referencia este artículo.
- En el artículo 9, sobre las etapas de desarrollo, en el cuadro de la segunda etapa existe un número de 61 parqueaderos y en la actualidad se presenta el proyecto con 137 parqueaderos. Solicita se especifique a que se debe este cambio en el número de parqueaderos; y cuál es el área del proyecto que se disminuye por este aumento.
- En el artículo 12, sobre los servicios básicos y la construcción de una planta de tratamiento, consulta si dicha planta es una infraestructura adicional al sistema de alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAAPS. Solicita conste esta especificación puntualmente en el texto de la ordenanza.

- En el artículo 21, sobre el pago en especies, insiste en la propuesta del Concejal Jorge Albán sobre la necesidad de contar con un cuadro explicativo de cuales van a ser los beneficios y el detalle de la concesión onerosa. En el mismo artículo, sobre los diseños que podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMOP, pide que se aclare el valor que será deducido del pago; y, solicita que se aclare el texto sobre cuánto y quien va a ejecutar estos estudios.
- Solicita que la Agencia Metropolitana de Control presente un informe sobre el estado de los procesos administrativos sancionadores en la zona del proyecto.
- En la Disposición Reformativa Primera, se hace referencia a la modificación de vías, lo que de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 172, solo se puede hacer mediante Planes Especiales, por lo que solicita se clarifique este particular.
- Solicita se actualicen los informes de las entidades municipales, sobre todo el de la Secretaría de Ambiente.
- Pide se aclare el contenido del texto de la ordenanza en contraste con lo dicho en el informe de la Dirección de Aviación Civil, sobre la altura máxima del proyecto.

e) Concejal Eduardo Del Pozo:

- Manifiesta su preocupación en relación a que se está conociendo el presente proyecto sin que esté aprobado el Plan Especial Tababela y el Plan de Desarrollo Económico de la Zona Franca de Tababela, por lo que considera se debería dar celeridad en la aprobación de estos planes.

f) Concejal Luis Reina:

- Solicita que los estudios no se limiten solo al estudio vial, sino también al tema de redes y servicios conexos.
- Pide que se aclare el sustento técnico y legal del cambio de la vía Gualo – Puembo, por la proyección de la vía Gualo – Yaruquí. Solicita se sustente y justifique este cambio, así como se verifique la pertinencia de esta vía.

g) Concejal Mario Granda:

- Solicitan se actualicen todos los informes técnicos de sustento del proyecto en referencia.

h) Concejal Mario Guayasamín:

- Insiste en que debe existir un informe con respecto al tema de la situación de los procesos administrativos sancionadores existentes, por lo que para el tratamiento del proyecto en segundo debate, pide se cuente con certificaciones e informes de los

expedientes abiertos y en sustanciación a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

i) Concejala Luisa Maldonado:

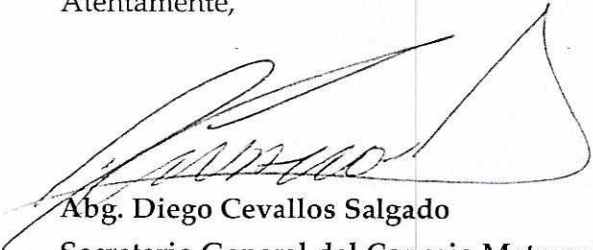
- Solicita que en concordancia con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el cual se dispone que dentro de los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos, se encuentra la implementación de medidas de mitigación, que serán de responsabilidad exclusiva del promotor, se revise lo dicho en los informes de movilidad, toda vez que no podría imputarse la concesión onerosa a la realización de estudios de movilidad que le corresponden al promotor.
- Solicita que se clarifique en el texto de la ordenanza que los estudios estarán a cargo del promotor.
- Señala que remitirá sus observaciones por escrito.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

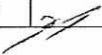
Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 5 de julio de 2018, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-07-05	

Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expedientes originales**
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	05/07/2018	JS
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES: CON OBSERVACIONES JS 05/07/2018		

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

1. ANTECEDENTES:

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

2. INFORMES TÉCNICOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3. INFORME LEGAL:

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

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

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

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

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

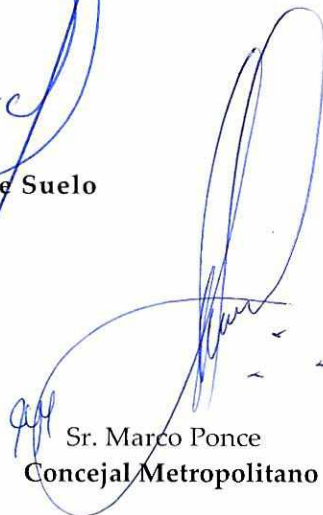
Atentamente,




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

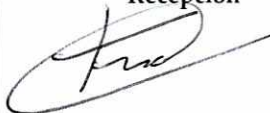


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

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

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

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

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

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

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

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial.

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

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el aéreo, teniendo la ciudad de Quito el mayor número de registros, razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela. La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes.

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

- a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
- b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.

- c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
- d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. *Fuente: Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*

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

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

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

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

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

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

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

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

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

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

- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición General Tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la Disposición Transitoria Primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".
- Que, la Disposición Transitoria Quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

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

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

EXPIDE:

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

Capítulo I

Consideraciones Generales

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

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

m² de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuadro No. 1

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

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

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

Cuadro No. 2

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

Cuadro No. 3

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

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

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

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

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

Capítulo III

De la infraestructura básica

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

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

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

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

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

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

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

Capítulo V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI

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

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

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

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

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m².
- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

Fórmula:

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

Dond

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

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

Donde:

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

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

Donde:

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

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

Aplicación de la fórmula:

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

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

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

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

1. Pago en especie:

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

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

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposiciones Generales.-

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

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

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

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

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

Disposiciones Transitorias.-

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

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

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la vía que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

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

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

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

Disposición Final.-

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

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

ANEXOS

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

395,
1

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

Quito DM,
Oficio No. SM- 0364-2018

05 MAR. 2018

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

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

De mi consideración:

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

Atentamente,


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



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

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

Ticket No. 2018-016721

RECEPCIÓN

FECHA: 6 MAR 2018 HORA: _____

HOJA DE CONTROL: _____

NUMERO DE HOJAS: _____

EMPRESA: _____

Informe Técnico No. SM-DPPM-030/2018

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

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
02.03.2018*

1. ANTECEDENTES

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

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

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

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 Características generales

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

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

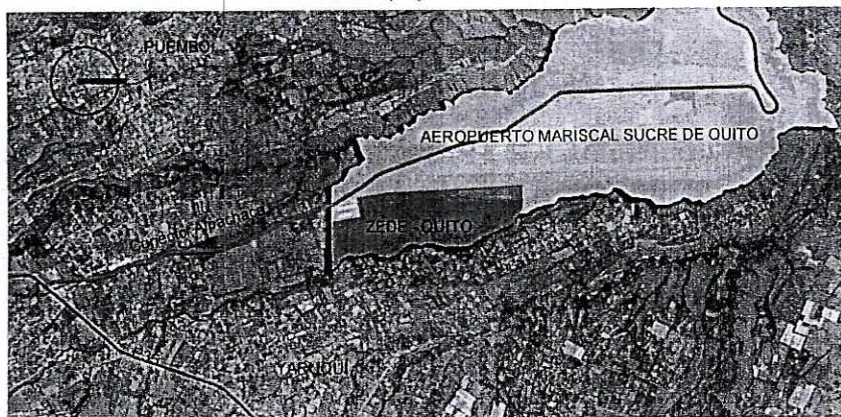
Dependiendo de la orientación de las actividades que se vayan a realizar, las ZEDE's podrán tener tipologías: a) industrial, b) logística y c) tecnológica.

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

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

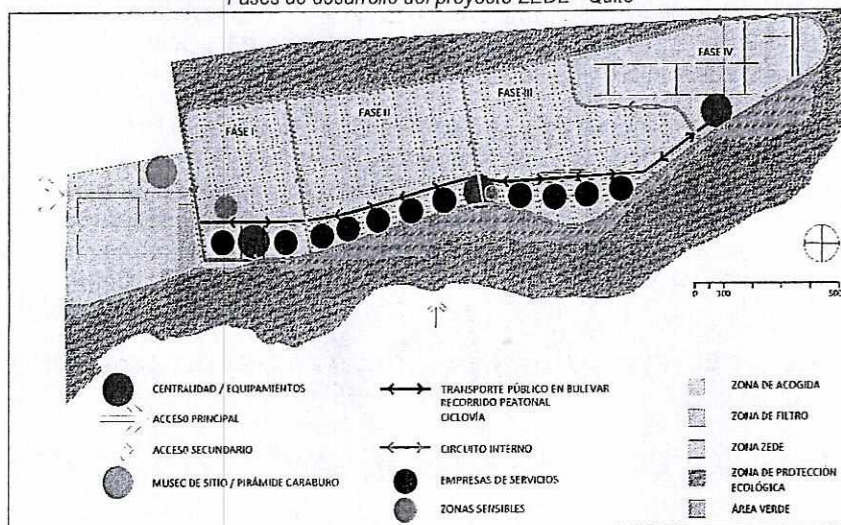
De acuerdo con la planificación establecida, el proyecto se desarrollará en 4 fases (Ver figura No. 2).

Figura No. 1
Ubicación del proyecto ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

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



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

2.2 Movilidad y accesibilidad

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

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

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

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

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

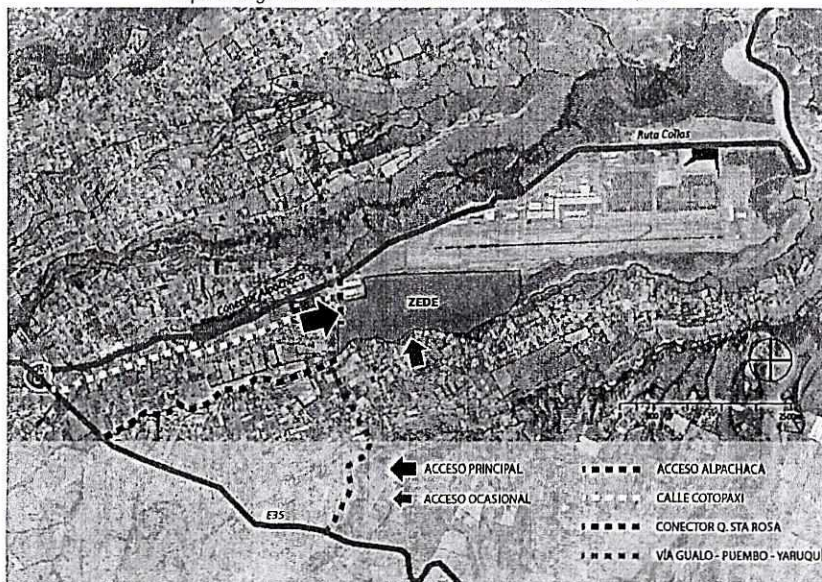
- Diseño geométrico tramo Conector Alpachaca – Vía Cotopaxi.
- Expropiación para el tramo Conector Alpachaca – Av. Simón Bolívar.
- Eliminación del semáforo y cierre de la abertura del parterre (Tabacarén)
- En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo indicado.

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

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

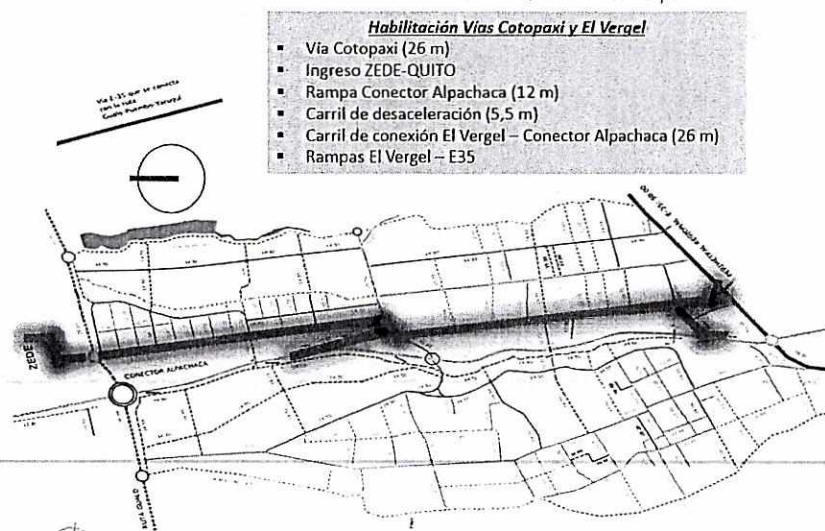
En las figuras No. 3, 4, 5 y 6 se ilustra lo señalado.

Figura No. 3
Propuesta general de conectividad vial de la ZEDE - Quito



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 4
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 1era. Etapa

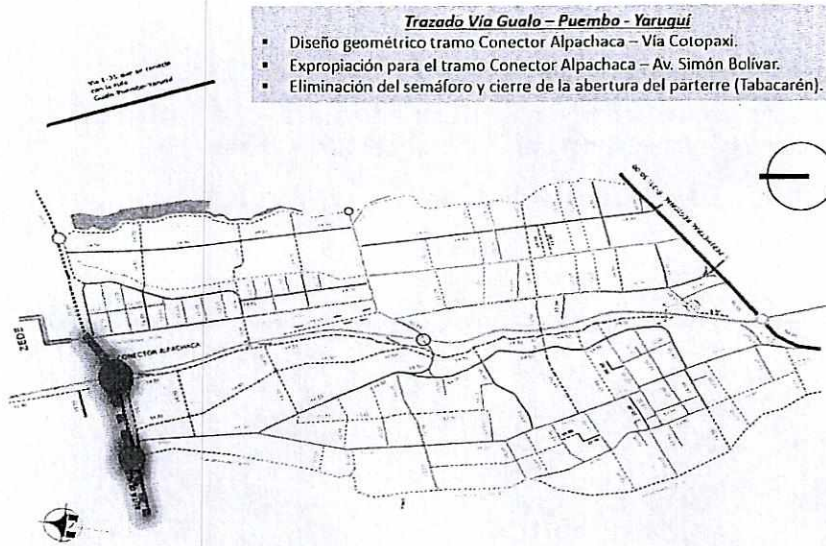


Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Handwritten signature or initials.

Figura No. 5

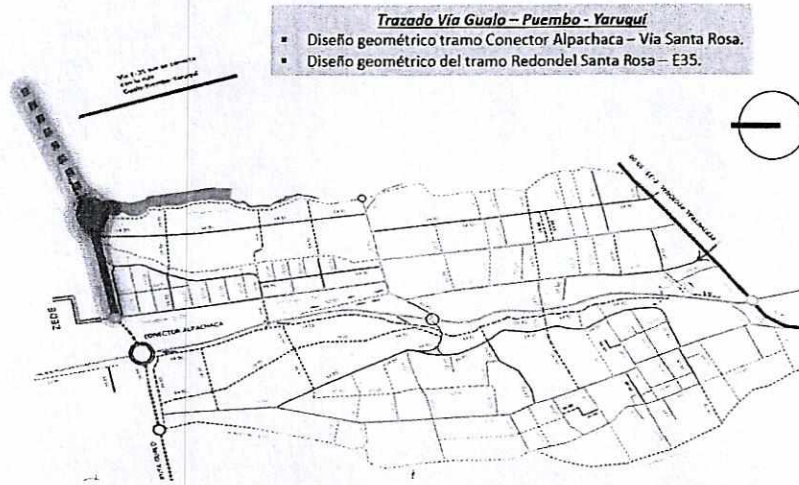
Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito – 2da. Etapa



Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

Figura No. 6

Alternativa de accesibilidad a la ZEDE – Quito - 3era. Etapa

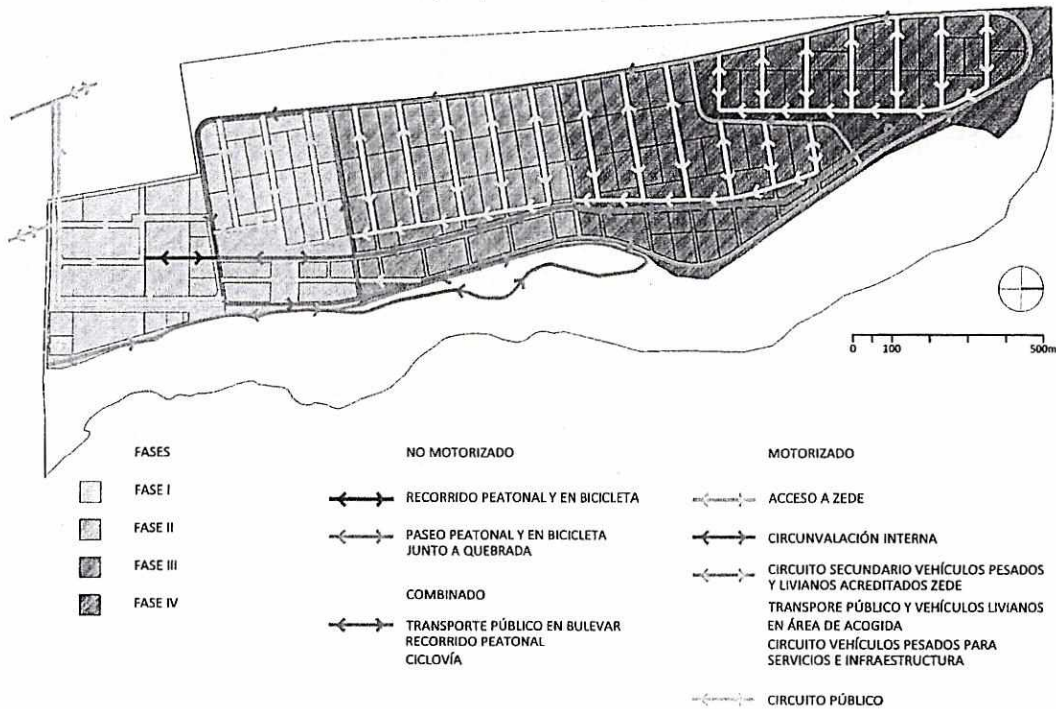


Fuente: Presentación del Proyecto ZEDE -Quito - EPMSA

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

AD

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



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

3. ANÁLISIS

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

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

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

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

4. Conclusiones y recomendaciones

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

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

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

Elaborado por: *Arq. Marcelo Ramón Narváez Padilla*

Revisado por: Ing. Gustavo Inostroza López

OF.495-ALCANCE OF.099-2018

impreso por Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas (alfredo.leon@quito.gob.ec), 05/06/2018 - 11:48:48

Estado	abierto	Antigüedad	125 d 22 h
Prioridad	3 normal	Creado	30/01/2018 - 13:24:18
Cola	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	Creado por	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	sthyc@quito.gov.ec	<i>Mel - Tapia Vladimir 2018-06-06.</i>	
Propietario	<u>jherdoiza</u> (Jacobo Herdoíza Bolaños)		

Información del cliente

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

Artículo #14

De: "Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas" <alfredo.leon@quito.gob.ec>
Asunto: Oficio No SM-0974/18
Creado: 05/06/2018 - 11:48:39 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): Oficio_No_SM-0974.pdf (6.4 MBytes)

Oficio No SM-0974/18
Aclaración al Oficio SM-0189-2018, actualización del informe de Movilidad No SM- 180/2015, Proyecto Hotel Holiday Inn

Artículo #13

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

OF.2358-2018 A S. MOVILIDAD

Artículo #12

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

Sr Tamayo favor despachar

Artículo #11

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

se pasa para la firma

Artículo #10

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

para firma

Artículo #9

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

Para firma Arq. Jacobo Herdoíza

Artículo #8

De: "María de Lourdes Gonzalez Vasquez" <maria.gonzalez@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 06/02/2018 - 09:16:27 por agente
Tipo: nota-interna

para contestación

Artículo #7

De: "Alicia Coba Segovia" <alicia.coba@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 05/02/2018 - 11:36:49 por agente
Tipo: nota-interna

REINGRESO 2018-02-05

Artículo #6

De: "Fausto Antonio Miranda Lara" <fausto.miranda@quito.gob.ec>
Asunto: oficio 0189
Creado: 05/02/2018 - 09:05:20 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): Oficio_No_SM-0189.pdf (1.6 MBytes)
 Actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 Proyecto Hotel Holiday Inn

Artículo #5

De: "Alex Daniel Perez Cajilema" <alex.d.perez@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 01/02/2018 - 12:04:55 por agente
Tipo: nota-interna

Se remite oficio para firma y despacho.

Artículo #4

De: "Alexandra María Ocana Aldaz" <alexandra.ocana@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 31/01/2018 - 16:21:34 por agente
Tipo: nota-interna

Enviando oficio respuesta.

Artículo #3

De: "Alex Daniel Perez Cajilema" <alex.d.perez@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 31/01/2018 - 14:52:10 por agente
Tipo: nota-interna

Favor análisis y respuesta.

Artículo #2

De: "Fausto Antonio Miranda Lara" <fausto.miranda@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 31/01/2018 - 09:00:49 por agente
Tipo: nota-interna

Para su conocimiento y atención

Artículo #1

De: "Secretaria de Territorio, Habitat y Vivienda" <sthyc@quito.gob.ec>,
Para: SECRETARIA DE MOVILIDAD
Asunto: OF.495-ALCANCE OF.099-2018
Creado: 30/01/2018 - 13:24:19 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto (MAX 8MB): 0495A.pdf (439.8 KBytes)
PROYECTO HOLIDAY INN QUIPORT INN QUITO

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

2014-127437

ALCALDÍA

05 JUN. 2018

Quito DM,

Oficio No. SM-

0974-2018.

QUITO RECEPCIÓN	
SECRETARÍA DE TERRITORIO	HORA: 15h 27
FECHA: 05 JUN 2018	
HOJA DE CONTROL: _____	
NÚMERO DE HOJAS: _____	

Arquitecto

Jacobó Herdoíza

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

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

De mi consideración:



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

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

Atentamente,


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



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

Ticket No. 2018-015804

OF.495-ALCANCE OF.099-2018

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

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

Información del cliente

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

Artículo #13

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

Artículo #12

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

Artículo #11

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

Artículo #10

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

Artículo #9

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

Artículo #8

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
 TNM

QUITO
 SECRETARIA DE MOVILIDAD

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

Nombre: CARLOS TAMAYO
 Firma: [Firma]

POLITICAS
 ANALIZAR Y
 PROBAR A RESPONDER
 23 05-18
 Arq. Alexander Escobar
 Fr. [Firma]

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

QUITO
 SECRETARIA DE MOVILIDAD

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

Nombre: Iván Tapia
 Firma: [Firma]



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

Ingeniero
 Alfredo León
 SECRETARIO DE MOVILIDAD

Presente:

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

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

1. Oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015 que contiene el informe técnico No. SM-0180/2015 emitido el 14 de julio de 2015, en cuya sección referente a la medidas de mitigación, en la última viñeta señala: "El propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas: (El subrayado me pertenece).
 - *Vía urbana colectoras de tipo "B" de 26 metros de ancho (Ver Anexo No.1: sección transversal eje de la vía),*
 - *Parterre central de 4.0 m de ancho,*
 - *2 Carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,*
 - *1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,*
 - *2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.*
 - *Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía".*
2. Oficio No. SM- 0189-2018 del 2 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM—013/2018 del 31 de enero de 2018, en cuyos numerales 3 y 4 señalan:

"3. Resumen de análisis de Tráfico"

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

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

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

"4. Conclusión y Recomendación"

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

Solicitud

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



Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Adjunto:

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

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



Oficio No. SM 1282
 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 Darío Tapia Rivera
 Secretario de Movilidad
 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



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

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

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

Ticket # 2015-095522



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1^{er} ingreso: 10/06/2015

Fecha 2^{do} ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

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

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

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

Datos Generales del Proyecto:

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

Antecedentes

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

Descripción del Proyecto

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

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

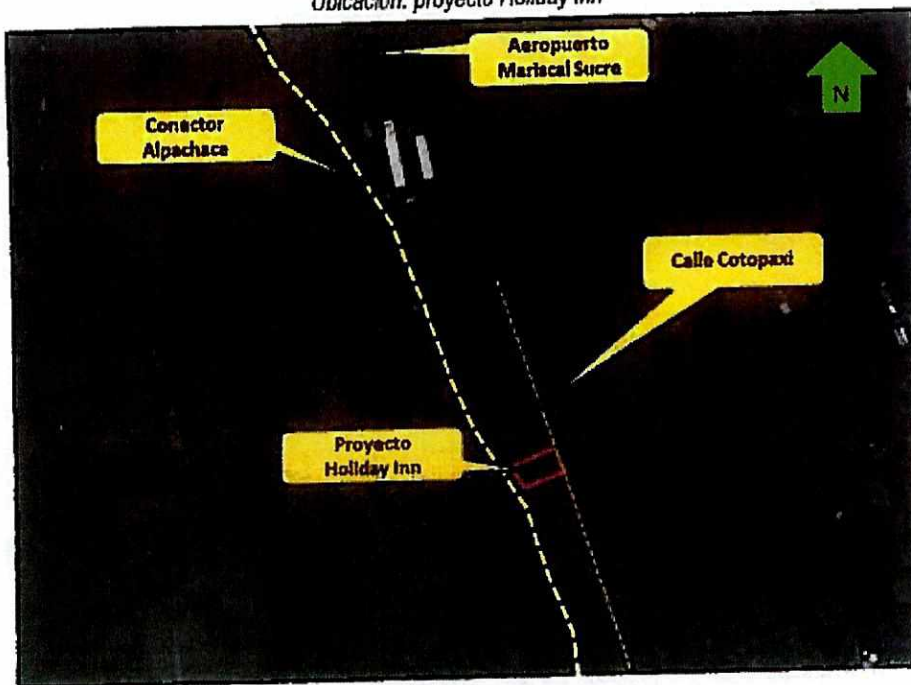
Cuadro N° 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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
Total		214

Ubicación

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

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

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

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

- Ancho total de vía: 33,00 m.
- Calzadas: 2 de 12,50 m.
- Parterre: 8,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía conecta a la vía E-35 con el Aeropuerto y con la Vía Collas

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

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

Análisis de Tráfico

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

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

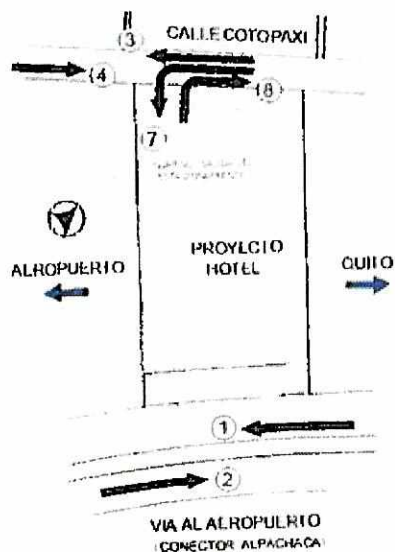
Análisis de Tráfico sin proyecto:

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

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



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



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

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

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

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

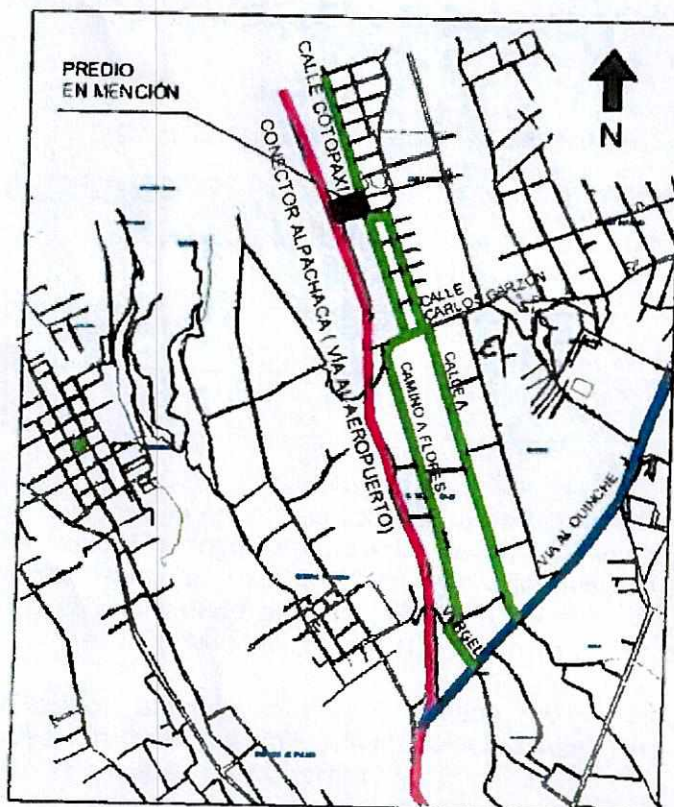
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

Análisis de Tráfico con proyecto:

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

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

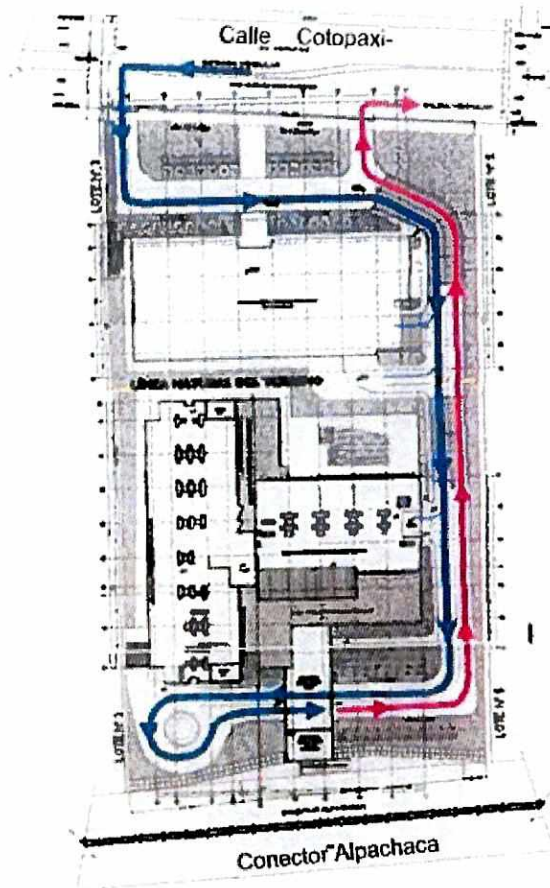


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

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

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

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



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

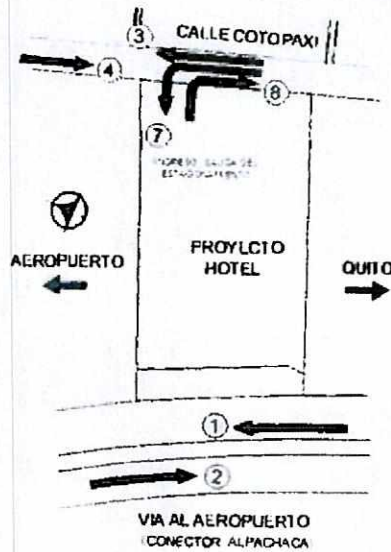
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

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

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

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

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



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

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDAS	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	HORA	INGRESO HOTEL	SALIDA HOTEL
			↓ 7	↑ 8
			73%	HORA PICO 7.00 A 8.00 AÑO 2014
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	

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

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

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

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

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

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

Medidas de Mitigación:

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

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



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

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

Conclusiones y Recomendaciones:

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

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

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



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

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

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

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


De mi consideración:

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

Atentamente,


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



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

Ticket No. 2018-003422
2018-015804

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

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

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

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

1. Antecedentes

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

2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

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

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

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

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

3. Resumen del análisis de Tráfico

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

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

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

4. Conclusión y Recomendación

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

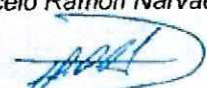
La Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición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



Elaborado por: *María Alexandra Ocaña Aldaz*



Revisado por: *Marcelo Ramón Narváez Padilla*



Aprobado por: *Alex Daniel Pérez Cajilema*



Fecha: **21 MAY 2018** Hora: **10:20**

Nº. HOJAS: **427**

Recibido por: *[Signature]*

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

2018/004080
[Signatures]
21/05/2018

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente:

Asunto: PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

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

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

Información que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,

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

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





378
2 MAR 2018 ALCALDÍA

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

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente:

Asunto: PUAE Hotel Holiday Inn Quito
Airport.

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

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Arq. P. Macanchi	DMPPS	28-02-2018	5/11
Revisado por	Arq. M. González	DMPPS	28-02-2018	JHS

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

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

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

- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En el inciso final de dicho artículo se establece igualmente que "para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.
- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición General Tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la Disposición Transitoria Primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".
- Que, la Disposición Transitoria Quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, trató el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-DPPM-013/2018189/2018 contenido en el Oficio No. SM 189-2018 de fecha 2 de febrero de 2018, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera, en su calidad de Gerente de Proyectos, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Gdoc No. 2017-013875, el formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, mediante oficio No. STHV- DMPPS-131 de 09 de enero de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;
- Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

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

EXPIDE:

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

**Capítulo I
Consideraciones Generales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuadro No. 1

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

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobrecorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil (Anexo 2 de la presente ordenanza)

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

Cuadro No. 2

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

Cuadro No. 3

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

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

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

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

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.

2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:

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

Capítulo III

De la infraestructura básica

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

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

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

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

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

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

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

Capítulo V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI

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

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

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

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

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m².
- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

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

Fórmula:

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

Dond

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

Donde:

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

Donde:

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

Aplicación de la fórmula:

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

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

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

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

1. Pago en especie:

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

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

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

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

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

- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODE.
 - De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODE.
 - De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
 - El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODE.
2. **Pago monetario:** De aplicar, el saldo resultante de la diferencia entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie previsto en el numeral 1.1 del presente artículo, se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:
- Mediante cronograma de pago, en 6 cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes 13 posterior a la obtención de la LMU(20).

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

Disposiciones Generales.-

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

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

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

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

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

Disposiciones Transitorias.-

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

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

Tercera.- En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la vía que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

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

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

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

Disposición Final.-

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

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

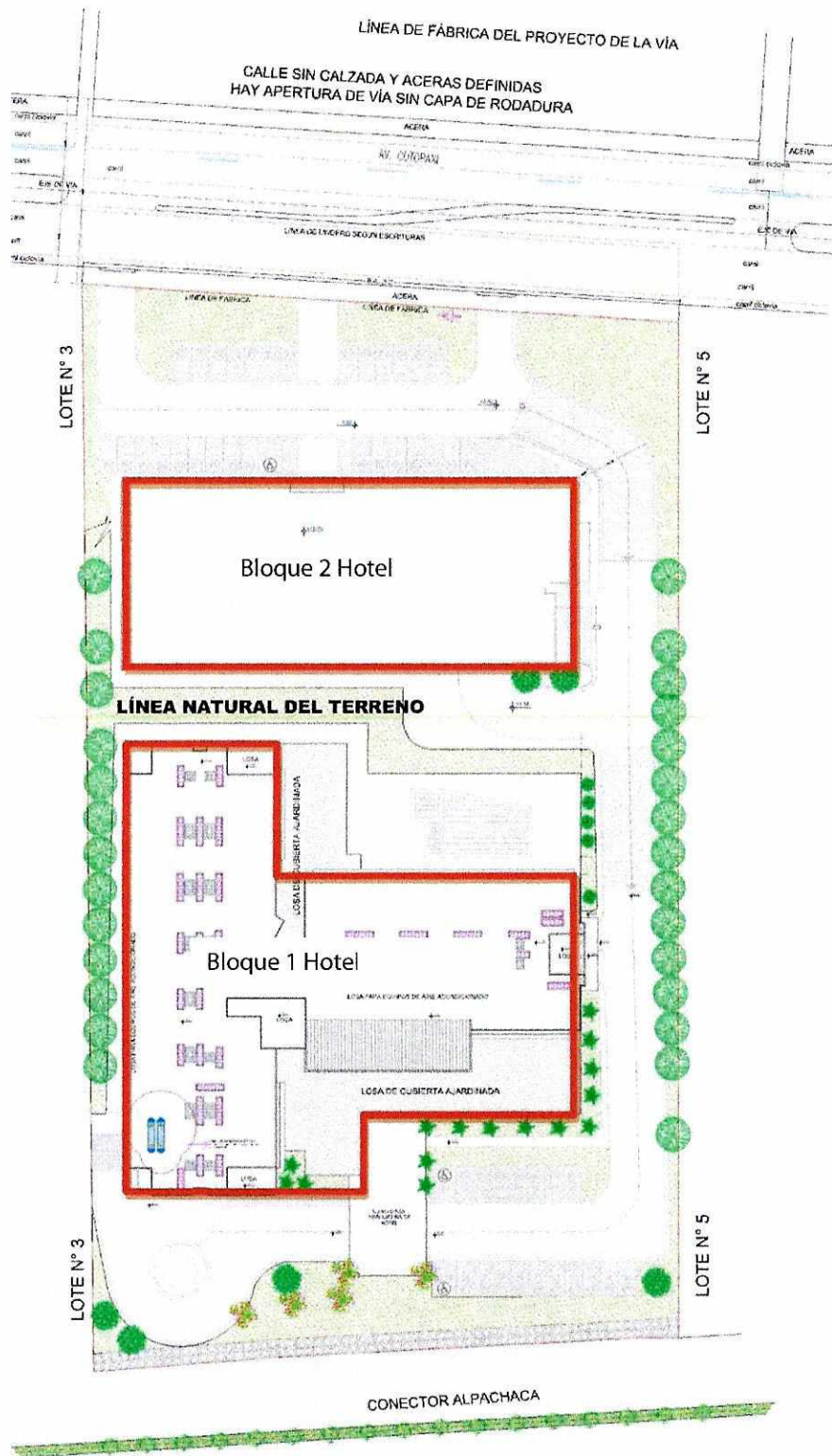
ANEXOS

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

ANEXO 1

Diagrama referencial de implantación

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



Sin escala (s/e)

ANEXO 2

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

ANEXO 3

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



Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquin
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,



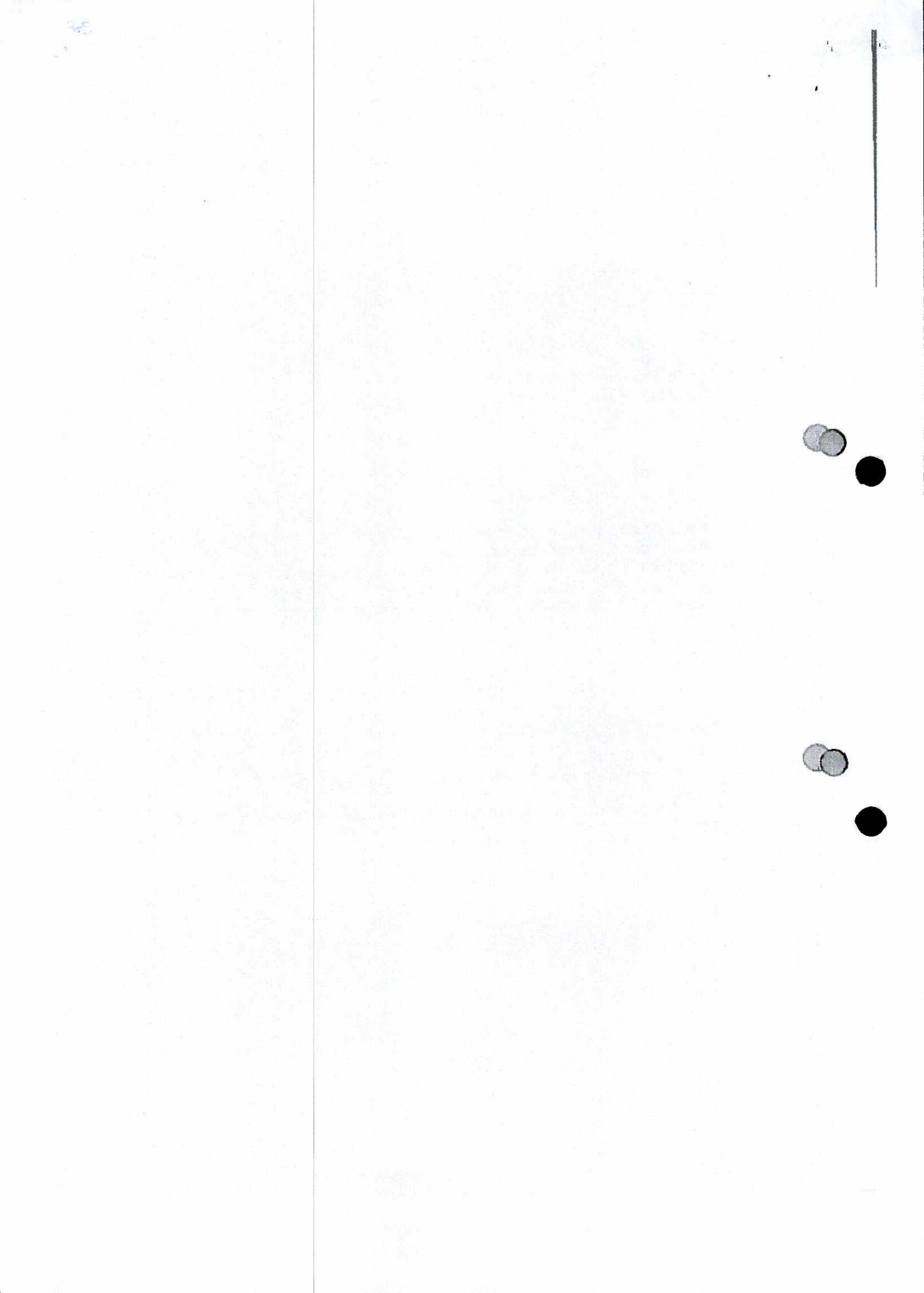
Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

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

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

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

Ticket # 2015-095522





SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

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

Informe No: SM-0180/2015**Resultado:** Aprobado**Fecha 1^{er} ingreso:** 10/06/2015**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación**Fecha 2^{do} ingreso:** 09/07/2015**Fecha de emisión:** 14/07/2015**Ingreso Planos:** 10/06/2015**Observaciones:****Copia:****Proyecto:** Hotel Holiday Inn

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

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto**Clave Catastral:** 11531 05 0040**Predio:** 5785946**Datos Generales del Proyecto:**

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

Antecedentes

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

Descripción del Proyecto

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

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

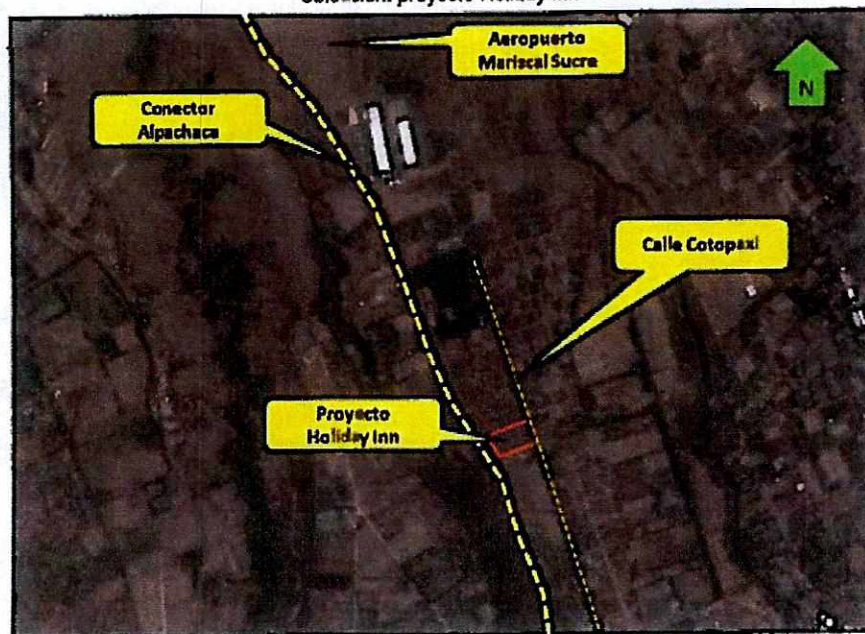
Cuadro N° 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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

Ubicación

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

Gráfico No. 1
Ubicación: proyecto Holiday Inn



Características actuales de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

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

Conector Alpachaca: vía exclusiva al Aeropuerto Mariscal Sucre

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

Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación

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

Análisis de Tráfico

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

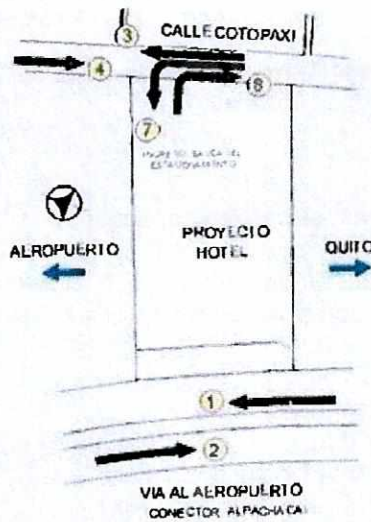
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia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

Análisis de Tráfico sin proyecto:

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

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

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



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

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

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.



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

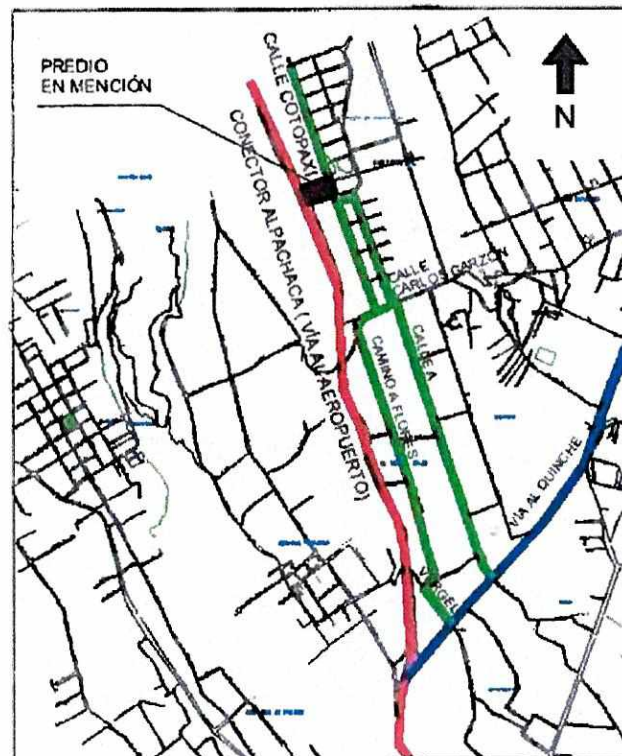
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

Análisis de Tráfico con proyecto:

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

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

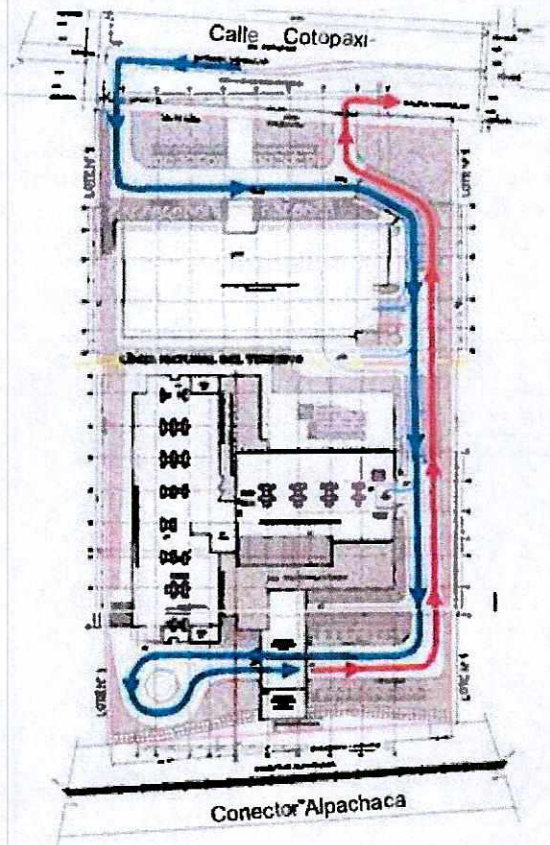


Generación de tráfico por la Implantación del proyecto

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

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

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



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

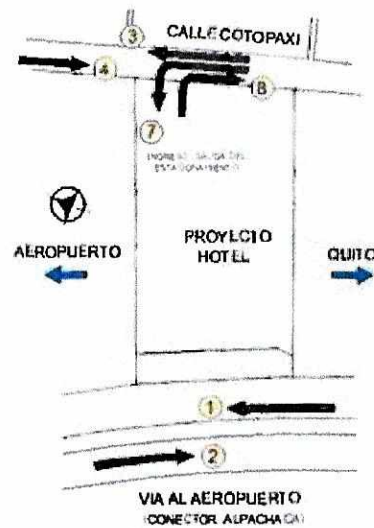
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

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

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

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

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



Cuadro Nº 3
Proyección de Aforos vehiculares Intersección 7-8 por la Calle Cotopaxi
Elaboración propia

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

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

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

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

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

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

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

Medidas de Mitigación:

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

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

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


Conclusiones y Recomendaciones:

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

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

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. 
Para: Rubén Darío Tapia R.*

ANEXO 3

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

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

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



De mi consideración:

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

Atentamente,


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



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

Ticket No. 2018-003422
2018-015804



Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

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

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

1. Antecedentes

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

2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

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

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

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

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

3. Resumen del análisis de Tráfico

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


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


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

4. Conclusión y Recomendación

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

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


Elaborado por *Maria Alexandra Ocaña Aldaz*


Revisado por *Marcelo Ramón Narváez Padilla*


Aprobado por *Alex Daniel Pérez Cajilema*

ANEXO 4

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

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

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

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

De mi consideración:

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

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

Atentamente,

Dra. Verónica Arias

SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO

SECRETARIA DE

AMBIENTE

ALCALDIA

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

POL/LL/NN
2014-18-12

INFORME TÉCNICO**EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO****HOTEL HOLIDAY INN****1. ANTECEDENTES**

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

El área total del proyecto es de 13.000 m², prevé un área útil de 3.862m², 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 CO₂) 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 700m² 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.

- ✓ **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 m².
- ✓ **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 CO₂), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

4. Calificación

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

5. Conclusiones

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

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

Dña. Verónica Arias
Secretaría de Ambiente

HA JP
POL/LL/NN
18/12/2014

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

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

ANEXO 5

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



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

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

Nombre del Proyecto

100 Identificación del lote y Tipo de COD

Identificación Predial		Tipo de COD	
101 Número Predial	5985446	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input type="checkbox"/>
102 Geo clave	1153105004	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	TARABELA	109 Venta de edificabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	EMPLACADO DAC	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ intersección/ nomenclatura	TERMINAL AL PACHICA		
106 Administración zonal	ARRIOVERTE		
107 Superficie regularizada del terreno	13000194		

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

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

300 Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad

	Datos Propuestos					Datos Vigentes		
	Uso de la edificación	No. de pisos	COS TOTAL de llegada	Tipo de estructura	Unipropiedad o propiedad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301	HOTEL	4 PISOS	107.20%	H.A.	UNI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Datos del profesional

Nombre del propietario o Promotor	Fid. Hotel Arroyverto Quito	Nombre del profesional	JUAN CARLOS SANTOS O.
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	0942785136001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	0909541114
Dirección Actual		Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687297	Teléfono	(04) 2687380
Celular	(09) 972228210	Celular	(09) 97829121
E-mail	lecece@seccionnegocios.gov.ec	E-mail	JCSANTOS@hpc.com.ec

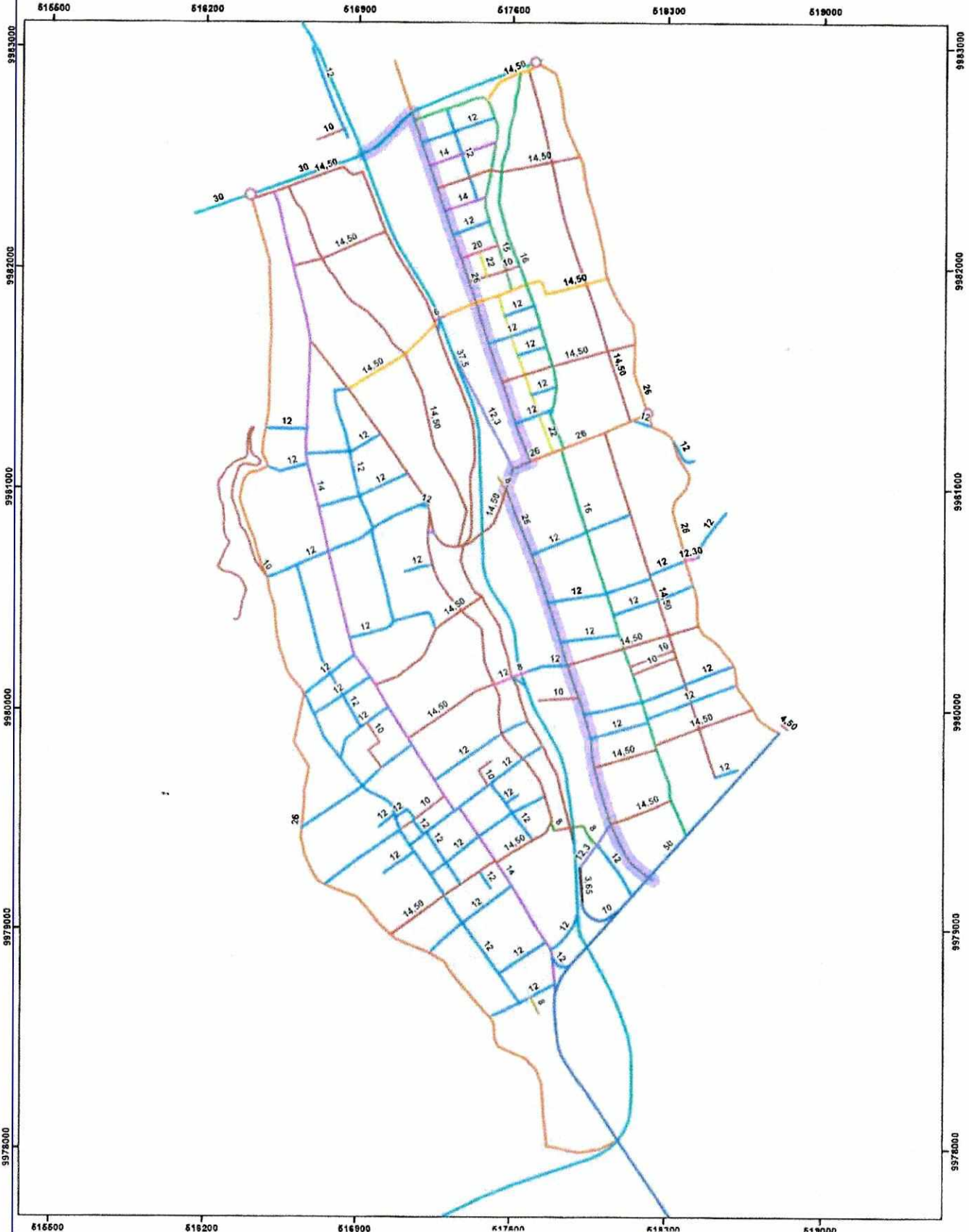
Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ANEXO 6

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



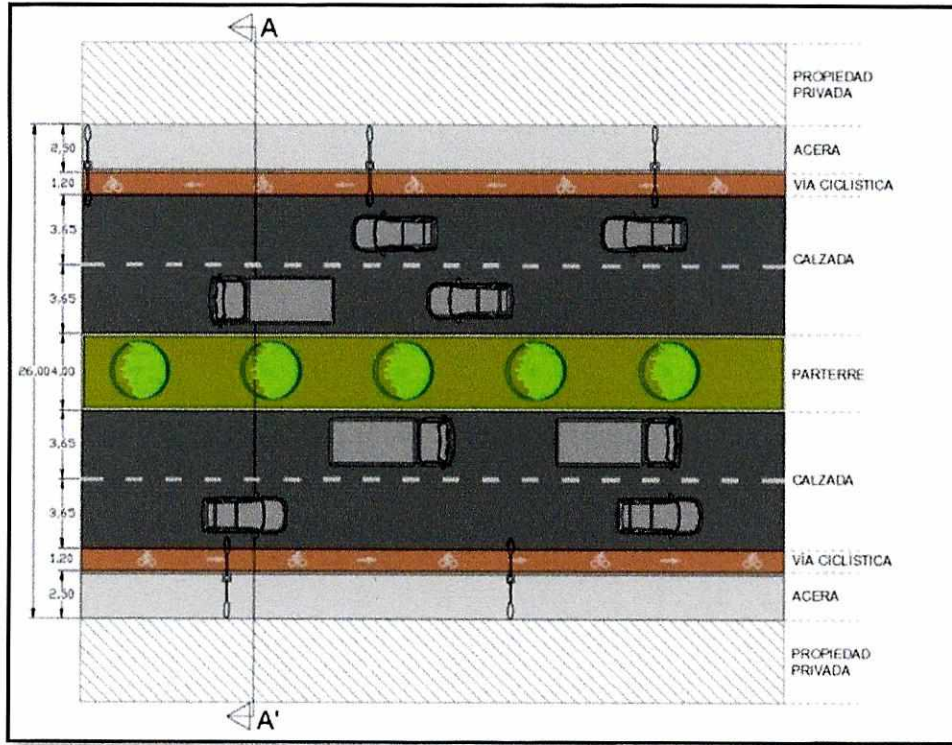
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO			
PLAN ESPECIAL TABABELA			
PLANO PLAN VIAL-JERARQUÍA			
ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	
		0 100 200 400 m L	NOVIEMBRE 2017

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

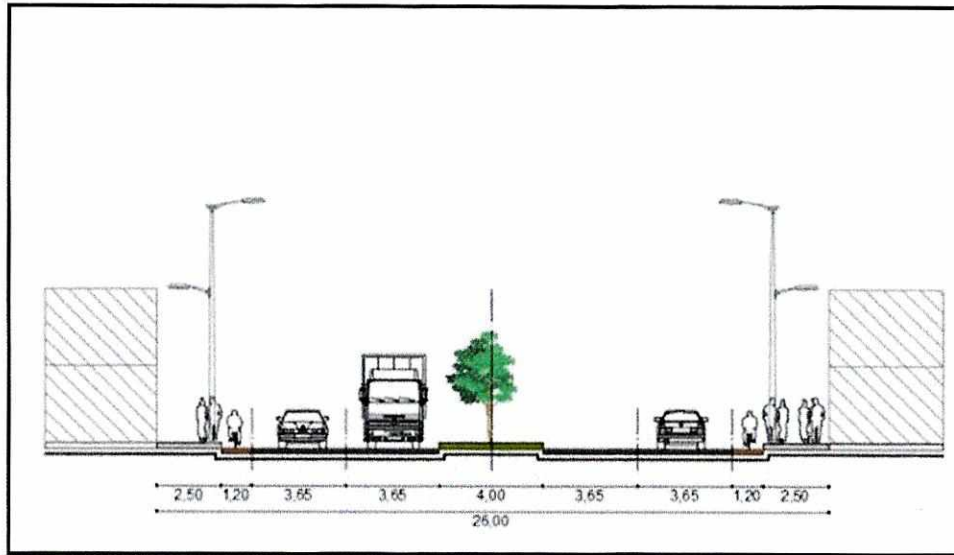
ANEXO 7

Perfil vial

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA' s/e

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

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

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

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



De mi consideración:

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

Atentamente,


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



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

Ticket No. 2018-003422
2018-015804

QUITO RECEPCIÓN

FECHA: 02 FEB 2018 HORA: 11:18

HOJA DE CONTROL: _____

NUMERO DE HOJAS: _____

REVISIÓN: _____

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

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

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

1. Antecedentes

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

2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

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

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

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

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

3. Resumen del análisis de Tráfico

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


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

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

4. Conclusión y Recomendación

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

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


Elaborado por *María Alexandra Ocaña Aldaz*


Revisado por *Marcelo Ramón Narváez Padilla*


Aprobado por *Alex Daniel Pérez Cajilema*

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

0131

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

6000-2018-004080

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

6000-2017-013875

Presentes.

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

De mi consideración:

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

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

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

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

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

El cuerpo normativo comprende:

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

Recibido
Diego Cevallos
Ene 09-2017
 16H50


 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

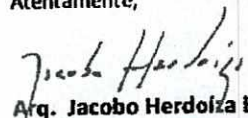
Fecha: 09 ENE 2018 Hora: 16:30

Nº. HOJAS: 15

Recibido por: *Roberto*
 SECRETARÍA DE
TERRITORIO

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.

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

1. ANTECEDENTES.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto



2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL-

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

Cuadro No.1

Edificabilidad Actual

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

2.2.- SISTEMA VIAL-

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

3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

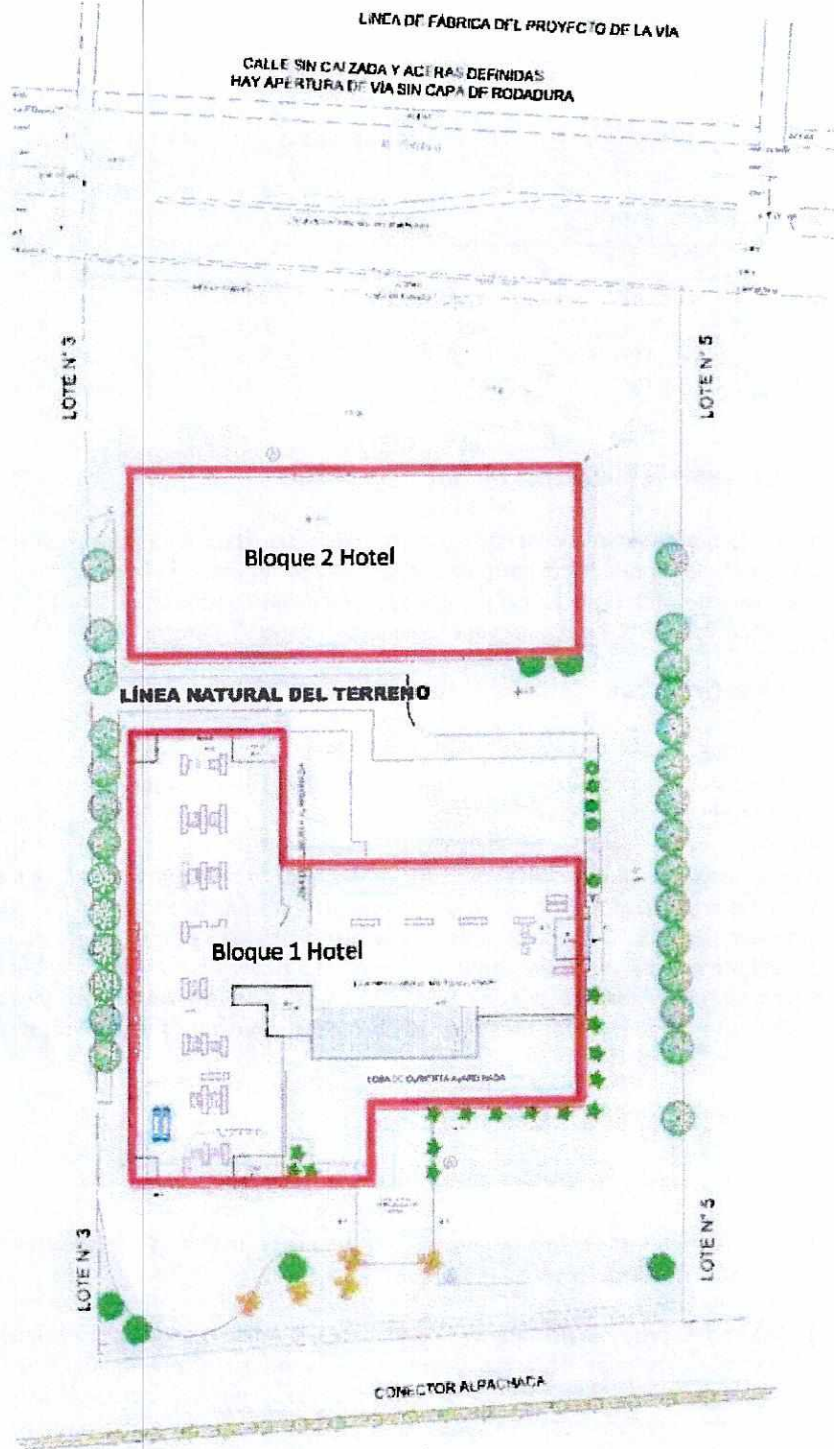
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes,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

3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

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

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



3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

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

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

3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

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

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

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

3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

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

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:

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

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

3.5 EDIFICABILIDAD.-

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

Cuadro No. 2

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

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

3.6.- ETAPAS DE DESARROLLO.-

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

Cuadro No. 3

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

Cuadro No. 4

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

3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

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

3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

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

- 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.

3.9 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

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

3.9.1 ACERAS.-

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

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

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

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

3.9.2 MOBILIARIO URBANO.-

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

3.10 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

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

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

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

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

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

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

4 .- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

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

Fórmula:

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

Donde:

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

Donde:

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

Donde:

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

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

Aplicación de la fórmula:

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

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

Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18

Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

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

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

5 FORMA DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

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

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

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

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

Los estudios incluirán:

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

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

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

6 CONCLUSIÓN.-

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

Atentamente;

Jaco Herdoiza
 Arg. Jacobo Herdoiza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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

Ver: Quebrón en expediente
10/02/2018

338 AWARD
08/03/2018



SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: F. Garnica
	FECHA: 23/02/2018
	HORA: 14:43
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: [Firma]

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

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

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

De mi consideración:

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

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

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

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



Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

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

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



Diego Cevallos Salgado
20/02/2018

Quito, 20 FEB 2018

Oficio No. **A** 0106

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2018-004080

De mi consideración:

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

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

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

Adj: Ejecutivo Original

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 20 FEB 2018 Hora 14:16

Nº. HOJAS 62 H.
Recibido por: *A. S. S.*

Informe No. IC-O-2018-042

**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 Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico actualizado del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y en su parte pertinente manifiesta:

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

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
 Concejel Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-02-09	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-09	

(2014-127437)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejel	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	09-02-18		14-03-18	
Sr. Jorge Albán	14-03-18		16-03-18	
Abg. Eduardo Del Pozo	16-03-18		16-03-18	
Mgs. Patricio Ubidia	16-03-18		19-03-18	
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana	19/03/18 - 10:16 AM			





PROCURADURÍA
METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 21 MAR 2018 Hora 14:50

Nº. HOJAS -167-

Recibido por: [Signature]

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

[Handwritten notes and signatures: "Visto de Jarama", "21/03/2018", "Comisión de Uso de Suelo"]

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:

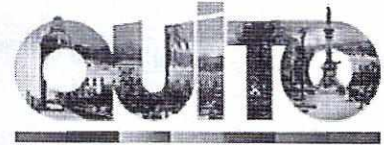
I. SOLICITUD:

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:

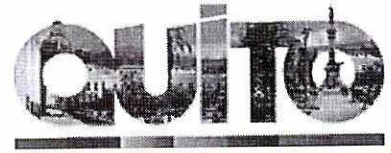
"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:

- a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².*
- 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.

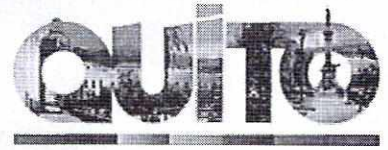
El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

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

Dr. Celso Lopez:
Por favor otorgar lo
solicitado por el Señor
Concejal dentro del ámbito
de competencias P.M. y de me

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Subprocuraduría,
en el tiempo
requerido.
Sueños
Ed.

Oficio No. SGC-2017 **0510**

Quito D. M., 09 FEB. 2018

TICKET GDOC: 2014-127437 ✓

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto a proyecto de Ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, en el plazo de 3 días, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto de Ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Adjunto documentación constante en 7 hojas útiles.

Atentamente,

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

Adjunto:
• Proyecto normativo (7 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-02-08	②
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-08	X

- Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC. para conocimiento
- Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA DESPACHO DEL PROCURADOR
Fecha: 09 FEB 2018
Hora: 11:29
Firma de recepción: *Cevallos*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDENANZA No.
El Concejo Metropolitano de Quito

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

CONSIDERANDO

CONST. 264 y 266

- 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 la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

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

- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la disposición transitoria quinta íbidem establece que “los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127”.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

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

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

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

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la 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 m² de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 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 modificadorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

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

Cuadro No. 4

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

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

Capítulo II

Aportes urbanísticos de l PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

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

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
 - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
 - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m² de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.

- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (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 término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

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

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

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

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

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

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

Capítulo V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI

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

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

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

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

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

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m².
- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

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

Donde:

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD = $12\% \times 13.937,35 \text{ m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$
- Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODE es (expresado en USD):

$$\text{CODE} = (3.860.172,08 \text{ \$} - 276.117,63 \text{ \$}) \times 0,18 \times 0,7 = \mathbf{451.590,86 \text{ USD.}}$$

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:
 - a) 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
 - b) 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

En todos los casos, la suscripción del convenio entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito – instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU 20.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE , será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dicha área.

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos

desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- Dispóngase a la EPMOP 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,

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **21 MAR 2018** Hora **14:50**

Nº. HOJAS **107**

Recibido por: *[Signature]*

*Voss-
Comisión
Vto
de
Sujeto
al
05/18*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2018-1233
DMQUITO 21 MAR 2018
GDOC: 2014-127437
GDOC. 2018-043186

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

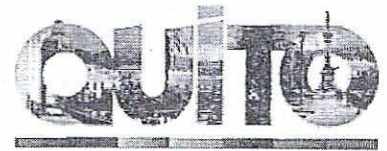
I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SGC -2017-0510 de 09 de febrero de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme con lo establecido por el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, nos solicita informe legal relacionado con el proyecto de ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

"[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]"

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones"

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26, al referirse a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, manifiesta:

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:

a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².

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".

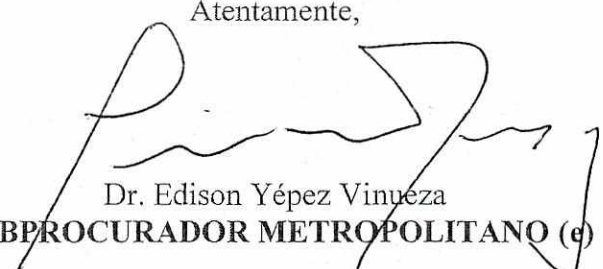
No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

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.

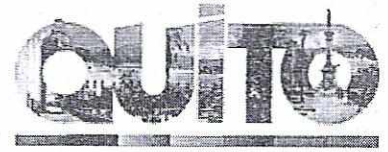
El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. proyecto de ordenanza



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Edison Yépez	PRO	05/02/18	<i>[Handwritten signature]</i>
Revisión:	Edison Yépez	PRO		<i>[Handwritten signature]</i>
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		<i>[Handwritten 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

Dr. Celso Lopez:
Por favor otorgar lo
solicitado por el Señor
Concejal dentro del ámbito
de competencias P.M. y de me

1233-18 - S. Burbano 328



QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Subprocuraduría
en el tiempo
decurrido.
Sueños
Caf.

Oficio No. SGC-2017 0510
Quito D. M., 09 FEB. 2018
TICKET GDOC: 2014-127437

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto a proyecto de Ordenanza
del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, en el plazo de 3 días, remita para conocimiento del Concejo Metropolitano su informe legal respecto al proyecto de Ordenanza que regula al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Adjunto documentación constante en 7 hojas útiles.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Adjunto:

- Proyecto normativo (7 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-02-08	@
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-02-08	X

- Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC. para conocimiento
- Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

**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, Puenbo, 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.

719
320
15

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

COM. 17. 268 y 266

- 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 la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- Que, el artículo 9 ídem, 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 ídem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que "los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente".
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que "los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza".
- Que, la disposición transitoria quinta íbidem establece que "los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127".
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico en relación al cálculo y formas de pago propuestas por los beneficios urbanísticos concedidos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la 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 m² de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

- a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
- b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
- c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
- d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

- a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
- b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
- c) Salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.
- b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: Aislada
2. Retiros:
 - a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
 - b. Laterales: 5,0 metros;
 - c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
 - d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se registrará por los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

DESCRIPCIÓN	EDIFICABILIDAD						
	USOS Y COMPATIBILIDAD DES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	AREA ÚTIL TOTAL m2	AREA 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 modificadorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	61 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos de l PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
 - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
 - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m² de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.

- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

- a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
- b) Peatonal;
- c) Por bicicleta, y;
- d) por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m² de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

- a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

- a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.

- b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
- c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
- d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
- e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m².
- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

$$\text{CODe} = \frac{[(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por edificabilidad}]}{\text{factor de ajuste}}$$

Donde:

- **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)
- Donde:
- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
 - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
 - iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.
 - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al **18%** de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
 - **Factor de Ajuste**: Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD = $12\% \times 13.937,35 \text{ m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$
- Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0,7

Por tanto el monto de la CODE es (expresado en USD):

$$\text{CODE} = (3.860.172,08 \text{ \$} - 276.117,63 \text{ \$}) \times 0,18 \times 0,7 = \mathbf{451.590,86 \text{ USD}}$$

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (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



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 m² ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946 con clave catastral N° 1153105004.

El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, propone el desarrollo de edificaciones destinadas a servicios de hospedaje y servicios hoteleros complementarios, en respuesta a la demanda generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños.

El proyecto se concibe con varios tratamientos urbanísticos de contribución a la imagen urbana y al paisaje mediante arborización y suelo permeable con implementación de componentes ecológicos decorativos, mobiliario urbano, cerramientos e iluminación ornamental, de acceso público; y ha previsto la implementación de componentes de construcción sustentable (sistemas de lavado con eficiencia energética y ahorro de agua, cubiertas verdes, separación de aguas, etc.), medidas de mitigación a la circulación de tráfico y al impacto ambiental.

El PUAE deberá realizar el pago por la concesión onerosa de derechos de edificabilidad mediante la suscripción del convenio de pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El proyecto ha sido elaborado de forma coordinada con las dependencias metropolitanas relacionadas cumpliendo con las condiciones reglamentarias del municipio distrital.

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Hotel Holiday Inn Quito Airport" con exposición de motivos y anexos.
- Informe técnico.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **09 ENE 2018** Hora **16:30**

Nº. HOJAS 15 h
Recibido por: Reberk


SECRETARÍA DE
TERRITORIO

Lo que se remite para su conocimiento y los fines pertinentes.

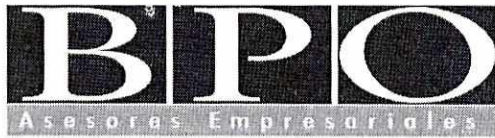
Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	2018-01-09	
Revisado por:	Arq. María González V.			

Adjunto lo indicado.



Guayaquil, 4 de Enero de 2018

Arquitecto

JACOBO HERDOIZA

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, sírvase encontrar adjunto original del ANEXO 1: Formulario Declarativo para el Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Especiales (PUAE) del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT.

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mario Vera Barrezueta', is written over the typed name below.

ING. MARIO VERA BARRREZUETA, MBA
Gerente de Proyectos

c.c. File

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presenta un proyecto hotelero que conlleva determinaciones específicas de uso y ocupación de suelo en el predio No. 5785946, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", en un terreno con un área de 13.000,99 m2

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

- a) *"Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
- b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

De idéntica manera en la territorialización de la política No.1 de escala global del referido documento, se establece al sector de Tababela, como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial, y en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, es necesario la ampliación de la oferta hotelera en la ciudad.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera apropiada para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto en mención. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros recientemente inaugurados que son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Cabe recalcar que según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el medio de transporte aéreo, teniendo la ciudad de Quito el mayor número de registros razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

- a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
- b) La distancia hacia el centro de Quito resultará en viajes de ocupa entre 45 y 60 minutos de tiempo dependiendo del tráfico.
- c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes a la ciudad de un 5% (en base al folleto de cifras turísticas abril 2013- Quito Tursimo)
- d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de las demandas de turismo internacional, en base al estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, llevada a cabo por el Ministerio de Turismo del Ecuador.
- e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta el Hábitat III, evento que prevé 30.000 visitantes aproximadamente en octubre de 2016.

El objetivo de la ordenanza es establecer las regulaciones aplicables al citado predio que acogerá un proyecto que aumenta la oferta hotelera, generando una solución urbana y arquitectónica que se integra adecuadamente al sector

logístico proyectado, el mismo que deberá tener una vocación concordante con las previsiones de crecimiento y consolidación de una "Ciudad Aeroportuaria" que, más allá del predio del aeropuerto, integre a las parroquias de Tababela, Puembo, Pifo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fija las pautas de un desarrollo urbanístico, capaces de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad requeridos por la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable en los edificios producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera por concepto de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad un monto de \$ 451.593,51 (cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos noventa y tres dólares con cincuenta y un centavos) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales serán pagados en especie y monetariamente.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

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 la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- Que, el artículo 9 íbidem, establece las fórmulas de cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En dicho artículo se establece igualmente que "Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7".
- Que, el artículo 12 íbidem señala que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente Ordenanza, determinando para cada

caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE.

- Que, el artículo 13 íbidem establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie.
- Que, el artículo 14 íbidem define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.
- Que, la Disposición general tercera íbidem señala que “los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente Ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la Ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m² de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma, para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la concesión onerosa de derechos, deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente”.
- Que, la disposición transitoria primera íbidem señala que “los PUAE que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo, están exentos del cumplimiento del artículo 4 de la presente ordenanza”.
- Que, la disposición transitoria quinta íbidem establece que “los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127”.
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en base a la Resolución STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión del 31 de julio de 2014, ha tratado el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport viable con observaciones.
- Que, los Promotores del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV-3766 de fecha 8 de septiembre de 2014 y los requisitos establecidos en las Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Ambiente contenidos en los oficios No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014 y No. SA-POL-FIS-2017-XYZ de fecha XY de diciembre de 2017, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.
- Que, mediante informes de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenidos en los oficios No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 y No. SM-XYZ/2017 contenido en el Oficio No. SM XYZ de fecha 2X de diciembre de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.
- Que, producto de una modificación en el programa arquitectónico del PUAE, debidamente sustentada por los promotores mediante oficio No. X de fecha Y, la Mesa Técnica antes referida ha tratado la actualización del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, resolviendo determinar viable a dicha versión actualizada.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de diciembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico en relación al cálculo y formas de pago propuestas por los beneficios urbanísticos concedidos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport

Que, mediante oficio No..... de XX de diciembre de 2017 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

Que, mediante oficio S/N del 4 de enero de 2018 el Ing. Mario Vera remite a la 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 m² de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, con clave catastral N° 1153105004, comprendido dentro de y los siguientes linderos:

- a) Hacia el Norte: Lote Tres en 161,02 metros
- b) Hacia el Sur: Lote Cinco en 151,19 metros
- c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi en 84,02 metros
- d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca en 91,15 metros

Artículo 3.- Objetivo General del PUAE.- Aportar a la consolidación urbanística y a la vocación económica de esta centralidad metropolitana, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito.

La presente ordenanza regula la inserción urbanística y la accesibilidad del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, guardando concordancia con la vocación logística, productiva y de servicios especializados de la zona y contribuyendo a crear una imagen urbanística que dará pautas morfológicas para el desarrollo de la nueva centralidad metropolitana.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- Son objetivos específicos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes:

- a) Ofrecer servicios de hospedaje: En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.
- b) Ofrecer servicios de alimentos y bebidas.
- c) Salones para eventos sociales y/o corporativos.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Usos permitidos:** servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.
- b) **Entorno:** El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Artículo 6.- Usos de Suelo y Compatibilidades.- El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (ver Anexo 1: plano de implantación referencial) conforme a las siguientes características:

1. Forma de ocupación: Aislada
2. Retiros:
 - a. Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
 - b. Laterales: 5,0 metros;
 - c. Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
 - d. Entre bloques: 6 metros.
3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá por los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
-------	--	--	-----------	-------	--------	-----------	----------

* La altura total de los cuatro (4) pisos, incluyendo cuartos de máquinas, sobre recorridos de ascensores, entre otros elementos, no podrá ser superior a 12.00m medidos a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi, según lo establecido en el informe No. DGAC-JX-2013-0792-O de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 9.- Etapas de desarrollo.- El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificatorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	61 PARQUEOS

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, en aspectos no contemplados en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 11. Aportes urbanísticos.- El PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

1. Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
2. Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
 - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
 - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m² de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.

- Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
- Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
- Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
- Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
- Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

Capítulo III

De la infraestructura básica

Artículo 12.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

Capítulo IV

Del espacio público y el mobiliario urbano

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras previstas en el desarrollo del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.

- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 15.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

Capítulo V

De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 16.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

- a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
- b) Peatonal;
- c) Por bicicleta, y;
- d) por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m² de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán ejecutar las siguientes medidas de mitigación a la circulación de tráfico:

- a) Aquellas establecidas en el Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015 (Anexo No.6A) y su alcance, contenido en el oficio No. SM XYZ de fecha XY de diciembre de 2017 (Anexo No.6B).

Capítulo VI

De las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción sustentable

Artículo 18.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo, deberán contemplar los siguientes componentes orientados a mitigar los impactos al ambiente:

- a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento.

- b) Contaminación del aire.- Sistemas de refrigeración ecológica constante y variable para las habitaciones, pasillos y aire fresco.
- c) Contaminación del suelo.- Plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conformar un manual de seguridad.
- d) Incendios forestales.- Sistema contra incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
- e) Del paisaje.- Diseño paisajístico considerando especie nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres.

Artículo 19.- Componentes de construcción sustentable.- Las edificaciones que integran este proyecto deberán contemplar los siguientes componentes:

- a) Lavado.- Sistemas de lavadoras con eficiencia energética y consumo óptimo de agua.
- b) Sistema eléctrico.- Se deberá establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria LED.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Mantendrá una superficie de área verde de más de 2.000 m².
- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

Concesión Onerosa de Derechos y Forma de Pago

Artículo 20.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por Edificabilidad.- La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

$$\text{CODE} = \frac{[(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por edificabilidad}] \times \text{factor de ajuste}}$$

Donde:

- **CODE** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente proyecto, la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1.115 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10 %.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.
- **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Aplicación de la fórmula:

- Valor de terreno de llegada expresado en USD = $12\% \times 13.937,35\text{m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$
- Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$
- Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18
- Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0,7

Por tanto el monto de la CODE es (expresado en USD):

$$\text{CODE} = (3.860.172,08 \text{ \$} - 276.117,63 \text{ \$}) \times 0,18 \times 0,7 = 451.590,86\text{USD.}$$

Art. 21.- Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios será de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

2. **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:
- a) 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
 - b) 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

En todos los casos, la suscripción del convenio entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito – instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU 20.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, incluyendo justificadas variaciones al anexo que contiene la implantación referencial del proyecto, siempre y cuando estas no contradigan las condiciones de ocupación del suelo establecidas en el artículo 7 de la presente ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial se sujetará al procedimiento regular para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) para lo cual deberá presentar ante las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos el convenio suscrito con el municipio en el cual se formalizan las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE.

Tercera .- Una vez aprobado el trazado vial definitivo de la vía Cotopaxi, el área o las áreas de la afectación vial correspondiente al lote con predio N° 5785946 donde se desarrolla este PUAE, será cedida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por parte del propietario del proyecto sin que medie pago alguno por dicha área.

Cuarta.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de este proyecto, para la ejecución de la vía Cotopaxi en la sección occidental (perfil de la vía correspondiente a su flanco occidental), con un ancho aproximado de 7 metros, medidos

desde el lindero actual de los lotes de la vía Cotopaxi en el tramo comprendido entre el frente del lote con predio No. 5785945, colindante al norte con el PUAE Holiday Inn hasta la intersección noroccidental con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 1 km.

Disposiciones transitorias.-

Primera.- Dispóngase a la Administración General para que en un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

Segunda.- Dispóngase a la EPMMOP que en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realice las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

Tercera.- Mientras se realicen los trabajos viales sobre la calle Cotopaxi, en el tramo especificado en el numeral 2 del artículo 21 de la presente ordenanza y el hotel no pueda garantizar un acceso por esta vía, se le permitirá temporalmente el funcionamiento de una parada provisional por el conector Alpachaca, destinado exclusivamente a brindar servicios de carga y descarga de pasajeros al Hotel. Los aspectos operativos que regularán el funcionamiento de esta parada serán coordinados por la Agencia Metropolitana de Tránsito previa autorización de la Secretaría de Movilidad.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Modifíquese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 que reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 mediante la cual se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la jerarquía vial correspondiente a la calle Cotopaxi, en el tramo comprendido entre la calle Quito y la vía Gualo - Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace con el Conector Alpachaca, de la parroquia de Tababela, la cual deberá ser concordante con las previsiones del perfil vial previsto en la presente ordenanza y sus anexos

Disposición Final.-

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el XX de XX de 2018.

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial de la calle Cotopaxi.
3. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O
4. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
5. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

1. ANTECEDENTES.-

1.1.- En base al eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, que en sus partes pertinentes expresa:

- a) *Convertir a Quito en una ciudad de oportunidades, con un entorno que estimule la inversión, el emprendimiento, la innovación y el desarrollo productivo.*
- b) *Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".*

1.2.-La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26 establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, la cual enuncia:

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a) *Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m²*
- b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

1.3.- Para dar tratamiento a estos proyectos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha establecido un procedimiento de análisis de viabilidad mediante la Mesa Técnica de PUAE según lo establecido las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

1.4.- En este marco, el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito presentó el proyecto denominado "Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual es un proyecto de interés para la ciudad en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016. El tratamiento técnico del citado proyecto ha sido el siguiente:

- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresó el 10 de diciembre de 2013 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con ticket No. 2013-262827.
- El día jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la Mesa Técnica PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, instancia en la cual las Secretarías realizaron

sus respectivos análisis sectoriales y en conjunto declararon al proyecto VIABLE con observaciones y requerimientos.

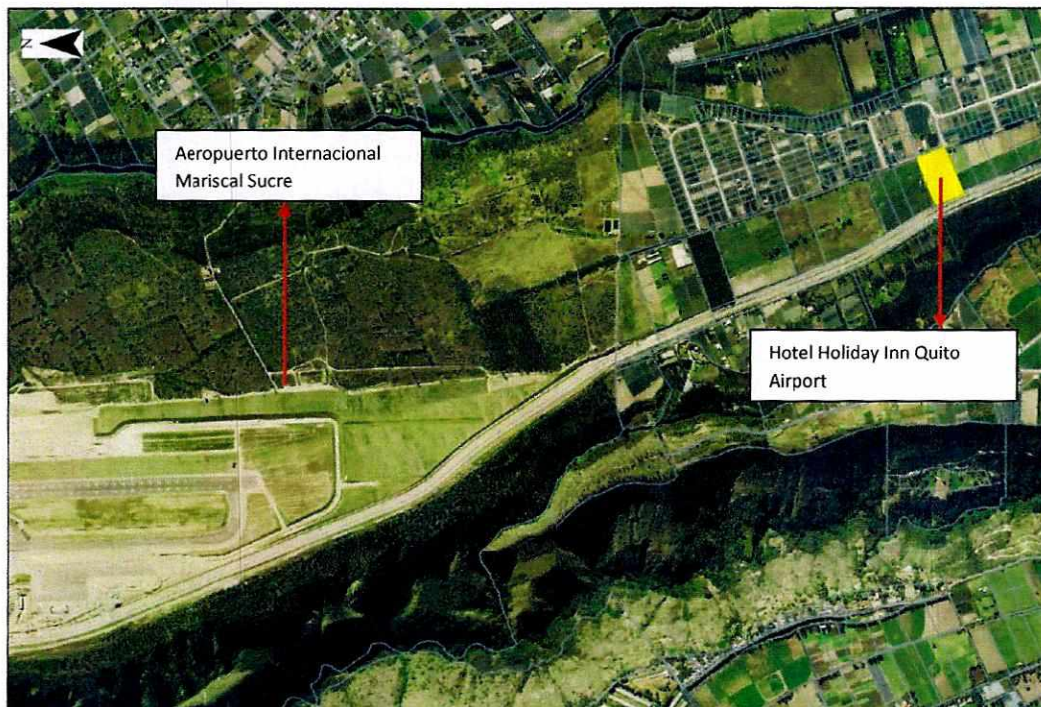
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresa el proyecto con las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio No. STHV 3766 del 8 de septiembre de 2014.
- A partir de esa fecha los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han venido consolidando el expediente que sustenta las condiciones técnicas, normativas y financieras del citado proyecto.

2.- UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en la Parroquia de Tababela, en el sector denominado "Empleados DAC", con predio No. 5785946 propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, en un terreno con un área de 13.000,99 m² con los siguientes linderos:

- a) Hacia el Norte: Lote Tres con 161,02 metros
- b) Hacia el Sur: Lote Cinco con 151,19 metros
- c) Hacia el Este: Calle Cotopaxi con 84,02 metros
- d) Hacia el Oeste: Conector Alpachaca 91,15 metros

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto



2.1.- USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna los siguientes datos al predio No. 5785946: clasificación de suelo rural y uso principal de Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS). Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente prevé lo siguiente:

Cuadro No.1

Edificabilidad Actual

Zona	EDIFICACIÓN						SUELO			
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40

2.2.- SISTEMA VIAL.-

El lote está limitado por dos vías, hacia el oeste por el Conector Alpachaca cuya categoría de vía es Expresa, por lo que no es permitida la apertura de un ingreso directo al predio por esta vía. Hacia el este limita con la calle Cotopaxi, concebida como vía de servicio oriental del conector Alpachaca cuya función es dar acceso hacia los lotes frentistas.

3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se encuentra en el área de influencia directa de la nueva centralidad metropolitana del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, cuya vocación corresponde a un rol logístico y tecnológico.

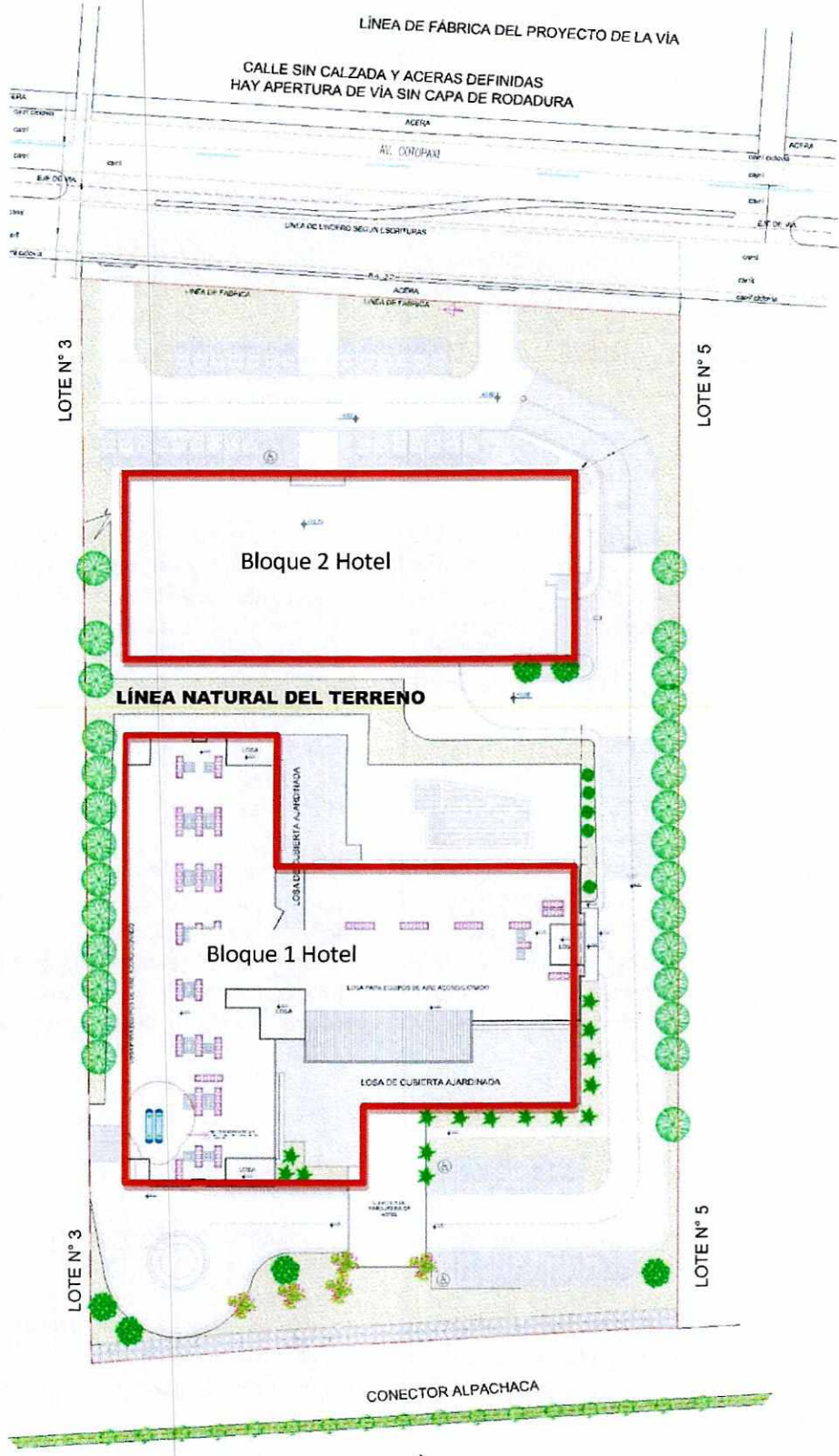
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial. El programa arquitectónico y la composición urbanística contribuyen a dar forma a dicha centralidad, aportando servicios hoteleros concordantes con el rol de este sector en relación a la actividad aeroportuaria.

3.1 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- Usos permitidos: servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y comercio asociado a la actividad hotelera.
- Entorno: El proyecto preverá en su diseño un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de áreas verdes en el interior del predio. Generará espacios privados de acceso público en los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como hacia el Conector Alpachaca.

Gráfico No.2
Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn
Quito Airport



3.2 .-APORTES URBANÍSTICOS

Se consideran como aportes urbanísticos del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport los siguientes componentes:

- a) Perfil urbano hacia la calle Cotopaxi: arborizado, con integración de espacio público y áreas verdes privadas de acceso público, dotado de adecuada iluminación y visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) Contribución a la imagen urbana y al paisaje, con los siguientes tratamientos:
 - Creación de un ambiente arborizado con especies vegetales nativas, implantadas y combinadas de manera tal que garantice espacios floridos durante todo el año, además de la implementación de juegos de agua de manera de atraer y conservar las aves endémicas.
 - Componentes ambientales de la edificación: adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores; aislamiento térmico en muros y paredes interiores, aproximadamente 700 m² de cubiertas verdes, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de desechos, instalación de griferías y sanitarios ahorradores de agua.
 - Tratamiento de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes privadas de acceso público.
 - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales, según lo prevea el diseño.
 - Cerramientos.- Transparentes o con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
 - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
 - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana y adoquín ecológico, entre otras soluciones de suelo permeable.

3.3 .- USOS DE SUELO Y COMPATIBILIDADES.-

El uso principal de suelo del predio No. 5785946 es Recursos Naturales / Producción Sostenible (RN/PS), en el cual es compatible el uso Comercio Zonal Alojamiento (3) CZ6 y usos afines complementarios de acuerdo a la normativa turística vigente.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, para el predio No. 5785946, serán permitidas las siguientes actividades económicas complementarias a las de alojamiento:

- Alimentos y Bebidas
- Comercio y servicios de escala barrial (CB).

3.4 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contará con edificaciones implantadas de forma aislada, según gráfico No.2, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros:

- Frontal (hacia el Conector Alpachaca): 18.75 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (28,75 m total);
- Laterales: 5,0 metros;
- Posterior (hacia la calle Cotopaxi): 13 metros medidos desde el eje de la vía más 10 metros de retiro (23,00 m total).
- Entre bloques: 6 metros.

3. Altura: Las edificaciones no podrán sobrepasar una altura de 12.00 metros medidos desde la calle Cotopaxi a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm, la misma que proyectada horizontalmente hacia el conector Alpachaca permitirá una altura aproximada de edificación de 19.00 metros. En todo caso, las alturas de la edificación observarán lo establecido en el oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

3.5 EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO m ²	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m ²	ÁREA ÚTIL PB m ²
Edificios destinados a hotel, comercio y usos complementarios	CZ6 en RN/PS	4*	13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22
TOTAL			13.000,99	30,67	107,20	13.937,35	3.988,22

* La altura total entre la planta baja, y los tres (3) pisos altos incluyendo cuartos de máquinas y sobrecorridos de ascensores no podrá ser superior a 12.00m a partir de la cota topográfica 2.467,36 msnm de la Calle Cotopaxi.

3.6.- ETAPAS DE DESARROLLO.-

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificadorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios.

Cuadro No. 3

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76 PARQUEOS

Cuadro No. 4

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137 PARQUEOS

3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

El Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes, podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo, de no estar contemplada en normas locales.

3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.
- d) Generará una planta de tratamiento de aguas servidas, cuya construcción y mantenimiento estará bajo responsabilidad de la administración del hotel.

3.9 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará espacios descubiertos y áreas verdes privadas de acceso público, que se conectarán adecuadamente con el espacio público de la ciudad. Dichas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo. Dichos espacios serán accesibles, sin restricciones ni cerramientos frontales que impidan su continuidad con el espacio público y serán mantenidos por la administración hotelera.

3.9.1 ACERAS.-

Las aceras previstas en los frentes del proyecto incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.

- b) Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio. El tipo, cantidad y variedad de las especies dependerá de los estudios y diseños específicos a ser desarrollados por el promotor.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten el riesgo de caída de los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

3.9.2 MOBILIARIO URBANO.-

La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para la clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, permanencia y disfrute del espacio público.

3.10 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilicen sus servicios o que laboren en él. Será accesible a través de la calle Cotopaxi mediante cuatro modalidades:

- a) Transporte público, institucional y buses de turismo;
- b) Peatonal;
- c) Por bicicleta, y;
- d) Por vehículo privado.

La provisión de estacionamientos para el hotel se calculará con la siguiente relación: un (1) estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m² de área útil de servicio hotelero, tales como salones y restaurantes.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos uno (1) por cada 25 estacionamientos, para personas con discapacidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

En los ingresos y salidas de los estacionamientos hacia la calle Cotopaxi, el proyecto observará el diseño de carriles de espera, según el plano de implantación referencial anexo a la presente ordenanza.

4 .- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La cuantía de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina en función del literal b del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017 y corresponde a la aplicación de la fórmula prevista en dicho artículo:

Fórmula:

- a) $CODe = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ edificabilidad] \times factor\ de\ ajuste$

Donde:

- a) **CODe** = Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.
 b) **Valor de terreno de llegada** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto \times (COS TOTAL llegada \times valor del m2 construcción \times factor de uso).

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
 ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20% .
 iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 \$/m2, en base a la normativa catastral vigente.
 iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- c) **Valor de terreno de partida** = % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto \times (COS TOTAL partida \times valor del m2 construcción \times factor de uso).

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
 ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso igual a 10%.
 iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto, para el presente caso el número de pisos de partida son dos (2), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad, los tipos de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 855 \$/m2, en base a la normativa catastral vigente.
 iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.
- d) **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

- e) **Factor de Ajuste:** Para los proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Aplicación de la fórmula:

Valor de terreno de llegada expresado en USD= $12\% \times 13.937,35\text{m}^2 \times 1115 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 3.860.172,08 \text{ USD}$.

Valor de terreno de partida expresado en USD = $12\% \times 1.300,099 \text{ m}^2 \times 855 \text{ \$/m}^2 \times 2,07 = 276.117,63 \text{ USD}$

Porcentaje de participación por edificabilidad = 0,18

Factor de ajuste para proyectos hoteleros = 0.7

Por tanto el monto de la CODE es (expresado en USD):

CODE= $(3.860.172,08 \text{ \$} - 276.117,63 \text{ \$}) \times 0,18 \times 0,7 = 451.590,86\text{USD}$.

5 FORMA DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

- a) **Pago en especie:** mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de la vía denominada Cotopaxi en el tramo comprendido entre la calle Quito y la intersección con la futura vía Gualo – Yaruquí, incluyendo el tramo de enlace entre dicha vía y el Conector Alpachaca, con una distancia aproximada total de 2 km.

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el capítulo anterior al presente.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio que el municipio suscribirá con el promotor. Los diseños referidos en el presente literal serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, la cual será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD, de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito.

b) **Pago monetario:** El valor resultante de la diferencia del valor por Concesión Onerosa de Derechos menos el valor del pago en especie se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

- 10% de contado previo la obtención de la respectiva LMU 20.
- 90% mediante 18 cuotas mensuales iguales a partir de la obtención de la respectiva LMU 20.

6 CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	08.01.2018	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	08.01.2018	

Comisión

9 23/09/15 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 Secretaria, proyecto de Ordenanza y demás documentación referente al proyecto en mención.

Atentamente,

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>EM</i>	02/09/2015
Revisado por:	Arq. María González	<i>MG</i>	

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CONCEJO MUNICIPAL	HORA: <i>9:50</i>
QUITO	23 SEP 2015
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: <i>2015</i>
NÚMERO DE HOJA:	<i>12</i>

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

~~CONFIDENTIAL~~

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

298
DOSCIENTOS
NOVENTA Y OCHO

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ALCALDÍA

22 SEP 2015

Quito,

Oficio STHV-DMPPS- 4539 -2015

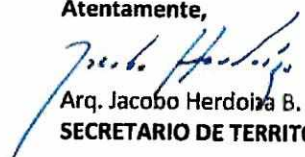
Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

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,


Arq. Jacobo Herdoiza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

C.c. Dr. Mauricio Bustamante - Secretario General de Concejo

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	EM	02/09/2015
Revisado por:	Arq. Maria González	MS	

1001

SECRET

The system is designed to provide a secure and reliable means of communication. It is capable of handling a large volume of traffic and is resistant to interception and tampering. The system is used by the military and government agencies for the transmission of sensitive information.

1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010



**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.

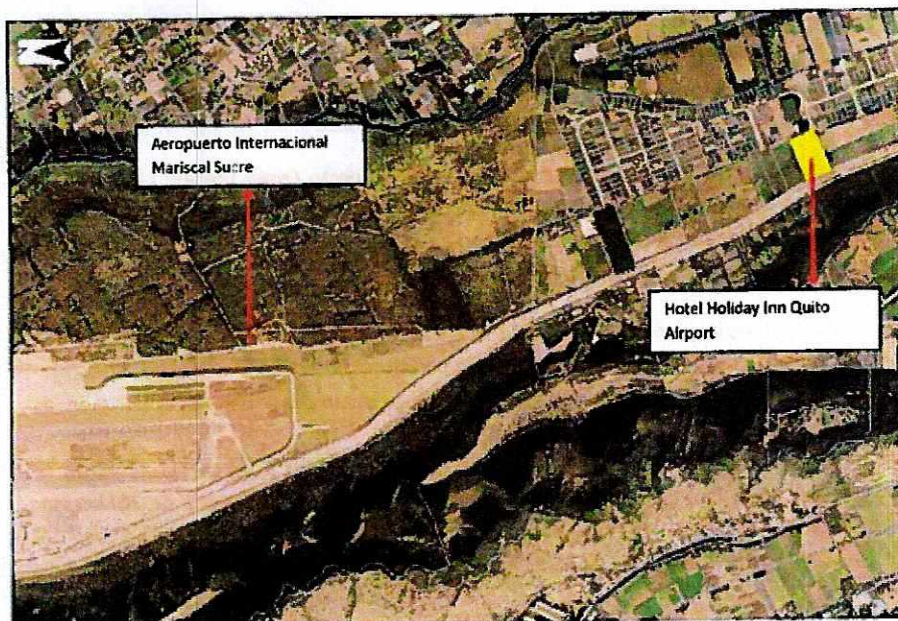
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel 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



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.

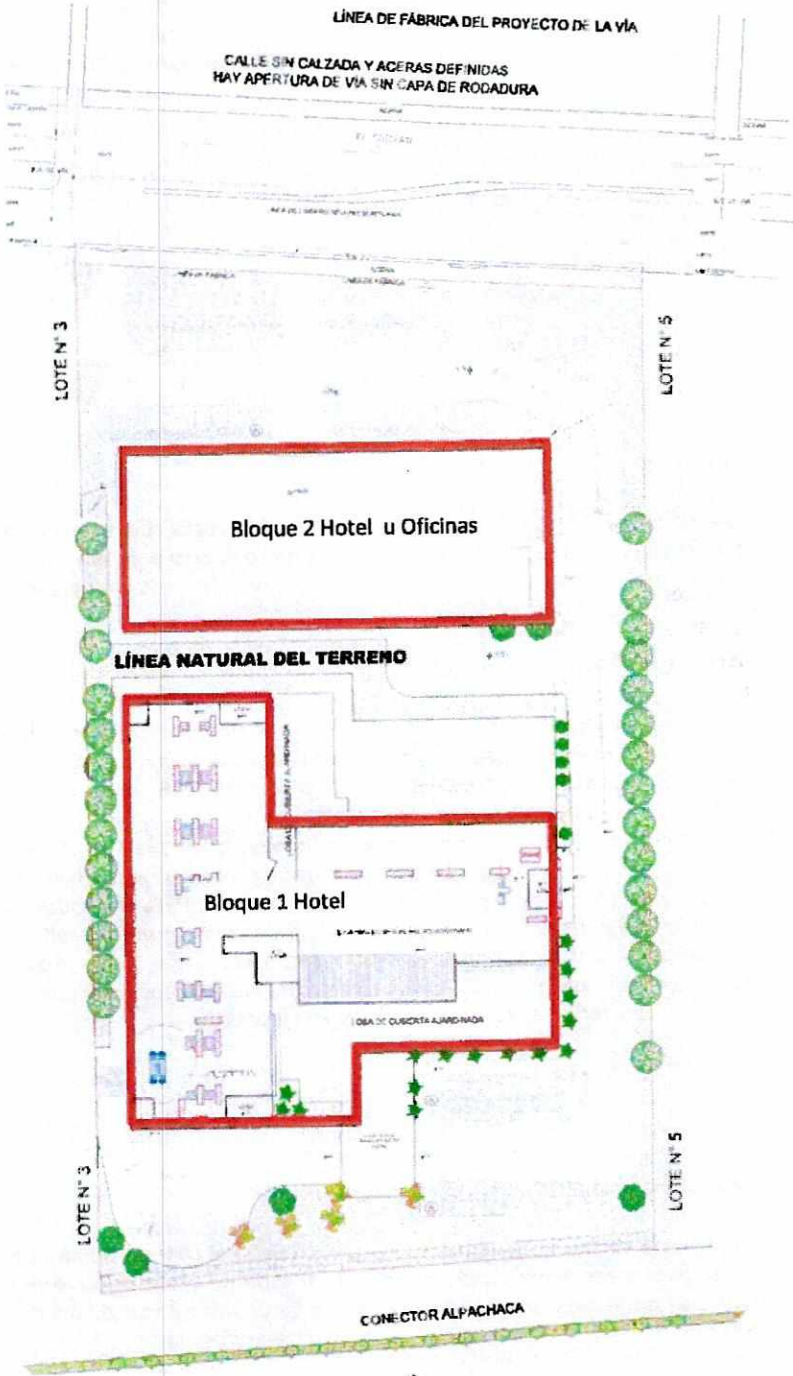
En este contexto la propuesta desarrolla una infraestructura hotelera orientada a satisfacer la demanda generada por los usuarios del aeropuerto, compatible con las potencialidades urbanísticas del sector. El proyecto presenta valores agregados por su oferta de espacio de disfrute público y áreas verdes, 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	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2	ÁREA ÚTIL OFICINAS m2
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 m² 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 m² 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
DOSCIENTOS
NOVENETA Y TRES.

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 m² 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

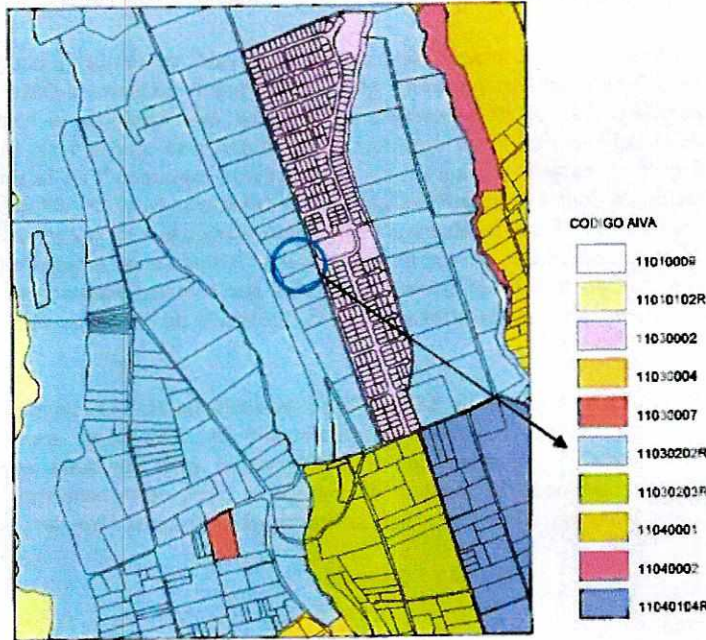
AB= 20.732,001 m2

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. Aiva	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 m² 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 m²

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 **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Borrador de convenio

Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi		02-09-2015
Revisado por:	Arq. María González		

**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, oportunidad que debe concretarse en miras del evento mundial Hábitat III que se desarrollará en Quito a finales del 2016, y que requiere 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 suficiente para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto. Los usuarios de esta Infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros que actualmente se encuentran en construcción como son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el medio de transporte con mayor número de entradas y salidas de visitantes nacionales y extranjeros al Ecuador es el aéreo, teniendo la ciudad de Quito el mayor número de registros, razón por la cual se hace necesario ampliar la infraestructura de hospedaje actual que posee la parroquia de Tababela.

La cadena hotelera Holiday Inn es parte del portafolio de marcas de la cadena Intercontinental Hotel Group (IHG), siendo el conglomerado más grande del mundo con 687 mil habitaciones en 4.700 hoteles distribuidos en 100 países en los 5 continentes.

Esta cadena hotelera ha confirmado su interés en desarrollar un hotel de 4 estrellas en la Parroquia Tababela, con el objeto de atender la demanda que se genera por:

- a) La proximidad al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre.
- b) La distancia hacia el centro de Quito que hoy en día conlleva tiempos inferiores a 60 minutos.
- c) El aumento en la tasa de crecimiento de visitantes no residentes en la ciudad Quito.
- d) La provincia de Pichincha concentra el 63.38% de la demanda de turismo internacional. Fuente: *Estudio integral de turismo internacional en el Ecuador 2012-2013, MINTUR.*
- e) Los eventos a realizarse en la ciudad, de carácter diplomático, de negocios y de innovación, entre los cuales consta la conferencia Hábitat III de la Organización de las Naciones Unidas, evento que prevé aproximadamente 30.000 visitantes 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 y, en una segunda fase la oferta de oficinas, 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, Pífo y Checa, en una planificación territorial de mediano y largo plazo, que fije las pautas de un desarrollo urbanístico, capaz de acoger las dinámicas económicas, ambientales, sociales y de movilidad implicadas en la evolución del polo de desarrollo aeroportuario.

Por tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito y particularmente la centralidad Aeroportuaria, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015, incrementando posibilidades de servicios, trabajo y localización empresarial en un entorno de potencial desarrollo económico y crecimiento urbano.

Otro valor agregado del proyecto es la incorporación de elementos de diseño y construcción sustentable, producto de las políticas ambientales que posee la firma hotelera, en concertación con los lineamientos establecidos por la Mesa Técnica de PUAE.

El proyecto genera, por concepto de contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado y por la compatibilidad para la actividad de oficinas, un monto de \$ 300.000,00 (trescientos mil dólares) a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, recursos que serán destinados al diseño y construcción de infraestructura vial, en un tramo de la calle Cotopaxi, ubicada al occidente del proyecto.

Este aporte en infraestructura, es necesario para el desarrollo del potencial urbanístico del sector, deberá complementarse con otras inversiones públicas y privadas tendientes a consolidar la estructura urbana de la meseta oriental de Tababela, concebida como el territorio de expansión inmediata hacia el sur del complejo aeroportuario.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los

290
Doce de Noviembre
NOVIEMBRE

parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

Atentamente;

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por: Arq. Pablo Macanchi
Revisado por: Arq. María González

PM
MG

02/09/2015

289
Asociados
Ordinarios y
proceder

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, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del Interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.
- Que, el artículo 94 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 dispone: "Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás Instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo".
- Que, el artículo 96 ibídem señala: "La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo: (...) b) En Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoran las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad".
- Que, el artículo 99 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, establece que la captación del incremento del valor del Inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito de Quito a través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad".
- Que, la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, señala que para determinar el valor base del terreno se definirán áreas homogéneas que se denominan polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se utilizarán los criterios y consideraciones señalados en esta norma.
- Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 23.- Fases del proceso de aprobación de los proyectos especiales, señala que este proceso incluye la determinación de contribuciones especiales.
- Que, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo 24 y artículo 25 señala como responsabilidades del promotor el pago de las contribuciones especiales.

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 Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014, se establece que el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015, se emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.

Que, mediante oficio No. STHV- de XX de agosto de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport;

Que, mediante oficio No..... de XX de agosto de 2015 expediente No., la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la aprobación de la Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport; y,

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
"HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT"
CAPÍTULO I:
CONSIDERACIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del Hotel Holiday Inn Quito Airport, que propone un equipamiento de servicios de hospedaje con capacidad para habitaciones, oficinas y comercio, los cuales buscan ofertar servicios integrales relacionados a las actividades del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y el sector aledaño.

Artículo 2.- Ubicación, área, estado de propiedad y linderos.- El área de Implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13.000,99 m², de propiedad del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ubicado entre el conector Alpachaca y calle Cotopaxi, parroquia de Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio N° 5785946, clave catastral 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

208
Pasajes
Calle 5 y
OCHO

Artículo 3.- Objetivo General.- El Proyecto aportará a la consolidación urbana del área de Influencia del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, concebido como una de las centralidades del D.M.Q (Distrito Metropolitano de Quito), de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporando áreas destinadas a equipamientos privados de hospedaje y actividades conexas; desarrollando las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacio público y áreas verdes, integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial; y un tratamiento arquitectónico urbanístico que permita consolidar dicha centralidad de escala metropolitana, caracterizada por su vocación logística, productiva y de servicios.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- El Hotel Holiday Inn Quito Airport se desarrollará en dos edificios cuyos objetivos específicos son:

- a) Ofrecer servicios hoteleros y de alimentos y bebidas de primera calidad, buscando la satisfacción plena y la fidelidad de largo plazo de sus clientes, ecuatorianos y extranjeros.
- b) Fomentar el desarrollo sustentable del turismo en el Distrito Metropolitano de Quito y en el país.
- c) Respetar el entorno ambiental de las zonas receptoras.
- d) Crecer en un estricto esquema de responsabilidad social empresarial.
- e) Incrementar la oferta de servicios de hospedaje en el DMQ, en miras del congreso internacional ONU Hábitat 3, que se desarrollará en Quito en el 2016.
- f) Ofrecer un programa de oficinas para que diversifiquen los servicios vinculados a la economía aeroportuaria.

Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas.- El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) **Usos:** servicios de hospedaje, oficinas y comercio.
- b) **Entorno:** El proyecto genera un tratamiento paisajístico hacia el conector Alpachaca, además de amplias áreas verdes hacia el interior del predio y espacios privados de acceso público hacia los frentes del proyecto, tanto hacia la calle Cotopaxi como al Conector Alpachaca.

Artículo 6.- 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 consiste en la construcción del bloque destinado al Hotel Holiday Inn Quito Airport y, la segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificadorio, que podrá contemplar un programa de oficinas o la ampliación del hotel.

Artículo 7.- Forma de Ocupación del Suelo.- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport contempla edificaciones implantadas de forma aislada (Anexo 1: plano de Implantación), y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

1. Forma de ocupación: aislada
2. Retiros: Frontal (hacia Conector Alpachaca), para la implantación de todo volumen se observará 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).
3. Altura: 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, (Oficio No. DGAC-JX-2013-0792-O del 09 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Aviación Civil).
4. Se permitirá el uso de oficinas CS6, hasta la superficie establecida en el cuadro No.2 de edificabilidad.
5. COS PB: 40%

6. COS TOTAL: 120%

Artículo 8.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 1, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles.

Cuadro No. 1

DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	EDIFICABILIDAD					
			ÁREA DE TERRENO m ²	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m ²	ÁREA ÚTIL PB m ²	ÁREA ÚTIL OFICINAS m ²
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 sobrecorridos 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-2013-0792-0

Artículo 9.- 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 por no estar contemplada en normas locales.

Capítulo II

Aportes urbanísticos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport

Artículo 10. Aportes urbanísticos del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport.- Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport aportará con los siguientes componentes urbanísticos:

- 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 a la imagen urbana y el paisaje a través de un proyecto 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 en los parqueaderos exteriores, aislamiento térmico en muros, fachadas y techos, aproximadamente 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 de retiros: Hacia el conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi se conformarán áreas verdes de acceso público, combinadas con espejos de agua ubicados hacia las fachadas principales del hotel.
 - Mobiliario Urbano.- Colocación de bancas bajo los árboles, hacia los frentes principales.
 - Cerramientos.- Con vegetación (cercas vivas) hacia los retiros.
 - Iluminación.- Ornamental de manera de crear efectos lumínicos en la noche.
 - Pisos.- Tratamientos con césped, hiedra enana, adoquín ecológico y palmiste.

287
DISEÑOS
ORDENES Y
SIETE.

Capítulo III

De la Infraestructura básica

Artículo 11.- 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 12.- 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. 2 detalla los porcentajes de los parámetros de edificabilidad para el proyecto:

Cuadro No. 2

OCUPACIÓN EN PB Y ÁREAS DESCUBIERTAS	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 %

Artículo 13.- 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 antes señalados en el artículo 5.
- c) 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.

Artículo 14.- 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.

Capítulo V

De las Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

Artículo 15.- Accesibilidad, Movilidad y Estacionamientos.- El proyecto asegurará una accesibilidad cómoda y segura a las personas que utilizarán sus servicios y que laborarán en él, siendo accesible mediante cuatro modalidades:

- a) Transporte público, mediante servicio de taxi,
- b) Transporte institucional y buses de turismo,
- c) Transporte privado, y,
- d) Acceso peatonal.

Todas estas modalidades tendrán su acceso por la calle Cotopaxi. 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 por cada cuatro (4) habitaciones y un estacionamiento por cada 50 m² de área útil de servicio hotelero, 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 m² de área útil de oficinas y para visitantes se aumentará un 25% del total de estacionamientos destinados a oficinas.

Artículo 16.- 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.6).
- b) El promotor se compromete a realizar las obras de ampliación y mejoramiento de la calle Cotopaxi, hasta por un monto de USD. 300.000 (Trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América), según lo establecido en el convenio que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el promotor suscribirán para tales efectos.

286
Docecientos y
seis

Dichas obras se llevarán a cabo durante la construcción del Hotel, previa aprobación de la vía por parte de las instancias municipales competentes de acuerdo a las siguientes características técnicas:

- Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho,
- Parterre central de 4.0m 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.

Capítulo VI

DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN AL IMPACTO AMBIENTAL Y COMPONENTES DE CONTRUCCIÓN SUSTENTABLE

Artículo 17.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.- Los promotores del proyecto, a su costo deberán contemplar los siguientes componentes:

- a) Contaminación de aguas residuales.- Implementación de proceso de lodos activados hacia una planta de tratamiento modular.
- 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 18.- 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 debe establecer un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
- c) Cubiertas verdes.- Generará 700 m² de cubiertas verdes.
- d) Separación de aguas.- Construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- e) Porcentaje de áreas verde.- Aportará con una superficie de área verde de más de 2.000 m².
- f) Disposición de residuos de construcción.- Especificará los reglamentos de prevención de riesgos laborales y seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción.

Capítulo VII

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR CAMBIOS NORMATIVOS Y COMPROMISOS

Artículo 19. Contribución económica por cambios normativos.- 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:

- a) **Contribución económica (1) por Incremento de Edificabilidad en suelo Rural.**- La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m² 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, correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente (ver Anexo No.8).

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 , ordenanza metropolitana No. 152 – Valoración de suelo, la columna referente al valor de áreas especiales para este sector define \$10,00 (diez dólares) por metro cuadrado (ver Anexo No.8).

$$CE1 = 20.732,001 * 10 = \$ 207.320,01$$

- b) **Contribución económica (2) por Compatibilidad para el Uso de suelo en área rural.**- La cuantía de la contribución económica se determinará por cada m² 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 útil determinada para el PUAE para el bloque de oficinas.

V2(AIVAR)= Valor del AIVAR referente a la columna de áreas especiales, determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente al mayor valor de la zona de cálculo del AIVA, conforme a la normativa vigente (ver Anexo No.8).

V1 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual conforme a la normativa vigente.(ver Anexo No.8).

Aplicación al proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:

AUT= 4.535,07 m²

V2 (AIVAR)= 10

V1 (AIVAR) = 5

$$CE2 = 4.535,07 * (10 - 5) = \$ 22.675,35$$

285
DOSCIENTOS
VEINTE Y
CINCO

- c) **Valor Total por Contribuciones Económicas.**- Resulta de las sumatorias de los dos valores calculados por cambios según el siguiente detalle :

CONTRIBUCIÓN ECONÓMICA TOTAL= 207.320,01+22.675,35
CE= \$ 229.995,36 (DOSCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO 36/100 DÓLARES)

- d) 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 del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, con fecha 30 de enero de 2015 (Anexo 3), hasta por un monto de \$300.000,00 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América), valor que supera los montos calculados por concepto de contribuciones económicas, para la cual, previa la obtención de la LMU, el MDMQ y el promotor suscribirán un convenio donde se establezcan las condiciones y plazas de cumplimiento del compromiso.

Artículo 20. Compromiso de los promotores.- El Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, de manera adicional a lo señalado en el artículo anterior se compromete a:

- a) Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- b) La ejecución de las medidas de mitigación de circulación al tráfico.
- c) La ejecución de las medidas de mitigación al impacto ambiental y componentes de construcción ecológica.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Segunda.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial cumplirá con el procedimiento regular para aprobación de planos, donde se incluirán los diseños de las obras convenidas por concepto de compensación en infraestructura vial

Tercera.- Las obras por concepto de compensación serán aprobadas y fiscalizadas por la entidad municipal competente.

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 2015

ANEXOS

1. Diagrama referencial de implantación.
2. Sección referencial para la calle Cotopaxi.
3. Propuesta de contribución especial suscrita por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente Ejecutivo del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito.
4. Borrador del Convenio para los estudios y ejecución de obras en la calle Cotopaxi
5. Informe de la Secretaría de Ambiente contenido en el Oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de fecha 18 de diciembre de 2014,
6. Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el Oficio No. SM 1982 de fecha 29 de julio de 2015,
7. Informe Dirección General de Aviación Civil, DGAC-JX-2013-0792-O

8. Mapa de código AIVAR, y tabla de valoración de suelo rural para el predio N° 5785946, en base a la Ordenanza Metropolitana No 152. Que aprueba del plano de valor de suelo urbano y rural

ORDENANZA

284
DOSSIERS
OCCASION 4
CENTRO

ANEXO No.1

Diagrama referencial de
implantación.

283
DOSCIENTOS
OCHENTA Y TRES

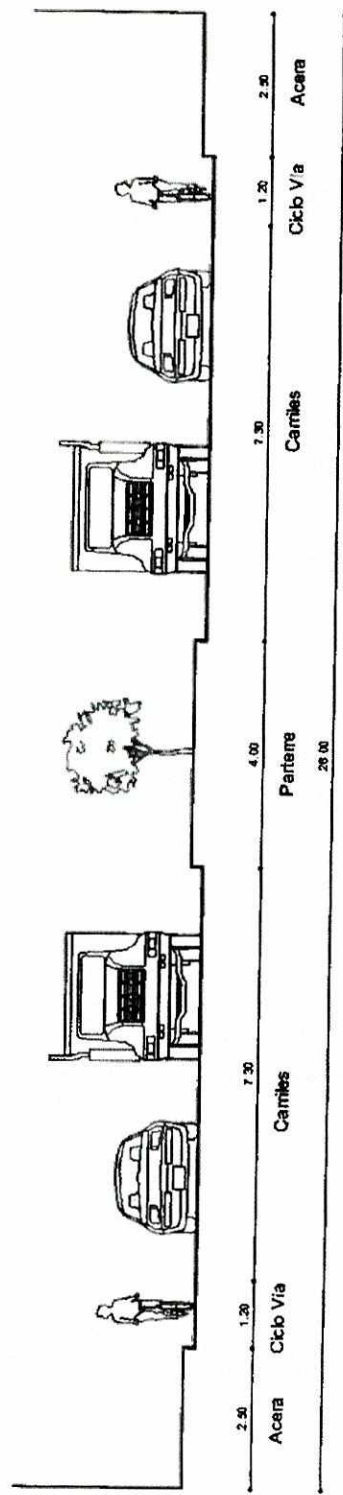


282
Discáminos
Ochense y DS.

ANEXO No.2

Sección referencial para la
calle Cotopaxi.

281
DISEÑOS
OCTAVIO Y UNO



SECCIÓN REFERENCIAL CALLE COTOPAXI

200
DOSCIENOS
OCHENTA

ANEXO No.3

Propuesta de contribución
especial suscrita por el Ing.
Abelardo García Meneses,
Presidente Ejecutivo del
Fideicomiso Hotel
aeropuerto Quito



FIDUNEGOCIOS

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIOS S.A.

Guayaquil, 30 de Enero de 2015.

Atención

ALBERTO ROSERO

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De nuestra consideración:

Mediante Oficio Número 003766 con fecha 8 de Septiembre de 2014 se remitió el Informe de Viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicho informe, dentro del numeral 5.2 Requerimientos, se indica que el promotor deberá elaborar una propuesta de contribución económica a favor del Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo tanto, por medio de la presente nos permitimos describir en detalle dicha propuesta a fin de que sea analizada para los fines pertinentes.

Nuestra representada se compromete a realizar una contribución económica por un total de hasta \$300.000,00 (Trecientos Mil Dolares de los Estados Unidos de Norte America), que se destinaran para el desarrollo de la Via Cotopaxi desde el Aeropuerto Mariscal Sucre, conforme al siguiente detalle:

- a) Estudios Técnicos para el Diseño de la Via, cuyo costo sera deducido del valor antes indicado. Estos diseños incluyen lo siguiente:
- Diseño vial
 - Diseño de iluminación
 - Diseño de drenajes
 - Diseño de señalización
- b) El Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito podra aportar materiales y o servicios necesarios para la ejecucion de la obra antes descrita, conforme a los diseños aprobados por el MDMQ. Los rubros a ejecutar por parte de nuestra representada serán determinados por el Comité Técnico, entidad que se debera conformar para velar por el cumplimiento de los compromisos aqui mencionados.
- c) En caso de que los rubros ejecutados o el aporte de materiales y o servicios sean menores a \$300.000, el Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito complementará el aporte en dinero a favor del MDMQ.
- d) En el caso de que, ya entregado al MDMQ el diseño de la via Cotopaxi y en el transcurso de los siguientes 180 dias no se haya realizado la respectiva contratacion e inicio de trabajos, nos comprometemos a ejecutar de manera alternativa los trabajos necesarios para el mejoramiento de la via en mencion de acuerdo a las siguientes características:
- Via provisional de servicio de 6,7 metros de ancho.
 - Un carril de circulación por sentido de 3,0 metros de ancho.
 - Una cuneta de hormigon de 70 cm de ancho.
 - Longitud aproximada de 1.039,0 metros. Se adjunta anexo.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos

de 5785946

Aientemente,

p. Fideicomiso-Hotel Aeropuerto Quito

Ing. Abelardo García Meneses

Presidente Ejecutivo



RECIBIDO
FIDUCIARIOS S.A.
GUAYAQUIL, ECUADOR
30 DE ENERO DE 2015

279
DESCUENTO
SEXTOS Y
MAYOS

278
DISEÑOS
SERENSO Y OMA

ANEXO No.4

Borrador del Convenio para
los estudios y ejecución de
obras en la calle Cotopaxi

277
DOSCIENTOS
SETENTA Y
SIETE

CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PÚBLICO-PRIVADO ENTRE EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO Y EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA LA IMPLEMENTACION DE LA CONTRIBUCIÓN EN OBRAS ORIGINADAS POR EL PROYECTO URANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

CLAUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES:

1.1 Comparecen a la celebración del presente Convenio de Cooperación Interinstitucional, por una parte, el **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** legalmente representado por FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como su FIDUCIARIA y ésta a su vez representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo, que en adelante se le denominará **EL FIDEICOMISO** y, por otra, el **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, debidamente representado por el señor Doctor Mauricio Rodas Espinel, en su calidad de Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que en adelante se denominará **MUNICIPIO**. Los comparecientes son hábiles y capaces, como en derecho se requiere, para celebrar este tipo de actos y de mutuo acuerdo resuelven suscribir el presente instrumento, contenido en las cláusulas que a continuación se expresan:

CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

- 2.1 EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil, el treinta y uno de octubre del año dos mil doce. El objeto del fideicomiso en mención es el desarrollo del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT.
- 2.2 Mediante escritura pública otorgada el tres de septiembre del dos mil doce ante el Notario Trigésimo Séptimo de Quito se celebró la promesa de venta entre Santiago Villagómez Sevilla, María Fernanda Villagómez Sevilla y el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, donde se promete la venta de un lote signado como número 4, ubicado en la Avenida Conector Alpachaca, Parroquia Tababela, Cantón Quito.
- 2.3 Con fecha veintiuno de junio del dos mil trece ante el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil se celebró la compraventa del inmueble previamente descrito a favor del FIDEICOMISO, acto que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Quito.
- 2.4 EL MUNICIPIO, acorde con lo prescrito en los Arts. 84 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tiene entre sus fines esenciales, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir, a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

2.5 Al MUNICIPIO, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 87, literal v) del COOTAD, le corresponde 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.

2.6 Mediante oficio No 3766 del 8 de Septiembre 2014, de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y con informe técnico de viabilidad del referido proyecto urbanístico arquitectónico especial, se dispone al promotor establecer la propuesta de contribución económica o en obras a favor del MDMQ en compensación a la asignación de la zonificación especial requerida para el desarrollo del Proyecto, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 26 de la ordenanza No. 432 que reforma a la ordenanza No. 172 y al artículo 25, literal d, de la Resolución STHV-RT-No. 008 del 27 de diciembre de 2013.

CLAUSULA TERCERA.- OBJETO DEL CONVENIO:

3.1 El presente convenio tiene como objeto especificar los términos bajo los cuales el FIDEICOMISO realizará la contribución referida en el numeral 2.6 que se concretará en obras de infraestructura vial en un tramo de la calle Cotopaxi del sector Urbanización DGAC de Tababela, de acuerdo a las siguientes características técnicas:

- Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
- Parterre central de 4.0 m de ancho,
- 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
- 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
- 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
- Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

CLAUSULA CUARTA.- COMPROMISOS DE LAS PARTES:

Para alcanzar los objetivos planteados en el presente Convenio, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

4.1 DEL FIDEICOMISO:

4.1.1 El FIDEICOMISO realizará una contribución económica de hasta \$300.000,00 (Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de Norte América), que se destinarán a lo detallado a continuación:

4.1.2 Estudios técnicos para el diseño de la vía, cuyo costo será deducido del valor indicado el numeral 4.1.1. Estos diseños incluirán lo siguiente:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado en el cual constará el monto total de la contribución,
- Diseño de iluminación,
- Diseño de alcantarillado y drenajes,
- Diseño de señalización,
- Diseño de soterramiento de redes.

4.1.3 Adicionalmente, el FIDEICOMISO aportará con la construcción de la vía descrita en el numeral 3.1, por el tramo¹ o fracción que determine el Comité Técnico y que complete el valor indicado en el numeral 4.1.1.

Cualquier obra adicional que provenga de un cambio en el diseño aprobado por la autoridad municipal competente, no será imputable al FIDEICOMISO.

4.1.4 Una vez que los promotores hayan entregado al municipio el diseño de la vía colectora Cotopaxi y, que por motivos no imputables al promotor, en el transcurso de los siguientes 180 días no se haya realizado el inicio de trabajos, el promotor tendrá la opción de ejecutar una alternativa de Ingreso provisional por el Conector Alpachaca el mismo que será retirado una vez que se concluyan los trabajos en la calle Cotopaxi.

4.1.5

4.2 DEL MDMQ:

4.2.1 Proporcionar la información y metodología necesarias para que EL FIDEICOMISO pueda realizar los diseños descritos en el numeral 4.1.2.

4.2.2 Aprobar los estudios viales de la calle Cotopaxi y otorgar los permisos que se requieran así como prestar facilidades de tránsito en el desarrollo de las obras de mitigación.

4.2.3 Realizar el seguimiento y la fiscalización de la obra vial a cargo del promotor.

4.2.4 A partir de la entrega del diseño de la vía colectora, iniciar los procesos de gestión encaminados a la contratación y ejecución las obras complementarias (tramo no cubierto por los promotores) en la calle Cotopaxi, en concordancia con la planificación municipal.

¹ Las partes establecerán un tramo completo de obra vial hasta cubrir el valor indicado en el numeral 4.1.1.

CLÁUSULA QUINTA.- GESTIÓN DEL CONVENIO:

- 5.1** La Gestión del Convenio estará a cargo de un Comité Técnico que se conformará con dos delegados de cada una de las partes que lo suscriben. Este comité se instituirá en un plazo máximo de 30 días a partir de la suscripción de este instrumento.
- 5.2** El Comité Técnico velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente instrumento, adoptarán las acciones necesarias para evitar retrasos injustificados en coordinación con las entidades intervinientes.
- 5.3** El Comité Técnico deberá emitir trimestralmente un informe técnico de cumplimiento de obligaciones adquiridas por el presente instrumento, el cual podrá ser sustentado por fichas, actas de trabajo y demás documentación que permita la justificación clara de los compromisos contraídos.

CLÁUSULA SEXTA.- PLAZO:

- 6.1** Los estudios y diseños descritos en el numeral 4.1.2 serán presentados en un plazo máximo de 90 días calendario contados a partir de celebración del presente instrumento.
- 6.2** El MDMQ a través de la entidad competente, podrá prorrogar el plazo en la ejecución de obras, siempre y cuando **EL FIDEICOMISO** así lo solicite motivadamente por escrito, previo informe favorable del Comité Técnico. Tan pronto desaparezca la causa, **EL FIDEICOMISO** estará obligado a continuar con la ejecución del proyecto vial, previa notificación.

CLÁUSULA SEPTIMA.- TERMINACIÓN:

- 7.1** El presente Convenio termina por cumplimiento de su objeto.
- 7.2** Una vez ejecutada la obra objeto de este Convenio, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en conjunto con **EL FIDEICOMISO**, suscribirán un acta de entrega-recepción mediante la cual se entregará al Municipio la obra ejecutada y, como consecuencia de ella, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reconocerán que los promotores efectivamente han CUMPLIDO con el presente Convenio.

CLÁUSULA OCTAVA.- CONTROVERSIAS:

- 8.1** En caso de surgir controversias derivadas de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, las mismas que no pudieren ser solucionadas de

275
Docuemento
Sesiones y
Clase.

mutuo acuerdo entre las partes, estas se someterán al procedimiento de Mediación en la Procuraduría General del Estado.

8.2 En caso de que las partes acuerden sujetarse al arbitraje como método alternativo de solución de conflictos, previamente se deberá cumplir con el procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico para obtener la autorización de la Procuraduría General del Estado.

8.3 En caso de que las partes en el plazo de treinta días contados desde que la una pide a la otras someterse a arbitraje, no llegaren a un acuerdo para someter al arbitraje los conflictos surgidos entre ellas, las partes deciden someterlas al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

CLÁUSULA NOVENA.- FINIQUITO:

9.1 En todos los casos de terminación del presente Convenio, todos los miembros del Comité Técnico, procederán a suscribir la correspondiente Acta de Finiquito del mismo; en la que se realizará una evaluación de los resultados debiendo establecer el grado de ejecución del Convenio, las actividades desarrolladas y las acciones pendientes, de existir alguna.

CLÁUSULA DÉCIMA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:

10.1 Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como domicilio, las siguientes:

a) MDMQ: Quito, García Moreno N2-57 y Sucre. Teléfono: (593-2) 3952300 Ext.14001 /14002/14513

b) EL FIDEICOMISO: Guayaquil, Avenida Miguel H. Alcívar, Edificio Torres del Norte, Torre B, Oficina 506. Teléfono: (593-4) 2688077 - 2688078

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:

11.1 Son documentos habilitantes del presente Convenio:

a) Nombramiento del señor Alcalde

b) Nombramiento de Representante Legal de FIDEICOMISO

Las partes declaran aceptar y ratificar en su totalidad y de manera expresa, el contenido de las cláusulas establecidas en el presente Instrumento, por haber sido elaborado en seguridad de los intereses institucionales que representan; y, declaran expresamente

estar de acuerdo en el contenido de todas y cada una de las cláusulas precedentes a cuyas estipulaciones se someten.

Para constancia y conformidad del presente Convenio, las partes lo suscriben en seis ejemplares de igual tenor y valor, en

DR. MAURICIO RODAS ESPINEL
ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ECO. LOURDES CORONEL ZAMBRANO
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

274
posiciones
Secretaría y
CDD-PRO

ANEXO No.5

Informe de la Secretaría de
Ambiente contenido en el
Oficio No. SA-POL-FIS-
2014-7300 de fecha 18 de
diciembre de 2014

273
DOCUMENTOS
SECRETARÍA
2014

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ, 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SIGGESI) 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/C/NN
2014-18-12

272
Dossier
SERENIDAD
DOS .

ANEXO No.6

Informe de la Secretaría de
Movilidad No. SM-
180/2015 contenido en el
Oficio No. SM 1982 de
fecha 29 de julio de 2015

271
posiciones
SECRETARÍA Y
DND



Oficio No. SM **1382**
Quito, 29 III., 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincoln N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sirvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.



Atentamente,


Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- **Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito**
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- **Director Metropolitano de Inspección - AMC**
Ing. Andrea Hidalgo - **Administrador Zonal de Tumbaco**

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

270
DOSCIENTOS
SETENTA

ANEXO No.7

Informe Dirección General
de Aviación Civil, DGAC-JX-
2013-0792-0

269
Pasajeros
gestión y
MUSE.

DAC

**Dirección General
de Aviación Civil**

Oficio Nro. DGAC-JN-2013-0792-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2013

Señor
Juan Carlos Santos
Gerente General
HOLIDAY INN
Presente

En relación al "Proyecto Especial: Hotel Holiday Inn 4 - Aeropuerto Tababela, que se planifica construir en la Parroquia: Tababela, Barrio Santa Rosa, comunico que una vez levantada y procesada la información por el personal de Gestión de Información Aeronáutica (AIA) y realizado el estudio de las Superficies Limitadoras de Obstáculos", en base a lo dispuesto en el Anexo 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional y Normativa Ecuatoriana Aeródromos 14, la Dirección General de Aviación Civil comunica lo siguiente:

Sector: Empleados DAC - Predio 5607896
Parroquia: Tababela
Cantón: Quito
Provincia: Pichincha

Referencia: (Sistema WGS-84) N9981873.99; E795699.15

Altura Autorizada: 12.00 metros (En referencia a coordenada N9981873.99, E795699.15 - cota topográfica del terreno 2467.36 msnm), se adjunta copia de documento que contiene información de levantamiento y puntos referenciales DGAC.

Es importante señalar que la altura autorizada *es concedida en base a la infraestructura eléctrica existente en el sector* - Postes de alumbrado eléctrico en calle pública de 12.00 metros de altura con relación al nivel natural del terreno en coordenadas indicadas.

Restricciones: La altura otorgada incluye tapa gradas, caja de ascensores, antenas, pararrayos, mastiles de comunicaciones, antenas y otros.

Cabe señalar que la Dirección General de Aviación Civil emite la presente CERTIFICACION DE ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA al amparo de lo que dictamina el Código Aeronáutico en el Capítulo III "Servidumbres Aeronáuticas", Artículos 36, 37 y 38. **Al incumplimiento de la máxima altura otorgada se aplicará lo establecido en el Artículo 39**, mismo que manifiesta: "Por seguridad de la navegación aérea la Dirección General de Aviación Civil podrá disponer la destrucción de las plantaciones, obras y construcciones que constituyan peligro para las operaciones aéreas, previa indemnización justificada. Se exceptúan de esta disposición relativa a indemnización, las construcciones, obras y plantaciones realizadas con transgresión de lo dispuesto en este Capítulo y sus reglamentos".

Atentamente,



Arq. Pablo Fierro Guzmán
DIRECTOR INGENIERIA AEROPORTUARIA

Referencia:
DGAC AH-2013-4086

Anexo:
HOLIDAY INN-4086.pdf



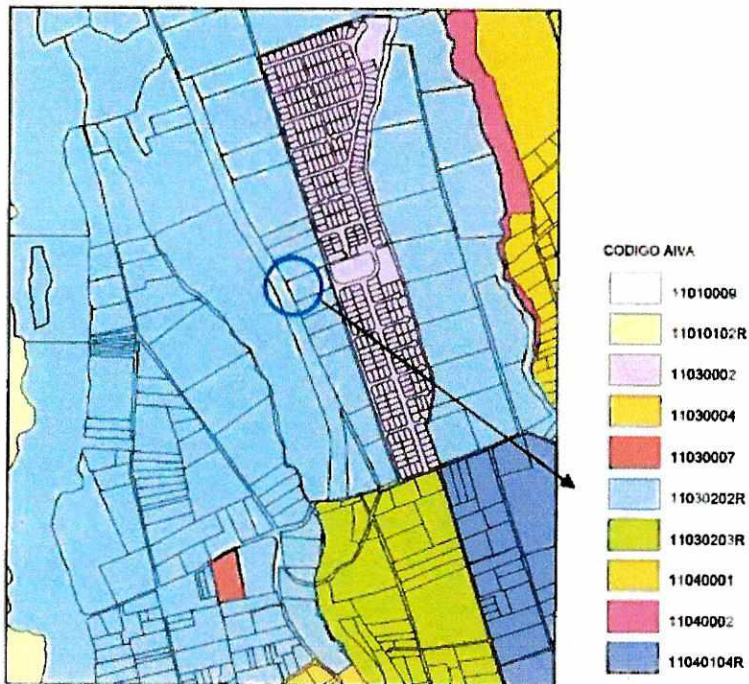
268
POSICIONES
355525 V)
OCHO

ANEXO No.8

Mapa de código AIVAR, y
tabla de valoración de
suelo rural para el predio
N° 5785946, en base a la
Ordenanza Metropolitana
No 152. Que aprueba del
plano de valor de suelo
urbano y rural

267
 DOSCIENTOS
 SESENTA Y
 SIETE

CODIGO DE AIVA PARA EL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT



VALOR DEL TERRENO DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

Ordenanza Metropolitana No. 152- Valoración de suelo											
Valoración Terreno Rural- Zona Aeropuerto											
No. Aiva	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,

266
DESCUENTOS
SESSESYD
SEIS



Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUL. 2015

Arquitecto
Vinicio Marroquín
Consultor del Proyecto "Hotel Holiday Inn"
Calle Abraham Lincoln N25-58 y Av. 12 de Octubre
Telf.: 2526533-Cel: 0999445145
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. s/n ingresado el 8 de junio de 2015, mediante el cual solicita por segunda ocasión, la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto "Hotel Holiday Inn"*, ubicado en el Conector Alpachaca (vía al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre), adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0180/2015, para su conocimiento y fines pertinentes.



Atentamente,


Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- Director Metropolitano de Inspección - AMC
Ing. Andrea Hidalgo - Administrador Zonal de Tumbaco

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

265
DESCUENTOS
PRESENCIA
AÑO



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1^{er} ingreso: 10/06/2015

Fecha 2^{do} ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- **Ubicación:** El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- **Barrio y/o Parroquia:** Tababela
- **Tipología de Edificación:** Hotel
- **Número de Pisos:** 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo).
- **No. Estacionamientos:** 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- **Acceso/Salida vehicular:** El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- **Estado del Proyecto:** En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se



propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.

El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

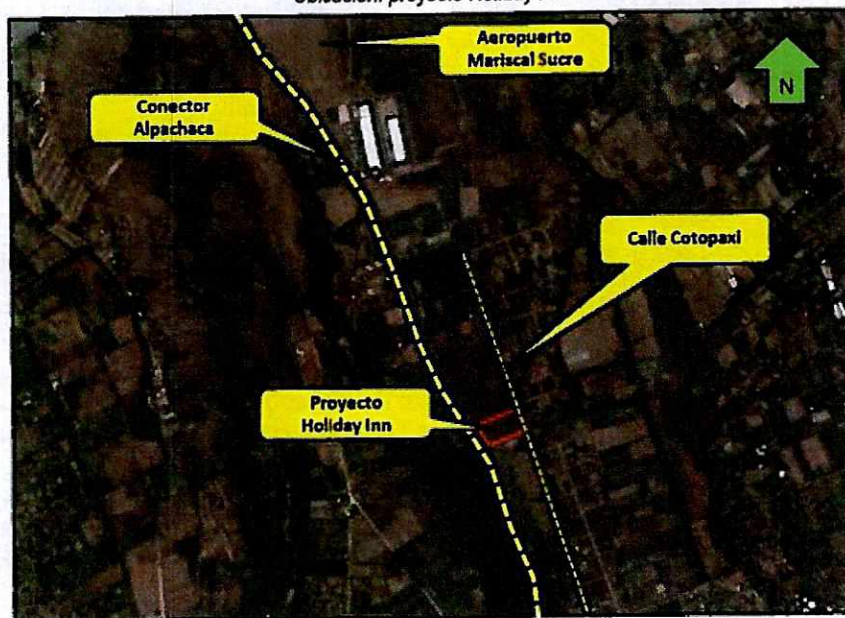
Cuadro N° 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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
Total		214

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
DASISMOOS
SESEMO Y
ABUHO



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

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.

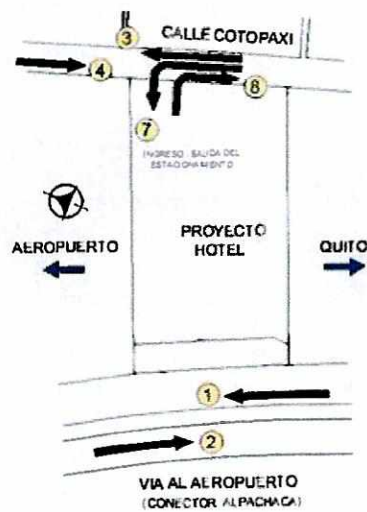
Análisis de Tráfico sin proyecto:

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	DÍA 1	DÍA 2	DÍA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
15h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

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.

263
DESCUENTOS
SESENCOS
VRS



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

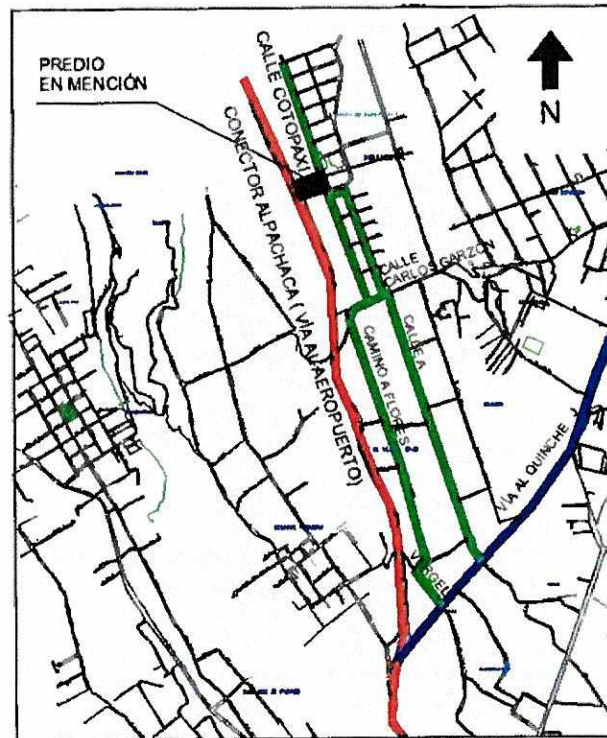
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

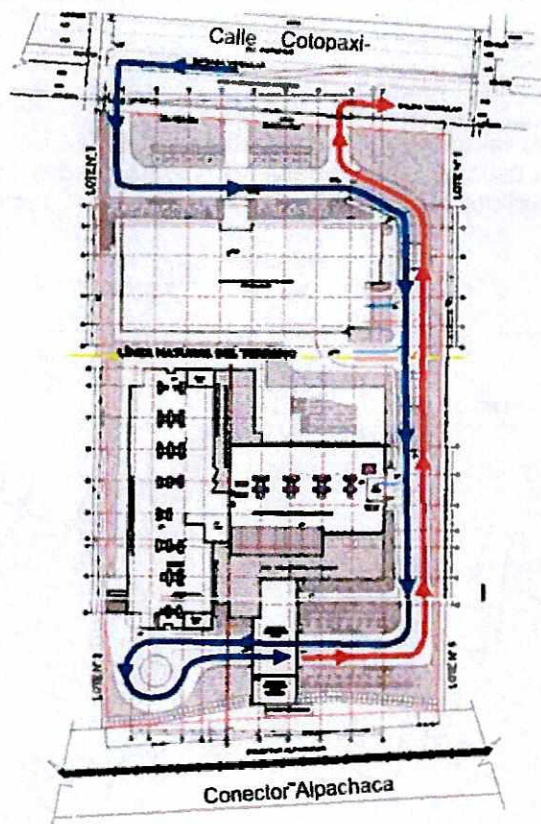


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

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.

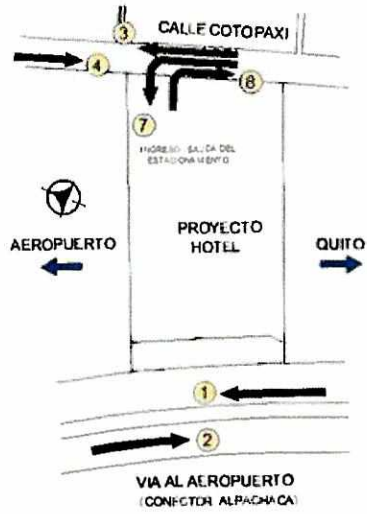
262
 DOScientos
 SESENTA Y
 DOS



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

#A



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. A
Para: Rubén Darío Tapia R.*

260
Asuntos
SESESEP

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300
DMQ, 18 de diciembre 2014
Ref.:
GDOC: (SIGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

Señor Arquitecto
Alberto Rosero
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mismo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO
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
DESCUENTOS
OBREROS
Y AGENE.

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 m², prevé un área útil de 3.862m², 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 CO₂) 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 700m² 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
Cárdenas
06/10

- ✓ **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 m².
- ✓ **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 CO₂), 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 Cia.

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
Secretaria de Ambiente

HE JP
POL/LL/NN
18/12/2014

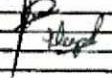
Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suelo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		
B. Construcción sustentable				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
5	Diseño arquitectónico y ventilaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implementación del proyecto para la protección de quebradas.	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led.	-	+
7	Tratamiento de aguas servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas servidas.	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas lluvias.	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos.	-	+
C. Certificación de intersección PAUE, ACUS AER				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: D. Auqui Hual y D. Húncu	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No forma parte de una AER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+
D. Soportabilidad y vulnerabilidad del ecosistema a ser alterado				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
13	Cobertura vegetal	Existen pastos cultivados en relieve de colindados a planos. Colinda con la Quebrada Hual. Existen bosques de eucalipto alrededor y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca.	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida.	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Las quebradas mantienen su característica de conector.	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombrera y vertedero de aguas servidas.	+
15	Aislamiento del ecosistema	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de urbanización.	-	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción.	No genera impacto en las especies actuales, sin embargo es una zona potencial para la recuperación de ecosistemas.	+
E. Facilidad de servicios				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
17	Energía eléctrica	Contempla		+
18	Agua Potable	Contempla		+
19	Baño	Contempla		+
20	Recolección	Contempla		+
21	Transporte	Contempla		+
F. Huella de Carbono				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
22	Cálculo de emisiones CO2 (ton año)	No aplica		-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO2	No aplica		-
G. Concesión y disposición de materiales de construcción (carriera y escombreras)				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción.		+
25	Disposición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción.		+
26	Cálculo de Cortes y Retiros	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción.		+
H. Afectación a la red Verde Urbana (porcentaje de área verde)				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica		+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde		+
I. Mecanismos de Compensación				
PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla		NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla		NA

257
 Dos casos
 de vulnerabilidad
 SIEP

31	Apropiación de espacios verdes urbanos	No contempla		NA
Riesgos				
	PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
32	Incendio Forestales	Existe una baja sensibilidad sufrir incendios forestales, sin embargo coincide a zonas de alta sensibilidad a incendios forestales (Quebrada Glórion y Bocas de suscalto)	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	+

G. Síntesis			
Concuerda con la Planeación ambiental	PUNTOS +	20	Criterios de viabilidad Viable: El proyecto cumple con los criterios ambientales para su ejecución
No concuerda con la Planeación ambiental	PUNTOS -	-2	
TOTAL		20	

Realizado por:	Ing. Nixon Narváez	Técnico POL	 SUMILLA
Revisado por:	Ing. Liliana Lugo	Director DMPPA	
Aprobado por:	Dra. Verónica Arias	Secretaría SA	

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 m².
- El hotel contará con las siguientes amenidades:
 - Restaurante - Cafetería Room service 24 horas
 - Business Center
 - 6 Salas de Reuniones y Eventos
 - Bar
 - Piscina
 - Granero Spa
 - Conveniente Estirpe
 - Piso Ejecutivo
 - Zona Estacionamientos

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 58 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 3.300,00 metros de la terminal Adres y está identificado con el Edificio Catastral 155115004.

LIMITES

De acuerdo con el levantamiento topográfico al terreno tiene una extensión de 13.000,95m² metros cuadrados, sin embargo existió una expropiación sobre la vía posterior denominada Cotopaxi, de 32,50mts desde el eje de la vía hacia cada lado de la misma, por lo que el área restante del solar será de 36 metros cuadrados, el mismo que está limitado al Norte por el Lote 3, al Sur por el Lote 5, al Este calle Cotopaxi, y al Oeste por el Conector de Alpacacha.



El Proyecto

CONCEPCION DEL DISEÑO

Se le contempló 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

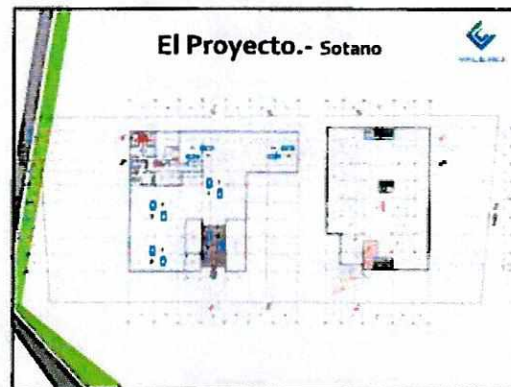
La altura permitida de las edificaciones está determinada por el Oficio # DGAC-JX 2013-0292-0 del 7 de Agosto del 2013, en donde indica que la altura autorizada es de 32,00mts sobre la cota de terreno de la vía Cotopaxi. Dicha altura corresponde a la altura de los postes de alumbrado público existentes 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 DAC y este permiso que se pueda diseñar el hotel con un sótano, planta baja y 3 pisos altos.



El Proyecto

PARÁMETRO DE CONTROL	PROYECTO	PERMISIVO
COTA DE PLANTA BAJA A NIVEL CONSTRUCCION	300,00 M	31,00 M
COTA DE CONSTRUCCION EN VÍA	320,00 M	31,00 M
COTA DE ALUMBRADO PBL EN VÍA	320,00 M	32,00 M
COTA MÁXIMA	300,00 M	32,00 M
DESNIVEL DEL TERRENO	7,00 M	32,00 M
COTA DE PLANTA BAJA CONSTRUCCION	293,00 M	32,00 M





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 sistema de 345 m³.
- Para el Sistema Contra Incendio se ha previsto una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento, lo que implica un sistema de 114 m³.
- En vista de que en el sector no exista 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 100m³/día.
 - Tiempo de trabajo = 24 horas
 - Caudal diseño 1.13 l/s
- El efluente 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 al 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.

Áreas 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 700m² de cubiertas verdes.

El Proyecto.- Aporte a la ciudad

El IICA como colaboración a la ciudad de Cusco se encargará del diseño, ejecución y mantenimiento del paisajismo del círculo de tráfico del conector Alpechaca, el mismo que tiene un área aproximada de 2,000m²



254
DESCUENTOS
CINCIENTA Y
CATORCE

INSTALACIONES ELECTRICAS

**HOTEL
HOLIDAY INN
TABABELA
QUITO**

Septiembre 2014

253
DOCUMENTOS
ANEXOS Y TRES

Voltaje primario	Según información de la factibilidad
Voltaje secundario	220-127 V.
Fases	3
Frecuencia	60 Hz.
Altitud	2400 m sobre el nivel del mar
Sumergido en aceite	
Tipo:	Padmounted.

5.- ACOMETIDA EN BAJA TENSION

Se refiere a la interconexión entre los bornes de baja tensión del transformador y los bornes de entrada del disyuntor de protección principal motorizado controlado por la transferencia automática.

6.- TABLEROS DE DISTRIBUCION

TABLERO T-M

El tablero T-M estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá la base 3F- CL-20, del hotel, se instalara una tubería rígida de 1 1/4" entre la celda de medición y el modulo de medición ubicado en la pared exterior del cuarto de celdas.

TABLERO DE DISTRIBUCION TD-PH (TT-A)

El tablero TT-A, distribuye la energía eléctrica de servicio normal o la que proviene del generador de emergencia, estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. Este tablero esta formado por breakers motorizados, dispositivos de control necesarios para realizar la transferencia de servicio normal a emergencia y viceversa.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos.

TABLERO TD-H

El tablero TD-H estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-1600, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los paneles de distribución de paneles de distribución de alumbrado y tomacorrientes y fan coils de las habitaciones.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos de la planta baja

TABLERO TD-AAH

El tablero TD-AAH estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-2000, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los tableros de distribución de bombas de agua potable,

bombas de piscina, bombas de cortina de agua, equipos de aire acondicionado, bombas contraincendio, ascensores.

7.- ALIMENTADORES PRINCIPALES

Son los conductores que alimentan desde el tablero de distribución principal TD-PH, a los tableros de distribución TD-H y TD-AAH. Cada uno de estos alimentadores se encuentra definido y detallado en el diagrama unifilar.

Los alimentadores se instalarán canaletas portacables en los recorridos horizontales y verticales.

Todos los alimentadores serán debidamente identificados.

8.- PANELES DE DISTRIBUCION

Reciben los alimentadores principales y distribuyen la energía eléctrica a los circuitos derivados de alumbrado y tomacorrientes y salidas especiales del hotel.

En el diagrama unifilar se indica todos los paneles de distribución considerados en el sistema eléctrico del hotel.

9.- CIRCUITOS DERIVADOS

Tomando en consideración los niveles de iluminación y tomas por áreas se han distribuido los puntos de alumbrado y tomacorrientes en el hotel, determinando de esta forma el tipo y cantidad de circuitos derivados, teniendo como estándar circuitos de 20 amperios para alumbrado y de 20 A y 30 A. tomacorrientes de 120 V.

El número de puntos para cada uno de los servicios esta claramente indicado en los planos y planillas de circuitos.

10.- CANALETAS Y SOPORTERIA

En el edificio se ha proyectado el uso de canaletas portacables eléctricos de 20 x 10 cm, en cada uno de los pisos del mismo, estas canaletas transportan los conductores de los circuitos de los diferentes sistemas eléctricos del edificio.

Todas las canaletas y parrillas deberán ser galvanizadas y deberán traer todos los accesorios necesarios para su respectivo ensamblaje.

La soportería de todas las canaletas, escalerillas, tuberías y cables está conformada por riel chanel, varillas roscadas, ángulos de hierro, grapas y todos los accesorios necesarios para su armado. Todos estos materiales deben ser galvanizados.

252
DESCARGAS
EN CEMENTO Y PDS

11.- SISTEMA DE PUESTA A TIERRA

Existen dos mallas de puesta a tierra, las mallas aterrizarán todo el sistema eléctrico como transformador, generador y tableros de distribución, además del pararrayo. El sistema de puesta a tierra estará conformado por cable de cobre desnudo # 4/0 y 2/0, varillas de cobre de 5/8" x 6' y para la unión de los puntos se utilizará soldadura tipo cadweld o similar. La llegada de los chicotes de tierra se hará con tubería PVC de 2" y el respectivo terminal de ojo.

12.- GENERADOR DE EMERGENCIA

Del estudio de cargas que van a estar conectadas con el sistema de emergencia se ha dimensionado la capacidad del generador para dar servicio al 100 % de las cargas, para lo cual se requiere de un generador de 800 KW stanby para trabajar a 2400 msnm., para las cargas de 220-127 V 60 Hz con un motor de 1800 rpm,

Como función básica el generador debe cumplir lo siguiente:

Cuando la empresa eléctrica local no suministre energía al edificio, debe generar una señal que ordene el arranque al generador. Al arrancar el mismo automáticamente deberá alcanzar la frecuencia y voltaje nominal para suministrar la energía requerida al sistema.

13.- PARARRAYOS

Este sistema tendrá un pararrayos de protección tipo iónico para las descargas eléctricas atmosféricas.

El pararrayos estará ubicado en la azotea soportado por un mastil de 3" de diametro y 6 m. de largo, el conductor bajante del pararrayos hasta la malla será # 4/0 AWG en tubería PVC de 2".

ESPECIFICACIONES DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Normas

Mientras no se indique lo contrario, o se especifique en planos, todos los materiales eléctricos, equipo, instalación y pruebas, se regirán de acuerdo a lo establecido en las siguientes instituciones:

National Electrical Code de National Fire Protection Association
American National Standards Institute (ANSI)
National Electrical Manufacturers Association (NEMA)
Underwriter's Laboratories (UL)
American Society for testing and Materials (ASTM)
Insulated Cables Engineers Association (ICEA)
Normas y reglamentos de la Empresa Eléctrica Local.

Materiales

Todos los materiales serán de alta calidad, nuevos, sin uso, libres de defectos, adecuados para el uso que se ha determinado y para el voltaje de operación.

Las referencias a productos comerciales que se hacen en los planos y en estas especificaciones tienen solamente fines descriptivos. Podrían ser usados productos de otros fabricantes de igual calidad y especificaciones a los mencionados, siempre que sean aprobados por el fiscalizador de la obra.

1.- Tuberías

1.1.- Tuberías EMT

Mientras no se indique lo contrario la tubería serán tipo EMT, del diámetro indicado en el plano.

La tubería y sus accesorios quedarán empotrados en paneles, contrapisos y sobrepuesto en los tumbados, siempre que no se especifique lo contrario en el plano.

Generalmente se utilizará este tipo de tubería para los circuitos derivados y circuitos alimentadores, área exterior como alimentación a luces de jardineras, etc. Cuya tubería se indicara en el plano respectivo.

251
DESCRIPCIONES
CIRCUNTO Y UNO

1.2.- Tuberías metálicas rígidas

Se utilizara este tipo de tuberías para las acometidas tanto de baja tensión como de media tensión, solo así se lo indicara en el plano respectivo.

1.3.- Tuberías de PVC

Se utilizara este tipo de tuberías para áreas exteriores, las cuales se instalara primero en un terreno compactado con una cama de arena de 25 cm. de espesor, una capa de hormigón simple luego cascajo y el acabado del piso respectivo. Este tipo de tubería se indica en el plano respectivo.

2.- Cajas

2.1.- Cajas Metálicas

Serán de tipo de acero galvanizado y serán pintadas en su totalidad sumergiéndolas en pintura anticorrosiva para prolongar su vida útil. Tendrán las siguientes características:

a) Para salidas de alumbrado:

- Octogonales de 1 1/2" x 3 1/4" Hasta tres derivaciones
- Octogonales de 1 1/2" x 4" De tres a cinco derivaciones
- Cuadradas de 1 1/2" x 4" Mas de cinco derivaciones

b) Para tomacorrientes e interruptores de 120 V:

- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 1 7/8"
- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 2 1/8"
- Cuadradas de 4" x 4" x 1 1/2"
- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Según el número de conductores o cantidad de dispositivos a instalarse.

c) Para tomacorrientes de 240 V, o salidas especiales:

- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Quando sea necesario la instalación de cajas de mayor tamaño ya sea en los circuitos derivados o alimentadores, deberán ser fabricadas con planchas de hierro galvanizadas de 1/16" de espesor con tapas desmontables y aseguradas a la caja mediante tornillos.

Las dimensiones de las mismas deberán tener relación con el número y calibre de los conductores que van en ellas.

2.2.- Cajas de Hormigón simple

Cuando se requieran cajas de hormigón simple, estas dispondrán de un contramarco de ángulo de hierro de 3/16" x 2" y la tapa será de hormigón armado con un marco de ángulo de hierro de 3/16" x 1 1/2". Las dimensiones de las mismas serán:

- 0.8 x 0.8 x 0.8 m Para acometidas de media tensión con tapa 0.9 x 0.9 m. Sino se especifica lo contrario en los planos.

La ubicación de estas cajas estará indicada en el plano de implantación de requerírselas.

3.- Conductores

3.1.- Conductores de Baja Tensión

Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento para 600 voltios, tipo THHN.

Serán de un solo hilo hasta el número 10 A.W.G. y cableados del número 8 A.W.G. en adelante. Para la acometida en baja tensión, alimentadores de tableros de bomba de agua potable, bombas de pileta, se utilizarán conductores de cobre tipo THHN.

Se usará en lo posible, diferentes colores para cada fase y se reservará el color blanco para el conductor neutro y el color verde para los conductores a tierra.

4.- Tableros.

Será de estructura metálica de plancha de 1/16" como mínimo y en su interior contendrá el disyuntor, aisladores y demás accesorios cuyas indicaciones se muestran en el plano.

La cubierta y tapa metálica será removible, sujeta a la estructura. La cubierta metálica recibirá un acabado de esmalte de primera calidad, puesto sobre una base de anticorrosivo.

La distancia entre partes bajo tensión y los revestimientos de chapa tienen que ser de 40 mm. como mínimo; de 100 mm. Entre dichas partes y las puertas y de 200 mm. Tratándose de largueros.

El tablero estará protegido contra contactos accidentales, así como contra la penetración de cuerpos extraños en su interior.

En ningún caso se instalará junto al tablero, equipos o materiales que sean fácilmente combustibles.

La barra del neutro y de tierra estará ubicada en un lugar accesible dentro del tablero donde se permita revisar fácilmente todas sus conexiones.

250
Nosotros
Cinco

5.- Panel de Distribución.

Será de caja metálica del tipo empotrable, con tapa frontal, cuya remoción dará acceso al disyuntor y conexiones internas.

El panel será para el uso de disyuntor termo magnético del tipo enchufable.

El panel está provisto de la barra para tierra.

6.- Disyuntores.

Los disyuntores de protección de los circuitos serán automáticos y estarán provistos de dispositivos termomagnéticos de acción rápida.

Se han considerado tres tipos de disyuntores:

a) DISYUNTORES SOBREPUESTOS

Van montados sobre una base y se instalarán en el tablero de distribución. Estos disyuntores protegen a los circuitos alimentadores y barras de los tableros.

b) DISYUNTORES ENCHUFABLES

Se utilizarán en los paneles de distribución y darán protección a los circuitos derivados.

El amperaje nominal y número de polos de cada disyuntor se indica en las planillas de disyuntores y diagrama unifilar del sistema.

La capacidad mínima de interrupción de los disyuntores enchufables será de 10.000 amperios asimétricos mientras no se especifique lo contrario.

7.- Barras

Las barras serán de cobre electrolítico de alta conductividad y estarán soportados por medio de aisladores de fibra vulcanizada o resina.

Los conductores se conectarán a las barras por intermedio de terminales de cobre o cobre-aluminio del tipo talón o de presión, sujetos a las barras con pernos cadmiados del diámetro apropiado y con sus correspondientes arandelas planas y de presión.

8.- Interruptores y Tomacorrientes

Los interruptores serán del tipo empotrable 15A-220V, con placa.

Los tomacorrientes de los circuitos de 120V, serán del tipo doble 15A-220V, con placa, similar a los interruptores.

Los tomacorrientes de los circuitos de 220V, serán sencillos, para empotrar en caja, la capacidad de los mismos viene indicada en el plano respectivo.

Se consideran las siguientes alturas de montaje sobre el nivel del piso terminado al centro de la caja:

- Interruptores 1.23mts.
- Tomacorrientes 0.40 mts.

Para las alturas de las demás salidas se consultará con el constructor civil o propietario en el momento de la construcción.

Los interruptores y tomacorrientes serán de la marca Bticino o similar.

9.- Sistema de puesta a Tierra

Todo el sistema estará debidamente aterrizado de acuerdo al artículo 250 del NEC.

DISPOSICIONES GENERALES

Cualquier aumento, disminución o modificación en la instalación, seguirá las mismas especificaciones aquí indicadas, y cualquier aumento o información técnica complementaria o especificaciones omitidas se resolverán de acuerdo a las normas del código nacional eléctrico, código eléctrico norteamericano y reglamentos de la empresa eléctrica local.

249
Dossieres
Cubiertos y puros

CONDICIONES ESPECIALES

**HOTEL
HOLIDAY INN**

QUITO

Septiembre 2014

1.- TRANSFORMADOR

El transformador del proyecto es de tipo PADMOUNTED sumergido en aceite, el aceite del transformador es libre de PCB (bifenilo ploriclorado) cumple con la norma NTE INEN 2 133:98 y según las normas de la EEQ S.A.

Además se debe tener en cuenta un canal alrededor del equipo para controlar los derrames que se pudieran ocasionar, el piso de este canal debe contar con algún tipo de grava que retenga el aceite según las normas de la empresa eléctrica local.

La acometida de media tensión tendrá que ser subterránea (soterrada) para evitar el impacto visual del cableado correspondiente.

2.- GENERADOR

El generador será de tipo cabinado para evitar la contaminación ambiental por ruido de los huéspedes del hotel.

Se debe tener en cuenta que el tanque de combustible diario debe poseer una cuba que almacene el 140% del cubicaje nominal del tanque salvo el mejor criterio del cuerpo de bomberos o del municipio local

3.- EFICIENCIA ENERGETICA

Siguiendo las normas de la EEQ S.A. se debe considerar que los equipos cumplan con las reglas de eficiencia energética actuales, además que los sistemas de aire acondicionado sean considerados como de bajo consumo energético.

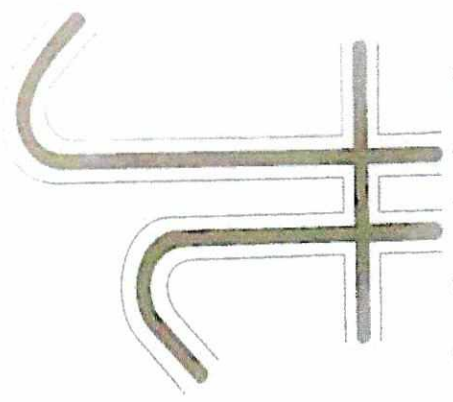
El control de iluminación deberá ser el adecuado para ahorrar la mayor cantidad de energía en el edificio para esto se deberá utilizar tableros de control de luces, programadores de horario, etc.

En las áreas comunales se utilizara iluminación tipo led por ser la de mayor uso y para las habitaciones el control será mediante el uso de tarjeta de habilitación de energía al ingreso de la misma y de esta forma maximizar la eficiencia energética.

En la medida de lo posible los proveedores de los materiales para las instalaciones mencionadas en esta memoria deben cumplir la norma ISO 14001.

248
Diseños
Cursos y otros

Ante proyecto Paisajista
Holiday Inn Quito Airport



diseño de jardines

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO PAISAJISTA
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

OBJETIVO

El objetivo a alcanzar en el diseño paisajista del Hotel Holiday Inn Quito Airport es el de crear un ambiente arborizado con especies nativas en su gran mayoría, tomando en consideración las especies que crecen en la región interandina y considerando además factores como la altitud, clima, temperatura ambiente del terreno en que el Hotel va a estar implantado. El diseño que se presenta pretende mostrar un poco de la flora ecuatoriana, siempre tomando en consideración el aspecto estético de cada planta y el mantenimiento posterior de cada variedad, así como la funcionalidad del espacio exterior.

Las variedades de árboles escogidos en este diseño tienen en su mayoría flores de colores vistosos y cada uno florece en distintas épocas del año, de esta manera siempre habrá color en las copas de los árboles.

Se pretende crear un ambiente propicio para atraer aves silvestres a través de la implementación de juegos de agua y la vegetación a utilizar.

TRATAMIENTO PAISAJISTICO DEL RETIRO

Los retiros del hotel tanto hacia la vía Conector Alpachaca así como hacia la calle Cotopaxi y que conforman las áreas verdes de acceso público estarán caracterizados por la siembra de Guabos, cholanas, arupos, jacarandas y palma de coco cumbé. Si bien es cierto el Jacarandá no es nativo del Ecuador, podría decir que es una especie naturalizada ya que se encuentra fácilmente en varias regiones del país, tanto de la sierra como de la costa.

Se pretende recibir a los pasajeros del hotel con dos grandes espejos de agua ubicados en las dos fachadas principales del hotel para lograr un ambiente de paz y relajamiento luego de un largo viaje.

En las áreas internas del hotel se propone la siembra de especies tales como magnolia grandiflora, aliso, y trueno arbustivo. Este último se propone principalmente porque estará sembrado en áreas estrechas o en las veredas y el tipo de raíz no es invasiva, es decir que no dañará las áreas duras circundantes.

MOBILIARIO URBANO

Respecto al mobiliario urbano, se propone la colocación de bancas debajo de los árboles para aprovechar la sombra de ellos, especialmente en las zonas de parques y en la zona aledaña a la parada de buses, en la entrada principal al hotel. Así mismo, se propone la creación de un área de descanso entre los dos edificios.

CERRAMIENTO

Se propone un cerramiento vegetal a base de setos únicamente en las franjas laterales de la edificaciones, la zona de retiro de las fachadas principales no tendrán cerramiento alguno.

ILUMINACION

En el proyecto paisajista se propone la iluminación ornamental de los árboles, es decir, luz indirecta para crear efectos dramáticos de la vegetación durante la noche. La iluminación de vías y parqueaderos está contemplada en el proyecto arquitectónico.

ACABADOS PAISAJISTICOS

Los materiales a utilizar en el paisajismo, en lo que se refiere a tratamiento de cubresuelos serán:

- CESPED: en aquellas zonas en que sea de fácil mantenimiento, es decir que se pueda mantenerlo cortado con maquinaria, esto para optimizar costos de mantenimiento posterior.
- HIEDRA ENANA: utilizada como cubresuelo en aquellas zonas en donde se dificulte el ingreso de maquinaria, debajo de árboles por ejemplo, o áreas estrechas en donde se dificulte el corte.
- ADOQUIN ECOLOGICO: en los parqueaderos externos para incrementar las áreas verdes y diferenciar las vías de acceso vehicular.
- PALMISTE: este es un material natural resultante del proceso de la palma africana y es muy utilizado como 'mulch'. Sirve para cubrir el terreno expuesto al sol en las áreas de plantío de flores y así evitar el crecimiento de maleza, además de que guarda la humedad del terreno optimizando la mano de obra y el agua de riego.



ARBOLES

NOMBRE COMUN NOMBRE GENERICO



Trueno arbutivo ligustrum lucidum



Magnolia Magnolia Grandiflora



Jacarandá mimosifolia



Palma de Quito, Cumbé parajubaea cocoides



Eugenia Eugenia smithii



Cholán Tecoma stans



Guaba Inga edulis



Arupo chionanthus pubescens



Aliso Alnus jorullensis



bamboo bambusa sinobambusa



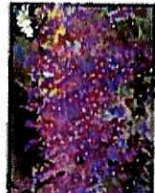
PLANTAS SUJERIDAS



Hiedra enana Hedera helix



Laurel Nerium oleander



verónica morada salvia spp



supirrosa blanca lantana camara



Llamarada Bignonia capensis

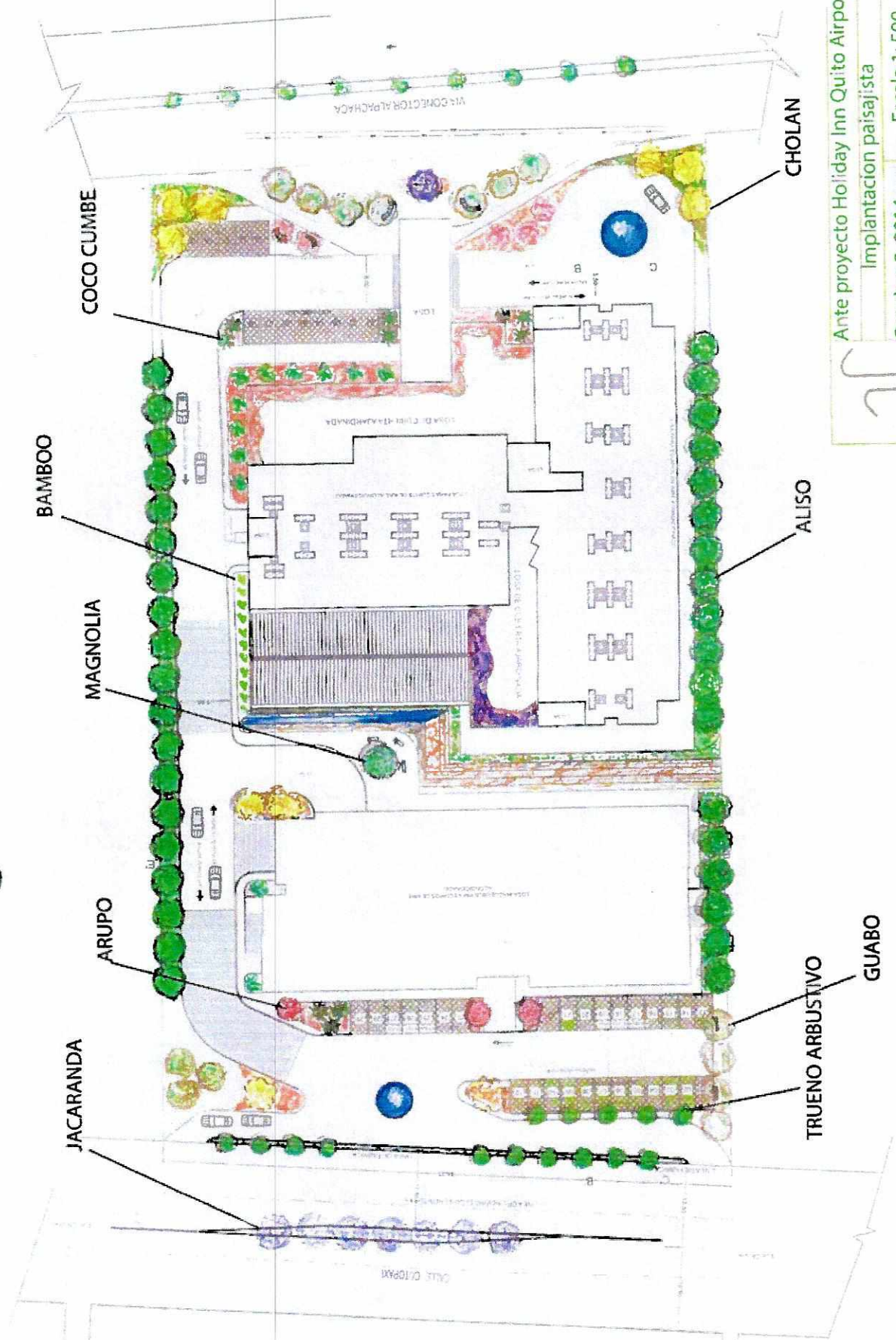


Buganvilia bouganvillea spp



Agapanto blanco Agapanthus africanus albus

247
Diseños
arbores y
SIEMPRE



Ante proyecto Holiday Inn Quito Airport
 Implantacion paisajista
 Octubre 2, 2014
 Escala 1: 500



246
Diseños
Arquitectos y SCS



PROYECTO

HOTEL HOLIDAY INN TABABELA

SISTEMAS DE CLIMATIZACION

2014-2015
QUITO- ECUADOR

**MEMORIAS
DESCRIPTIVAS**

2MS
DISEÑOS
AEROS y CIVIL

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

El sistema de aire acondicionado elegido para este proyecto es del tipo expansión directa, de flujo constante y variable con las siguientes características:

- Refrigerante Ecológico R410A
- Alta eficiencia eléctrica (BTU/H / Kw/H) (IEER 32)
- Frio y calor simultáneamente (operación sincronizada = ahorro ecológico)
- Chequeo automático de niveles de refrigerante (detección de fugas)
- Ventilación de aire exterior para climatizar pasillos y aire fresco para cada unidad del proyecto
- Equipos con Certificado ARHI
- Equipos avalados bajo la norma ISO 9001 / ISO 9000
- Equipos avalados bajo la norma ISO 14001 (medio ambiente)
- Certificación ETL (laboratorio independiente a marca)
- Fácil mantenimiento
- Utilización de agua de condensado para riego de aéreas verdes

a.- Sistema de refrigerante constante: Para los pisos: Sótano, Planta Baja, se tiene previsto sistema de expansión directa tipo Split solo frio de alta eficiencia eléctrica con refrigerante ecológico con nombre comercial R-410^a. Los evaporadores serán instalados en los cuartos de máquinas previstos para este efecto y los condensadores ubicados en losa de cubierta. En el lugar donde se deposita la basura orgánica se tiene previsto la instalación de un equipo de refrigeración, para evitar la descomposición de la basura al medio ambiente.

b.- Sistema de refrigerante variable: Para las habitaciones y corredores de los pisos Primero hasta el tercero, el sistema escogido es del tipo refrigerante variable, el cual es ecológico, ya que con la ayuda de una caja denominada head recovery nos permite tener frio y calor simultáneamente, con evaporadores tipo fan coil de ducto en cada habitación interconectadas y pasillos con tubería de refrigerante a los head recovery instalados sobre tumbados y de estos a los condensadores

ubicados en la losa de cubierta. Es un sistema inteligente VRF, el cual modula el volumen del refrigerante de acuerdo a las necesidades de cada ambiente, estableciendo una proporción adecuada entre la potencia entregada y la consumida. Sus siglas significan "volumen de refrigerante variable". El sistema consiste en unidad condensadora exterior equipada con compresores de tecnología INVERTER que ajusta en todo momento la capacidad de refrigeración de cada unidad en función de la demanda instantánea de cada zona climatizada.

Se tiene previsto cuatro condensadores por piso (pisos de habitaciones) interconectadas a los evaporadores. Este sistema tiene la flexibilidad de regular la demanda con la variación de refrigerante, esto es a medida que se vayan prendiendo las unidades interiores los compresores del condensador se irán prendiendo de acuerdo a la demanda. Con operación de muticompresores, este sistema puede generar grandes ahorros de energía ya que optimiza su consumo; en caso de que la carga de enfriamiento sea baja, un compresor estará trabajando y el otro descansará, cuando la carga incrementa, ambos compresores trabajan juntos para lograr la carga deseada.

c.- Sistema para aire fresco a las habitaciones: Para la inyectarle aire fresco a las habitaciones (10%) se lo realiza por medio de unidades tipo Fan coil. Se utilizarán tres sistemas VRF (HEAT PUMP) para este fin, compuestas por una unidad condensadora y tres unidades Fan Coil.

A más de los sistemas descritos se tiene previsto ventilación mecánica para las siguientes áreas:

- Zona de parqueos en el Sótano: La inyección se la realizará por medio de la rampa y la extracción por extractores.
- Lavandería en el Sótano (extracción focalizada en las secadoras)
- Baños y Vestidores de empleados: Se tiene previsto sistema compensado (inyección - extracción) con presión negativa en el área de servicios
- Sistema compensado para la cocina en Planta Baja

244
Diseños
Cubiertos y Abiertos

- Servicio higiénicos de hombre y mujeres en Planta Baja: Se tiene previsto aire acondicionado en los lavamanos y sistema compensado (inyección - extracción) con presión negativa en el área de servicios
- En cada uno de los servicios higiénicos de las habitaciones: Se tiene previsto un extractor tipo gabinete con rejilla incluida que se encenderá con el interruptor de la luz del baño

La distribución de aire en todos los sistemas (Expansión directa y VRF) se la realiza por medio de ductos galvanizados perfectamente aislados tanto de mando como retorno.

En los cuartos de máquinas previstos para el efecto se dejará puntos de drenajes y puntos de agua. La toma de aire fresco de las unidades de planta baja se lo realizará por rejillas instaladas en la fachada.

CRITERIOS DE DISEÑO

Para todo el estudio se consideraron las siguientes condiciones de diseño:

Temperatura de Bulbo seco:	75 °F
Temperatura de Bulbo húmedo:	62 °F
Altura de Operación:	2100 m.s.n.m.

Las condiciones interiores de diseño consideradas son las siguientes:

Temperatura de Bulbo seco:	73 °F +/- 2°F
Humedad Relativa:	50 % ± 5%
Criterio de Ruido máximo:	30 - 35 NC

Considerando la carga solar de acuerdo a la orientación de la edificación en ventanas y paredes, el número de personas, las cargas por iluminación, equipos de computación y equipamiento hospitalario, carga por infiltración y suministro de aire fresco.

Los ductos de mando fueron diseñados a una velocidad máxima de 1300 pies/min; y los ductos de retorno a una velocidad máxima de 1200 pies/min.

La velocidad de selección de difusores y Rejillas deberá ser entre 400 – 500 pies/min

La ventilación mecánica se la realizará de acuerdo los siguientes criterios:

- Para baños públicos : 15 cambios/hr
- Para baños habitaciones: 10 cambios/hr
- Lavandería: 20 cambios/hr
- Parques: 6 cambios/hr
- Cocina: 85 CFM/pie² de campana

243
Discursos
Censurados y tres

**ESPECIFICACIONES
TÉCNICAS**

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Unidades evaporadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos, unidades evaporadoras, de la capacidad indicada en las planillas.

Consisten en un gabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro.

Características eléctricas: 208-230/60/1, motor monofásico.

El serpentín de enfriamiento será de expansión directa del refrigerante, y estará diseñado para una presión mínima de 250 psig. Tendrá tubos de cobre y aletas continuas de aluminio y deberá cumplir con la capacidad indicada en el plano.

La carcasa debe ser desarmable y construida de hierro negro prepintado y completamente aislada con lana de vidrio.

Las unidades deberán poseer filtros desechables.

Unidades condensadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos unidades condensadoras, de capacidad igual a la que indica la planilla del plano.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcasa para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

242
DOS ASESORES
CARRERA Y DOS

- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1, para la unidad de 48.000 BTUH y trifásico para las restantes.
- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades Split decorativos

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo Split decorativos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

Las unidades serán de expansión directa, características eléctricas 208-230/60/1.

Las unidades evaporadoras serán un gabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro lavable.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.
- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1.

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades MultiV (refrigerante variable con Heat Recovery)

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo MultiV comprendido en una unidad condensadora con varias unidades interiores tipo fancoil de ductos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

La función Heat Recovery ofrece el modo frío/calor de forma simultánea y permite un notable ahorro energético. La recuperación de calor se realiza a través de cajas recuperadoras de calor (Heat Recovery Distribution Box) a las cuales se podrán conectar hasta 4 unidades interiores. El ciclo de sub-enfriamiento de las HR maximiza la eficiencia del sistema.

Las unidades evaporadoras serán un gabinete formado por un ventilador, serpentín, tipo fan coil, con motor 220/60/1; vendrá con un control digital para el encendido del mismo.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.
- Compresor, tendrá dos tipos de compresores: compresor DC Inverter y Compresor de velocidad constante. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/3.

241
DESCUENTOS
CUBIERTOS Y VASOS

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.
- Aptos para trabajar con refrigerante ecológico R410

Extractores de aire

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos extractores de la capacidad igual a la de la planilla de los planos.

Los extractores tendrán capacidad certificada por AMCA, norma 210-67 y llevarán el sello de la AMCA. Serán seleccionados para una velocidad tangencial (tip speed) máxima de 3500 pies/min.

Los motores serán seleccionados con una potencia no menor que 123% de la requerida por el ventilador a las condiciones de diseño.

Los extractores tipo gabinete, vendrán con rejilla incluida en la carcasa formando un solo cuerpo extractor y rejilla, y serán a 115/60/ monofásicos.

Los extractores para el parqueadero serán tipo axial, la carcasa fabricada en hierro negro y las aspas de aluminio. Las aspas vendrán balanceadas estática y dinámicamente desde fábrica, características eléctricas 220/60/ monofásicos

Los ventiladores en líneas, serán tipo manejado por bandas, con cuerpo cuadrado construido en plancha galvanizada pesada y tendrá collarines para el montaje de ductos, y tendrá puertas de acceso para permitir chequeo a todos sus componentes. Será a 220/60, monofásicos o trifásicos dependiendo la planilla.

Los extractores para la cocina será tipo hongo, con descarga hacia arriba por el extractor y el inyector será del tipo hongo de inyección con filtros.

Difusores y rejillas

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos difusores y rejillas para el suministro de aire de los sistemas de aire acondicionado y ventilación mecánica, se instalarán difusores de suministro, los cuales serán construidos en perfiles de aluminio extruidos, pueden ser de una, dos, tres o cuatro vías, tendrán álabes curvos fijos.

Las rejillas de extracción y de retorno serán construidas en perfiles de aluminio extruido tipo barajas, con una inclinación de los álabes 45°

Los Difusores perforados serán construidos el marco de perfiles de aluminio y malla perforada de acero pre pintado color blanco

Ductos flexibles

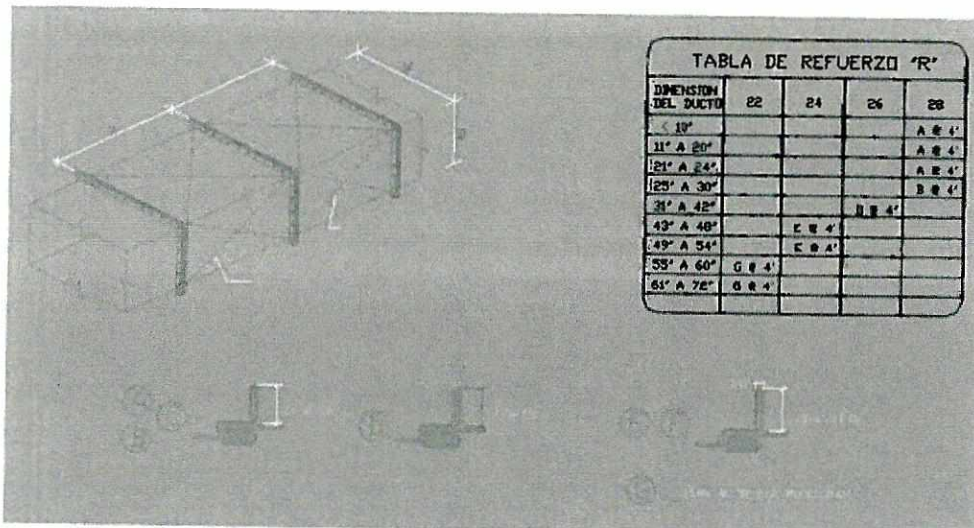
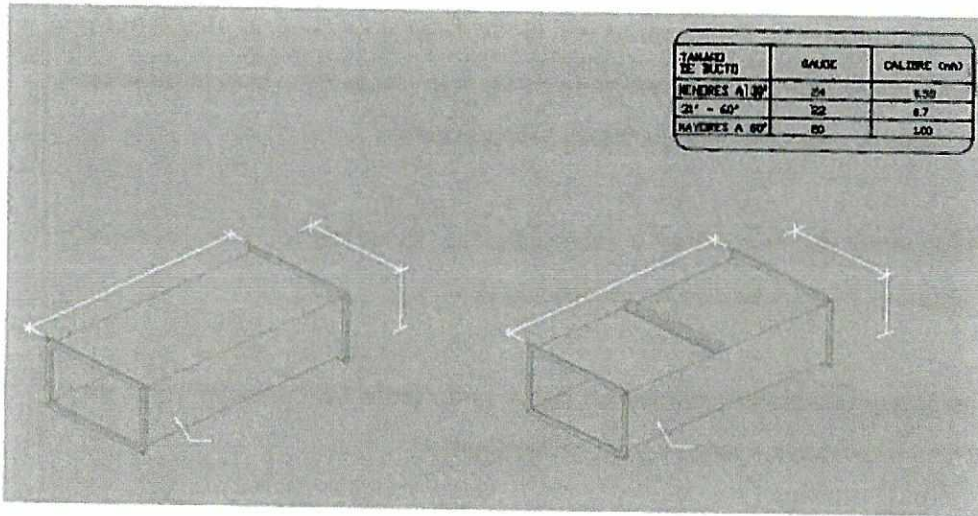
Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indiquen los planos mangueras flexibles para conectar el ducto principal a los difusores o rejillas.

Ducto flexible vendrá con aislamiento de fibra de vidrio y con forro exterior de doble película metalizada reforzada como barrera de vapor (contra la condensación) y un ducto interior de doble película metalizada y reforzada, que lleva en su interior un resorte de acero al alto carbón galvanizado.

Ductos de aire

Se construirán e instalarán todos los ductos de las medidas que aparecen en los planos, serán fabricados de plancha de hierro galvanizado. Los espesores de las planchas y los métodos que deben emplearse en las costuras longitudinales y transversales de los ductos, serán los que dicten las normas para ductos de baja presión.

240
Diseños
Suspensas



Los ductos serán soportados desde la losa con flejes galvanizados.

Todos los ductos, tanto de mando como retorno y extracción, se asilarán térmicamente con lana de vidrio y acabado de aluminio. Todas las juntas se sellarán debidamente con pegamento adecuados a este tipo de material.

El empate de los ductos a las unidades manejadoras de aire se los hará con un material plástico o lona, para evitar la transmisión del motor de la manejadora hacia los ductos.

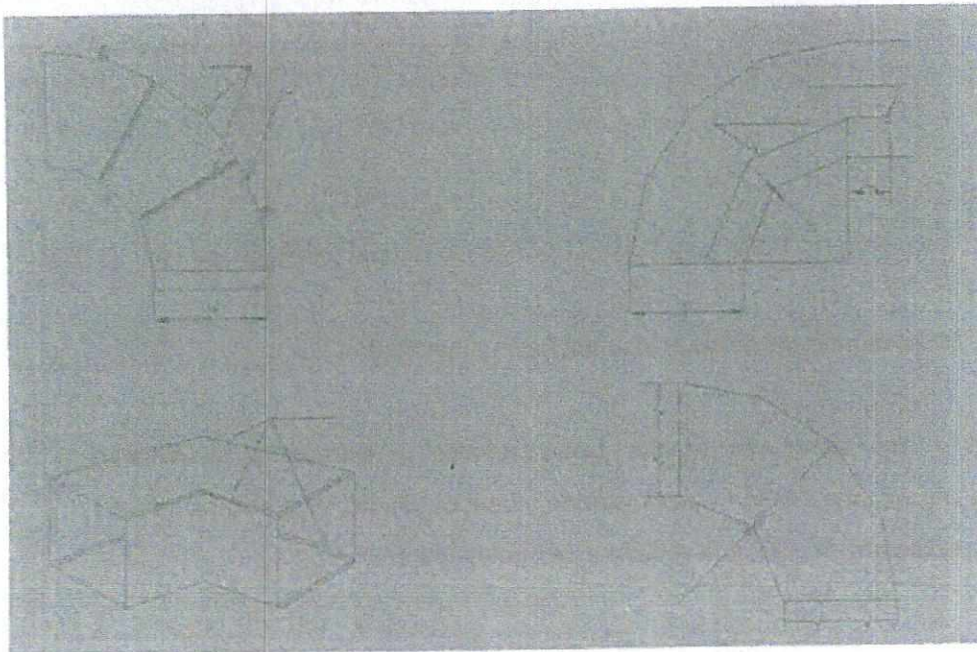
Los ductos se fabricarán de conformidad con los tamaños y recorridos que expresan los planos y de lámina de hierro galvanizado de la mejor calidad, cuyos espesores se basarán en la norma SMACNA para ductos de baja presión.

Las juntas deberán ser herméticas y construidas en forma tal, que los salientes interiores apunten en el sentido de la corriente de aire.

Deberán realizarse quiebres diagonales en las caras de todos los ductos mayores de 12" de ancho, incluyendo los codos y transformaciones.

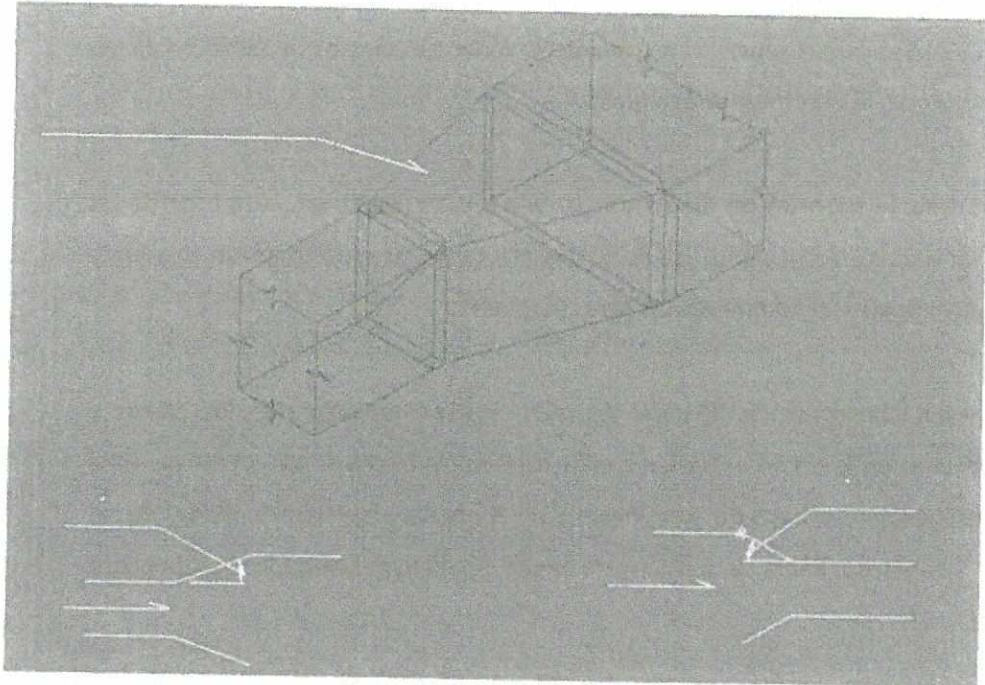
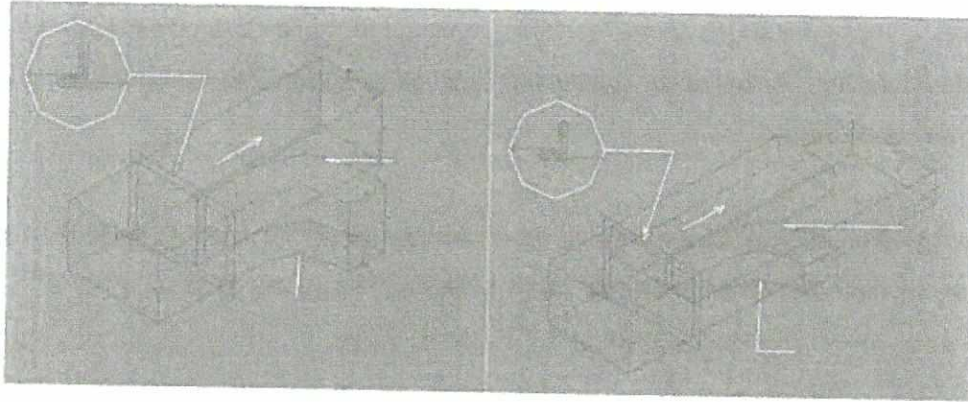
Los codos curvos, a menos que fuese distintamente especificados en los planos, deberán poseer un radio medio de curvatura no menor de una vez y media el ancho del ducto.

En los codos curvos de menor radio o en codos rectos, se instalarán deflectores de sección constante y configuración aerodinámica.



239
DOScientos treinta y nueve
y noventa y nueve

Las piezas de transformación serán de transición gradual, en ángulos no mayores de 14 grados.



Las compuertas desviadoras y manuales, se fabricarán a base de material de hierro galvanizado, de dos calibres más pesados que el material empleado en el ducto que los contiene, pero en ningún caso menor del calibre N° 20.

Instalación de ductos

Todos los ductos deberán fijarse en forma segura a las paredes, techos o pisos, según fuese el caso, y asegurando en todos los casos un conjunto fabricado e instalado a prueba de vibración, sacudida o cualquiera otra perturbación objetables bajo condición de operación.

Los suspensores o soportes para ductos horizontales con caras hasta 12" de ancho, deberán ser galvanizados de calibre Nº 18, de 1" de ancho; y de platina de 1" x 1/8" de hierro para aquellos ductos con caras de 12" hasta 48" de ancho.

Para aquellos ductos de mayor tamaño se emplearán refuerzos de ángulo de hierro de 1" x 1" x 1/8" y deberán tener sus extremos doblados en ángulos de 90º a fin de ser posible su unión a la cara interior del ducto.

Podrán emplearse soportes de hierro con pintura anticorrosivo, en sustitución de los flejes galvanizados. Cada tramo de ducto deberá tener su soporte anexo a la junta transversal y abrazando totalmente las caras verticales.

Se emplearán conexiones flexibles en aquellos lugares que expresen los planos y particularmente en la unión entre los conductos con las bocas de las unidades. Esta conexión deberá ser a base de lona flexible de 8 onzas, o similar aprobada, de no menor a 4" de ancho, fijada por collares de banda de acero galvanizado, debidamente prensadas.

Tubería de refrigerante y drenaje de condensación

Se suministrará e instalará todas las tuberías de refrigerante necesarias para la interconexión de la unidad evaporadora con su respectiva unidad condensadora, y el recorrido será el que marque en los planos.

238.
DESCUENTOS
Y ALTO

Las tuberías serán de cobre rígido o flexible, tipo "L", especiales para servicio de refrigeración (deshidratado y sellado). Los accesorios serán de cobre forjado, para soldar o roscar.

Toda la tubería será soldada empleando una aleación con un contenido mínimo de plata del 15%. Durante el proceso de soldadura se mantendrán en el interior de los tubos un flujo de gas inerte (nitrógeno, argón, etc.) para evitar la formación de óxidos.

La tubería de succión de refrigerante, será aislada con aislante térmico tipo Rubatex o similar, tipo caña (para refrigerante constante). Para las unidades de refrigerante variable se aislarán ambas tuberías.

Las tuberías de refrigerante variables a más de los accesorios como codos uniones, se deberá instalar los branch y cajas recuperadoras de calor, de acuerdo al recorrido que indican los planos.

El contratista civil, deberá proveer el sistema de drenaje de cada unidad manejadora de aire, de acuerdo a lo que indican los planos. La tubería será de PVC tipo reforzada. El drenaje deberá tener su respectiva trampa para evitar que la succión del ventilador evite el libre flujo del agua de condensado.

Instalaciones eléctricas

Será responsabilidad del contratista eléctrico, el suministro e instalación de todos los requerimientos eléctricos del sistema de aire acondicionado, tanto las líneas de fuerza como las de control, de acuerdo a las respectivas instrucciones que suministrare el contratista de aire acondicionado.

Los conductores irán dentro de tubería rígida y la conexión final con los motores se la realizará mediante funda flexible, a prueba de agua, con conectores apropiados para trabajar a la intemperie.

Pruebas

El sistema de ductos deberá ser balanceado totalmente, midiéndose la cantidad de aire en cada difusor, lo que deberá coincidir con la indicada para cada difusor en la planilla del plano.

Con el circuito de refrigeración funcionando, y con el flujo de aire balanceado, se medirán las temperaturas del aire a la entrada y salida del serpentín de la unidad manejadora de aire, y del flujo de aire total de la unidad, estableciéndose la capacidad del sistema la que deberá coincidir con la indicada en el plan

237
Diseños
y sistema
revisado

SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS A INSTALARSE EN HOTEL HOLIDAY INN EN TABABELA

FUNDAMENTO DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS

Digestión anaerobia

La digestión es un proceso microbiológico que convierte el lodo, orgánicamente complejo, en metano, dióxido de carbono y un material inofensivo similar al humus. Las reacciones se producen en un tanque cerrado o digestor (FOSA SEPTICA), y son anaerobias, esto es, se producen en ausencia de oxígeno. La conversión se produce mediante una serie de reacciones. En primer lugar, la materia sólida se hace soluble por la acción de enzimas. La sustancia resultante fermenta por la acción de un grupo de bacterias productoras de ácidos, que la reducen a ácidos orgánicos sencillos, como el ácido acético. Entonces los ácidos orgánicos son convertidos en metano y dióxido de carbono por bacterias.

Lodo Activado

Se trata de un proceso aeróbico en el que partículas gelatinosas de lodo quedan suspendidas en un tanque de aireación y reciben oxígeno. Las partículas de lodo activado, llamadas *flocs*, están compuestas por millones de bacterias en crecimiento activo aglutinadas por una sustancia gelatinosa. El *floc* absorbe la materia orgánica y la convierte en productos aeróbicos. La reducción de la DBO, fluctúa entre el 60 y el 85 por ciento.

Clarificación

La clarificación del agua se realiza gracias a la sedimentación de partículas suspendidas cuyo peso específico es mayor que el del agua.

Esta operación se emplea para la eliminación de arenas, de la materia en suspensión en floculo biológico en los decantadores secundarios en los procesos de fango activado, tanques de decantación primaria y para la concentración de sólidos en los espesadores de fango.

Desinfección

La desinfección consiste en la destrucción selectiva de los organismos que causan enfermedades. En el campo de las aguas residuales existen tres categorías de organismos que causan enfermedades, y son las bacterias, los virus y los quistes amebianos. El desinfectante más utilizado es el cloro como hipoclorito de sodio, hipoclorito de calcio, cloro gas, y dióxido de cloro.

Aguas Negras y Grises

Las aguas grises son: todas aquellas que son usadas para nuestra higiene corporal o de nuestra casa y sus utensilios. Básicamente son aguas con jabón, algunos residuos grasos de la cocina y detergentes biodegradables. Es importante señalar que las aguas grises pueden transformarse en aguas negras si son retenidas sin oxigenar en un tiempo corto.

En caso de no contar con el espacio suficiente, las aguas grises deben ser sometidas a un tratamiento previo que reduzca el contenido de grasas y de materia orgánica en suspensión, para posteriormente ser mezcladas con las aguas negras y pasar a un tren de tratamiento.

Las aguas negras son las que resultan de los sanitarios y que por su potencial de transmisión de parásitos e infecciones conviene tratar por separado con sistemas de bioreactores.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE LODOS ACTIVADOS

Se podría resumir la lógica del proceso en los siguientes subprocesos:

- Homogenización: Las aguas residuales domésticas se reciben en un tanque homogenizador para, con tiempo de residencia prudencia, obtener un agua con características equilibradas. Además, este tanque, trabaja como pulmón para las bombas de abastecimiento de agua cruda. Se da un pequeño desbaste anaerobio
- Ingreso de aguas negras a través de una rejilla para retención de sólidos
- Bombo de las aguas crudas: Se envía, con caudal controlado, las aguas al proceso de aireación.
- La fase de aireación mediante la inyección de aire con blower (compresor a baja presión), a condiciones de caudal y presión controladas
- La fase de sedimentación
- La fase de desinfección (tanque de contacto de cloro)
- Descarga final del agua tratada

Los tanques de aireación son reactores de mezcla completa.

En el reactor de mezcla completa se dan en forma continua y simultánea los siguientes procesos:

- Aireación prolongada, con una consecuente degradación de materia orgánica
- Decantación por gravedad de los lodos floculados
- Retorno de los lodos y natas generadas en el clarificador hacia el aireador
- Desinfección del agua clarificada mediante cloro
- Descarga del agua tratada

236
DOSCIENOS Y SEIS
WEINSTEIN

El tanque de aireación tiene un sistema de distribución y suministro de aire inatascable con difusores que descargan el aire contra la columna de agua. El soplador o blower bombea aire a través de estos difusores (de burbuja fina o media) en el reactor y entrega la cantidad suficiente de oxígeno para una biodegradación eficiente.

Entre el compartimiento de aireación y el clarificador se instala una tubería de comunicación para el paso de agua.

Con el fin de remover los sólidos flotantes de la superficie del agua en el sedimentador, se instala un sistema de succión de natas. Este consiste en canaletas de desnate y succionadores que retiran la materia flotante y descargan en el compartimiento de aireación.

Los lodos sedimentados en el clarificador son devueltos, con la ayuda del blower, hacia el aireador mediante un sistema "air lift" por venturi.

El agua clarificada se transportará por gravedad hacia un tanque de desinfección. Antes del ingreso a este tanque, se inyecta cloro (pastillas o con bomba dosificadora), con el fin de eliminar los microorganismos presentes en el agua tratada.

Tabla No.1 Parámetros de control

PARÁMETRO	VALOR AGUA CRUDA*	VALOR OFRECIDO POR AFH
VOLUMEN / DIA	VARIABLE	VARIABLE
pH	6 < pH < 8	5 < pH < 9
DBO ₅	250 - 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) - 80 mg/l
DQO	450 - 500 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Sólidos en Suspensión	250 - 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Cloro residual	---	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) - < 2 mg/l

Coliformes fecales	No determinado	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) - <1000 Colonias/100 ml
--------------------	----------------	--

* Valores promedio para base de cálculo de aguas residuales domesticas convencionales

COMPARACIÓN ENTRE FOSAS SÉPTICAS CONVENCIONALES Y SISTEMAS AEROBIOS POR LODOS ACTIVADOS

Es común encontrar una gama muy amplia de formas de disponer el agua con el nombre generico de fosa septica; sin embargo, no todas cumplen con el objetivo de liberar los acuíferos de contaminación, debido a que suelen confundirse con pozos negros o de absorción, en los que las aguas son infiltradas al suelo sin un verdadero tratamiento. También suelen llamarse de este modo a tanques de sedimentación y almacenamiento que son vaciados periódicamente, para trasladarlos a un sitio donde se pueden arrojar con impunidad.

El modelo de fosa más funcional es el tanque de 3 cámaras con una secuencia de tratamiento que consiste, en primer lugar, de una cámara de sedimentación que, en algunos casos, también cumple con la función de trampa de grasas. De allí el agua pasa a una cámara con condiciones anaerobias donde se reduce la carga orgánica disuelta. La tercera cámara cumple las funciones de sedimentador secundario para clarificar el agua antes de ser dispuesta en un campo de oxidación. El problema básico de las fosas septicas es que suelen acumular lodos hasta el punto de saturación, lo cual se incrementa si la fase anaerobia no funciona correctamente. El efluente debe, necesariamente, ser tratado en un campo de oxidación antes de infiltrar al suelo. Los lodos extraídos necesitan tratamiento adicional.

El proceso de lodos activados, está ya explicado anteriormente.

Tabla No. 2 Comparación entre fosa septica y Lodos Activados

PARÁMETRO	FOSA SÉPTICA	LODOS ACTIVADOS
Calidad de Efluente	50-60% remoción de contaminantes (DBO ₅ , SS). No apto para riego	85-95% remoción de contaminantes (DBO ₅ , SS). Apto para riego
Contaminación de napas (infiltración)	SI	NO

235
Diseños
maquinis y arbo

Generación de residuos	Lodo no estabilizado, no apto como abono	Lodo estabilizado, apto como abono
Costo Mantenimiento	Bajo	Medio
Costo Operación	Bajo	Medio
Cumplimiento de Normas Ecuatorianas	NO	SI
Area necesaria para construcción	Alta	Baja
Olores generados	Muy feos y molestos. Peligrosos	No existen
Estabilidad	Media	Alta

NOTA: LA INFORMACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE IMECANIC CIA. LTDA. SE ENTREGA EN CONFIANZA, DEBE SER UTILIZADA PARA EL PROPÓSITO PARA EL QUE SE SUMINISTRE Y DEBE SER DEVUELTO CUANDO SE SOLICITE. ESTA INFORMACIÓN NO PUEDE REPRODUCIRSE, TRANSMITIRSE O REVELARSE EN TODO O EN PARTE SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE DE IMECANIC CIA. LTDA..

.....
ING. FRANCISCO VALLEJO
LP No 04-17-200
AM No 4086



MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DE SISTEMAS DE LAVADO

El sistema de lavado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará unos nuevos componentes que permiten a nuestras máquinas realizar unos lavados más rápidos adaptando los consumos de agua y energía a la cantidad de ropa introducida.

Estos nuevos sistemas creados y patentados por nuestra marca son los siguientes:

- **HOT & COLD MIX.** Toda nuestra gama de lavadoras está equipada con un sistema de mezcla de agua automático. Todas las lavadoras permiten ahorros energéticos y reducción de tiempos de lavado. Nuestras lavadoras, también incluyen un sistema de dosificación de detergentes y conducciones de agua. Un sistema que dispone de las certificaciones más exigentes a nivel mundial (WRAS), anti retorno a la red, que impide que el aguade la lavadora pueda retornar bajo ninguna circunstancia a la red de suministro.

- **READY TO SOFT-OZONE-RECYCLE.** Todas las lavadoras Max, están equipadas de forma estándar con una tercera entrada de agua que permite ahorrar tiempos de llenado o ser utilizada con agua descalcificada, ozono o agua reciclada.

- **OPTIMAL LOADING.** Todas las lavadoras MAX están dotadas de un eficiente sistema por medio del cual se puede indicar el nivel de carga introducido en la máquina y ésta, de forma automática, adapta los consumos de agua y productos químicos a dicho nivel.

- **EFFICIENT DRUM.** Este sistema ha sido desarrollado para mejorar al máximo la calidad del lavado y hacerlo en el menor tiempo posible. Mediante una serie de perforaciones de las palas del tambor estratégicamente realizados, se logra un efecto cascada del agua con el que aumente considerablemente la acción mecánica dentro del tambor durante el lavado y reduce en gran medida la cantidad de agua necesaria.

Con estos sistemas instalados en nuestras máquinas, conseguimos unos menores tiempos de lavado lo que permite un ahorro importante de energía además de ser las máquinas que menos agua consumen por kg. de ropa y proceso consiguiendo el máximo ahorro de este escaso bien natural. Este conjunto nos permite, también, conseguir que nuestros lavados precisen del menor consumo de químicos lo que también desemboca en un menor coste del lavado y un mejor rendimiento de los jabones.

DOMUS.

C/ ENERGIA 12 P.L INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA



234
DISEÑOS
WEINICH Y CAUSA

MEMORIAS TÉCNICAS Y COMPONENTES AMBIENTALES DE SECADORAS

SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO SECADORAS DTP.

El sistema de secado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará un nuevo diseño que maximiza la eficiencia y ahorro energético. Este nuevo sistema denominado "ECOVOLUTION" permite unos secados más rápidos con un mínimo de consumo energético ahorrando hasta un 40% de la energía requerida para el calentamiento.

Los sistemas incorporados y patentados por nuestra empresa son los siguientes:

- AIR RE-CYCLE. Permite una recuperación inteligente del aire utilizado, lo que permite un ahorro energético muy importante ya que aprovecha el aire residual pre calentado a alta temperatura que es vuelto a introducir a través de un sistema de compuerta inteligente comandado por el microprocesador. Este aire pre calentado es introducido por la parte posterior del cesto creando un flujo de aire mayor y permitiendo un secado uniforme y mucho más rápido.

- EFFICIENT DRY. Es un sistema de sensor de humedad que, además de las prestaciones habituales de este tipo de sistema, adapta la velocidad del tambor al grado de humedad. Este sistema permite que el agua extraída de los tejidos sea máxima en todo momento.

- THERMAL INSULATION. Completo aislamiento térmico de la máquina que permite el máximo aprovechamiento energético. Este sistema de sellado de todas las compuertas de la máquina permite que nuestras secadora no tengan fugas de energía consiguiendo el máximo ahorro calefactor.

- DOUBLE FLOW. Sistema de flujo de aire axial - radial que permite optimizar y maximizar el flujo de aire en el tambor.

La unión de estos sistemas permite importantísimos ahorros energéticos ya que, además de rebajar considerablemente los tiempos de secado (consiguiendo ya por si un importantísimo ahorro de energía), también consigue que el sistema calefactor deba generar menos calor creando un sistema inverter que economiza el proceso.

DOMUS.

C/ ENERGIA, 12 P. I. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO



HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	: 30-10-2014		


1 OBJETIVO

Para "SEMAICA", empresa dedicada a la prestación de servicios en la construcción mediante la aplicación HESQ, Salud ocupacional, Medio ambiente, Seguridad Industrial y Calidad la cual consiste en satisfacer las necesidades y expectativas de nuestro cliente HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, lo cual significa cumplir con los requisitos pactados, la actividad a realizar será durante el derrocamiento y remodelación del proceso constructivo, el control de polvo y clasificación de los desechos y su plan de manejo, que deberá ser llevado a cabo por la empresa antes mencionada, usando prácticas estandarizadas tales como: regar agua, encapsulamiento del área, protección con membrana, clasificación de desechos, registros medio ambientales. . Semaica consciente de la importancia de la información, formación, preparación y concientización de los trabajadores, con el presente Plan, pretende dar una información concreta y específica sobre las medidas preventivas y de protección a adoptar en todos los procesos de la Organización

Esta actividad operacional esta sujeta al cumplimiento de las normativas Leyes, Decretos 2393, resoluciones que están vigentes según la Central de Riesgo del Trabajo, TULSMA, Norma 213, en base a:

- ❖ Un grupo humano de obreros competentes y experimentado.
- ❖ Proveedores y contratistas confiables.
- ❖ Compromiso de toda la organización con la Seguridad Industrial y cumplimiento de los objetivos.
- ❖ Trabajo realizado bajo normas, procedimientos establecidos y estrictos estándares de seguridad, como check list a volquetas, bobcat, etc.
- ❖ Mediante procesos de inspecciones que permitan un mejoramiento continuo.

233
DISEÑOS
PREVIOS Y RES

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q.	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	: 30-10-2014		

2 ALCANCE

Las disposiciones reglamentarias en materia preventiva se aplicarán a toda actividad laboral y en toda área de trabajo, teniendo como objetivo la prevención y disminución de los riesgos del trabajo y el mejoramiento del medio ambiente de trabajo.


Esta actividad compromete a la Fiscalización , Administrador de Obra, Superintendencia y Jefe HESQ.

3.- RESPONSABILIDAD

La responsabilidad de la prevención de riesgos laborales es de todo el personal de la organización, este plan obliga al seguimiento-inspección a :

- 1.- HESQ, Adm. Obra , Fiscalización ,Superintendente de Semaica.
- 2.- H.E.S.Q. cumplirá y hará cumplir leyes : TULSMA, Decreto 2393, el Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Publicas, OSHA 18001 , OIT y sus reglamentos, NTP, Reglamentos Internos como también las Políticas de Semaica.

- El Jefe de HESQ de Semaica asumirá como autoridad que representa según decreto 2393 y TULSMA, la responsabilidad en cuanto a Prevenciones en el trabajo y aspectos relacionados a Seguridad Industrial.
- El Transportista es el unico responsable del incumplimiento de las normas HESQ y de sus consecuencias de accidente, por citar algunas ej: no disponer de carpa, exceso de carga en la tolva, vehiculo sin mantenimiento, llantas averiadas etc.

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q.	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA : 30-10-2014	

➤ Todo cambio que se realice en cuanto procedimientos ya sea estos de equipos, personal, materiales, logística y área de trabajo , deberá ser notificado de inmediato al Jefe HESQ de Semaica para su conocimiento y acciones a tomar respectivamente

3.1.- LEGISLACION EN MATERIA PREVENTIVA

Su finalidad es establecer el marco normativo básico en el ámbito de las relaciones laborales y regular los requisitos mínimos que han de garantizar una protección adecuada de los trabajadores frente a los riesgos laborales que puedan amenazar su salud y su seguridad. El contenido de estas disposiciones es de obligado cumplimiento TULSMA, Decreto 2393, Reglamento de la Construcción y Obras Públicas, y Código de Trabajo.

4.- DEFINICIONES

Desechos sólidos de demolición

Son desechos sólidos producidos por la construcción de edificios, pavimentos, obras de arte de la construcción, brozas, cascote, etc, que quedan de la creación o derrumbe de una obra de ingeniería. Están constituidas por tierra, ladrillos, material pétreo, hormigón simple y armado, metales ferrosos y no ferrosos, maderas, vidrios, arena, etc.

Lixiviado

Líquido que percola a través de los residuos sólidos, compuesto por el agua proveniente de precipitaciones pluviales, escorrentías, la humedad de la basura y la descomposición de la materia orgánica que arrastra materiales disueltos y suspendidos.

Recipiente

Envase de pequeña capacidad, metálico o de cualquier otro material apropiado, utilizado para el

almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos.

ABREVIATURAS

- PTF : Permiso de trabajo en Frio
S.A.R.O. : Analisis de trabajo seguro
RED : Registro evacuación desechos
GT : Guia de transporte para desechos

232
DOSCIENTOS
TREINTA Y DOS

Pag.-4

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q		JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES		JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014		

EPP: Equipo de protección personal

RF : Registro Firmas

CHL : Check List a maquinaria , y equipos pesados **IN SITU** , previa visita e inspección en talleres de subcontratista.

5.- DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Basada en la recopilación de los siguientes documentos.

4.1.- Guía de transporte

4.2.- Registro evacuacion desechos

4.3.- Ticket de entrega de desechos

6.- PROCEDIMIENTO

Al inicio de esta actividad se deberá obligatoriamente socializar este procedimiento al Personal de HEE, Garitas, luego de recibido el procedimiento operativo , el Administrador de obra autorizará o no el arranque de este trabajo a realizar.

Posteriormente se realizará un reconocimiento del área con personal de trabajo de Semaica, Superintendente y Residente de Semaica , y el Jefe HESQ quien determinará peligros y riesgo.

Se utilizará para la evacuación de escombros y desechos: Boogies, toboganes, bobcat y volqueta de 8m³.

Se procederá a elaborar el Registro de desechos del Medio Ambiente , mas la guía de transporte respectivo, el cual consiste en establecer inicio , llegada y recepción de los desechos, los mismos que serán llevados a su depósito final por un gestor ambiental calificado .

Dentro de este proceso se dará por cumplido este plan, finalizando el proceso de cierre y abandono con los siguientes puntos:

- ✓ Alcanzar en lo posible las condiciones originales de los lugares antes de ser intervenidos .
- ✓ Evitar la generación de nuevos problemas ambientales.
- ✓ Retiro de todo tipo de restos producidos.

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA :30-10-2014	

De tal manera que el lugar ocupado por el proyecto signifique un riesgo mínimo a la salud y a la seguridad humana y un nulo impacto al ambiente.

Clasificación de Desechos Sólidos

COLOR DEL RECIPIENTE	CARACTERÍSTICAS	EJEMPLOS DESECHOS
RDJO	Materiales peligrosos	<ul style="list-style-type: none"> • Envases de químicos e hidrocarburos. • Filtros de aceites, combustibles, grasas, lubricantes hidráulicos. • Pilas y baterías. • Material contaminado con hidrocarburos (waipes, aserrín, etc.)
AMARILLO	Materiales reciclables (papel y cartón, madera)	<ul style="list-style-type: none"> • Papel, cartón, productos del papel. • Madera, papel sucio, servilletas usadas
VERDE	Materiales	<ul style="list-style-type: none"> • Residuos de comestibles, material orgánico
NEGRO	Materiales no reciclables (Basura)	<ul style="list-style-type: none"> • Envases no reciclables con restos de comida. • Residuos domésticos • Vajilla desechable • Fundas de plástico
AZUL	Materiales inertes reciclables	<ul style="list-style-type: none"> • Chatarra (Hierro, Cobre, Plomo, Aluminio) • Vidrio • Plástico (Botellas y envases de plástico)

231
Desechos
pintura y UNO

Pag 6.-

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
 SEMAICA	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q.		JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES		JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014		

Los desechos sólidos deberán ser retenidos y acumulados para posteriormente usar mecanismos de disposición manual y mecánicos (en especial para el caso de escombros). El lugar de acopio debe ser de fácil acceso, con cubierta, y alejados de cualquier cuerpo de agua, hasta su recolección en el parqueadero y su disposición final.

Los recipientes deben estar pintados y marcados con el tipo de desecho, mas el área señalizada con letreros alusivos y con un extintor 20 PQS por si acaso exista incendio.

Este plan de manejo implica :**Reducir, Reutilizar, y Reciclar.**

Los momentos para mitigación de polvo y evacuacion de escombros son:

a.-Encapsulamiento del área con geomembrana o polisombra ,para evitar fuga de polvo y contaminación a corredores o pasillos y publico en general

b.-Barrido permanente.

c.-Humedecer los escombros para evacuacion por tobogán .

d.-Señalización de pasillos, corredores y cierre de las mismas, rutas de evacuacion, simulacros , cuando se inicie intervención se deberá aplicar **SEÑALETICA CON PICTOGRAFIA**

e.-Socializacion con guardias para control de ingreso por áreas a ser intervenidas.

f.-Ventilacion mecánica para cuando apliquemos pintura.

g.-Manga de ventilación para evitar reducción de oxigeno.

g.-Inspeccion de tobogán con sus anclajes respectivos.

h.-Se utilizara los EPP: mascarilla N95,gafas,tapones auditivos, calzado punta de acero, guantes de carnaza.

i.-Se demarcara el área afectada con cinta de seguridad.

j.-Recepcion de guías de transporte y evacuación de desechos a escombreras

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	:30-10 -2014		

Las actividades medio ambientales que practica Semaica- en este proyecto HEE son:

- 1.-Uso EPP
- 2.-Encapsulamiento del polvo en base a plastico , tabla triplex , y ventilacion mecanica.
- 3.-Escombros son humedecidos para ser evacuados por el tobogan y posteriormente se entrega al operador de la volqueta una guia de transporte y formato de control de evacuacion de los desechos que debe ser llenado por el operador de la volqueta, como asi tambien verificar la entrega del documento de recepcion - entrega de la escombrera calificada por el Municipio.
- 4.-Recepcion del documento punto verde el cual nos entrega por el concepto de recepción de escombros, desechos y chatarra generados los cuales serán receptados por la escombrera la MORITA
- 5.- Control in situ del ruido que no sea mayor a 80 dcbl, por medio de tapones auditivos y orejeras.

7.- RECOMENDACIONES

El transportista debe presentar antes del inicio de su actividad:

- 7.1. Copia de Licencia
- 7.2. Copia Soat
- 7.3.Copia matricula
- 7.4.-Hoja de mantenimiento de maquinaria
- 7.5.-Hoja de mantenimiento de equipo pesado
- 7.6.-Check list de maquinaria y equipo pesado realizado por el JEFE HESQ.

ORDEN Y LIMPIEZA

El orden y limpieza garantizan un lugar de trabajo agradable, cómodo y seguro , su ausencia puede causarnos daños en la salud o molestias, o peor aun la acumulación de escombros y desechos . Los lugares de trabajo deben permitir su limpieza, y se debe realizar siempre con seguridad. Señalice las zonas de trabajo para así evitar accidentes. Los escombros se deben evacuar máximo cada 15 días. Se debe utilizar los productos y los equipos de protección individual según norma OSHA 18001..

230
Dosa
Residuos
Residuos.

Recuerde:



Pag 8.-

OPERATIVO	PROCEDIMIENTO
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q.		JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES		JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014		

Recuerde:

Con el orden y la limpieza
siempre tendremos
un lugar de trabajo agradable
y seguro que mejorará la
eficacia de nuestro desempeño.



PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	:30-10-2014		



Volquetas

Como medida preventiva para evitar accidentes con vehículos por atropellos o golpes se recomienda:



Inducción sobre manejo defensivo y comunicar el límite de velocidad interno de obra y externo como también en área de estacionamiento. Estacionarse en forma adecuada con la parte delantera del vehículo en dirección hacia la salida, disponer de alarma de retroceso con cuñas ,para actuar rápidamente en caso de emergencia.

Se debe evitar la presencia de manchas de aceite o grasas en el suelo, en caso de presentarse, se debe actuar rápidamente para remediar la situación con el plan de contingencias. Respete siempre las señales de tránsito

229
Asignados
Vélez y muel

- Revise y mantenga el vehículo en buen estado
- Uso obligatorio del cinturón de seguridad
- No exceda los límites de velocidad permitidos
- No llevar pasajeros ajenos al proyecto en carros de la organización

Pag 10.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q		JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES		JOHN JAMES
FECHA	:30-10-2014		

- No exceda el límite de capacidad de carga y altura del vehículo
- Asegurar bien los equipos y materiales transportados con uso de cadenas y templadores, los mismos que deben ser operados por personal autorizado.
- Llevar las señales preventivas de carga según sea el caso: carga ancha, carros escolta, pitos, luces, banderolas, kit de primeros auxilios , etc.
- Iniciar la marcha del vehículo, solo hasta cuando los trabajadores estén perfectamente ubicados dentro de éste.
- No se debe trasladar personal en baldes de camiones o volquetas.
- La mejor prevención es la constante observancia de las normas de circulación, manteniendo siempre una actitud responsable y vigilante.
- Durante los trabajos de maquinaria pesada se empleara un RIGGER.

John James
Jefe HESQ
SEMAICA- HEE

Ing. Jacinto Dillon
SUPERINTENDENTE DE OBRA
SEVILLA Y MARTINEZ INGS. C.A.
SEMAICA

228
Doscientos
Veintiseis y ocho



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUN. 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 Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Cc.: María de Lourdes Coronel Z.- Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito
Dr. Mauricio Montalvo Leiva- Director Metropolitano de Inspección - AMC
Ing. Andrea Hidalgo - Administrador Zonal de Tumbaco

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0180/2015.

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Arq. José Zaldaña	
Revisado por:	Arq. Marcelo Narváez	

Ticket # 2015-095522

22-1
Dossier
USINTE y
SISTE



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y PROPUESTAS DE MITIGACIÓN

Informe No: SM-0180/2015

Fecha 1^{er} ingreso: 10/06/2015

Fecha 2^{do} ingreso: 09/07/2015

Ingreso Planos: 10/06/2015

Observaciones:

Proyecto: Hotel Holiday Inn

Solicitante: Eco. María de Lourdes Coronel Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto

Clave Catastral: 11531 05 0040

Predio: 5785946

Resultado: Aprobado

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación

Fecha de emisión: 14/07/2015

Copia:

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- **Ubicación:** El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca (vía de acceso al Aeropuerto Mariscal Sucre), y hacia la calle Cotopaxi (vía secundaria del sector).
- **Barrio y/o Parroquia:** Tababela
- **Tipología de Edificación:** Hotel
- **Número de Pisos:** 5 pisos (incluye planta baja y 1 subsuelo).
- **No. Estacionamientos:** 214 plazas para vehículos livianos, de los cuales 169 están ubicados en subsuelo y 45 en dos playas de estacionamiento
- **Acceso/Salida vehicular:** El proyecto tiene el acceso/salida por la calle Cotopaxi.
- **Estado del Proyecto:** En planos.

Antecedentes

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvieron varias reuniones con los promotores del mismo en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto del acceso y salida vehiculares. Con fecha 8 de septiembre de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe de viabilidad del Proyecto Urbano Arquitectónico "Hotel Holiday Inn".

Descripción del Proyecto

El Proyecto del "Hotel Holiday Inn", es una propuesta hotelera, direccionada a dotar de espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos. Se proponen 2 bloques, cada uno tendrá 3 plantas altas, una planta baja y una planta de subsuelo, en el que se ubican los estacionamientos y bodegas, así como áreas externas donde se

propone áreas verdes, parqueaderos, circulación y accesibilidad vehicular. A esto se suma el desarrollo de actividades complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc.), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas.

El proyecto plantea una oferta general de estacionamientos de 214 plazas para vehículos livianos cuya distribución se detalla en el cuadro siguiente:

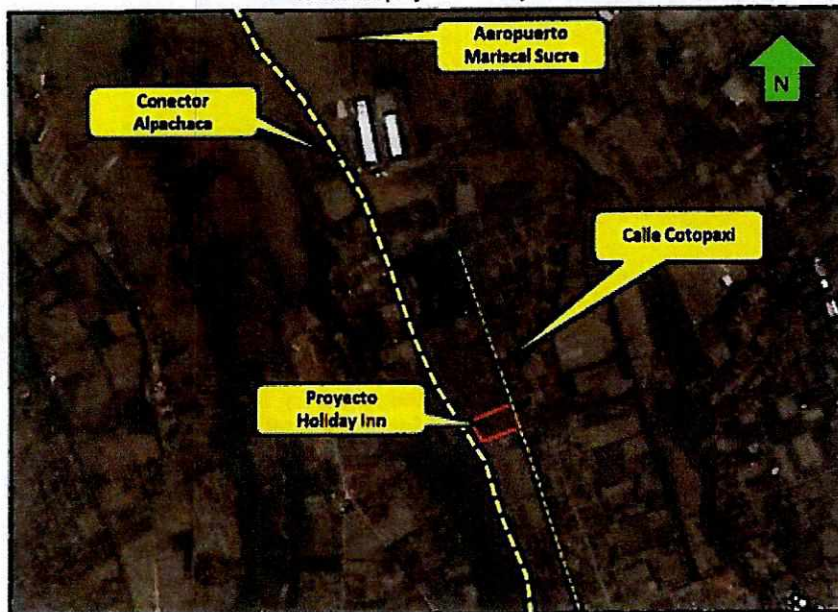
Cuadro N° 1
Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

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
Total		214

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



226
DESCUENCO S.
VIAJES Y SEIS



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

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.

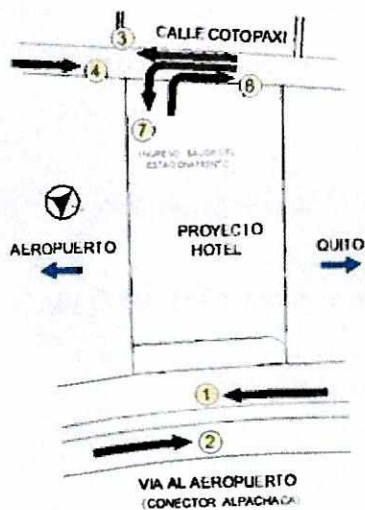
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia 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 Nº 2
Resumen de aforos de flujos vehiculares en horas pico realizado en la Intersección 1-2
 Elaboración propia

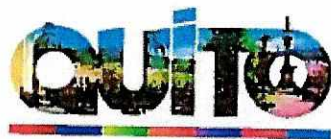
Hora Pico	DIA 1	DIA 2	DIA 3
8h00-9h00	1.597	1.684	1.134
16h00-16h00	1.302	1.427	879
TOTALES	2.899	3.111	2.013

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.

Handwritten signature or initials.

225
DOSCIENTOS
VEINTE Y CINCO



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

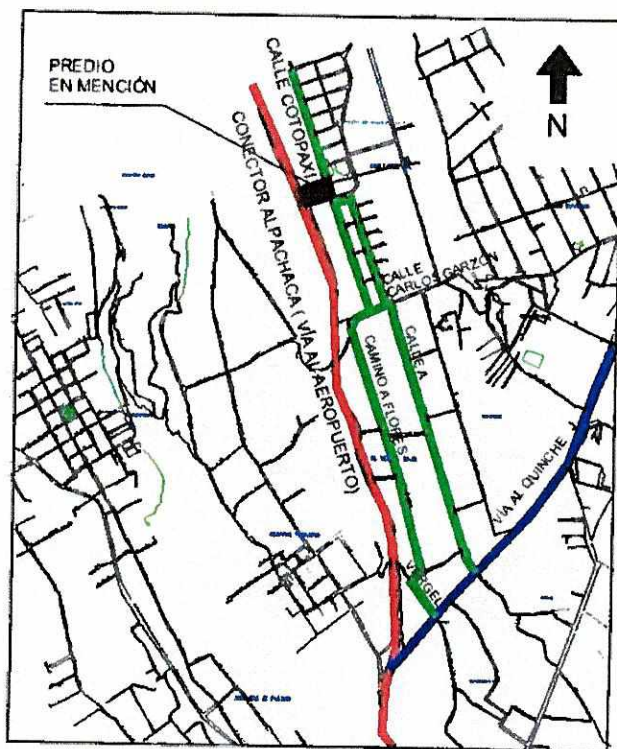
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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

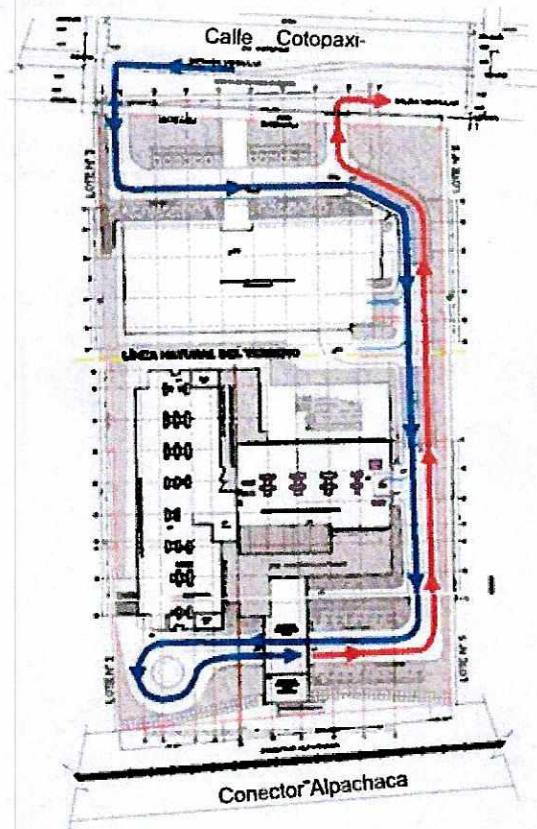


Generación de tráfico por la implantación del proyecto

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.

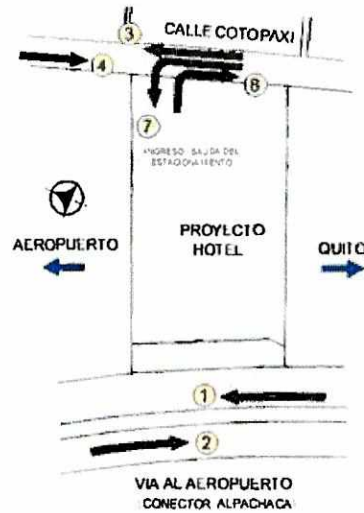
224
 DISEÑOS
 VEI 52 y sus 760



SECRETARÍA DE MOVILIDAD

En el siguiente gráfico No. 5 y cuadro No. 3 se puede observar la estimación de vehículos en las horas pico del día, que se generará con la implantación del proyecto, tanto en la situación de inicio como en sus proyecciones a 5 y 10 años.

Gráfico No. 5
 Esquema de circulación al exterior del Hotel Holiday Inn



Cuadro N° 3
 Proyección de Aforos vehiculares Intersección 7-8 por la Calle Cotopaxi
 Elaboración propia

PROYECCIÓN DE VEHÍCULOS QUE INGRESAN Y SALEN DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDA 5	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

FA

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.

223
DOSCIENTOS
VEINTE Y TRES



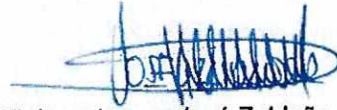
- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecte a los dos sitios de parqueaderos en superficie, así como a los tres subsuelos de estacionamientos internos cubiertos.
- Disposición al interior del predio de cinco bloques de estacionamientos en diferentes sitios con el fin de disipar los puntos de ingreso y salida de automotores y a la vez atenuar el flujo de circulación vehicular al interior del proyecto.
- Ubicación del primer control de ingreso-salida de los estacionamientos, mínimo a 20 m. a partir del punto de acceso al proyecto, ubicado en la línea de fábrica, con lo cual se evitarán posible generación de colas de espera vehicular en la vía pública al exterior del predio.
- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehículos en cada uno de los accesos a los parqueaderos del Hotel.
- En cuanto a las calles aledañas, se mantendrá el sentido de circulación que actualmente mantienen, con el fin de no afectar la movilidad hasta su consolidación.
- El Propietario y administrador del proyecto representante del Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, se compromete a realizar el mejoramiento de la calle Cotopaxi, por un monto que está definido en el Convenio a suscribirse con el Municipio de Quito, y de acuerdo a las siguientes características técnicas:
 - Vía urbana colectora de tipo "B" de 26 metros de ancho (ver anexo No. 1: sección transversal del eje vial).
 - Parterre central de 4.0 m de ancho,
 - 2 carriles de circulación por sentido de 3.65 metros de ancho cada carril,
 - 1 carril exclusivo para ciclo vía por sentido, de 1.20 metros de ancho por carril,
 - 2 aceras de 2,50 metros de ancho cada una.
 - Longitud aproximada de 1000 metros lineales medidos desde el frente del predio hotelero hacia el sur de la vía.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto "Hotel Holiday Inn" en la parroquia de Tababela, implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.



Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. ^A
Para: Rubén Darío Tapia R.

222
Desechos
Veinte y
más

180 + 2 CDs



CONSTRU
DIPRO

Quito, 7 de Octubre de 2014

Arquitecto
ALBERTO ROSERO
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

En atención a su Oficio No. 003766 del 8 de Septiembre de 2014, en el cual se declara la viabilidad del Proyecto Hotel Holiday Inn Tababela, definiendo ciertos requerimientos y observaciones, nos permitimos adjuntar los siguientes documentos:

1. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico
2. Plantas arquitectónicas con cortes y fachadas
3. Diseño e implantación de paisajismo
4. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales
5. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales de Sistema de Climatización.
6. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales de Sistema Eléctrico y de Iluminación.
7. Memorias Técnicas y Componentes Ambientales de Sistema de Lavado y Secado.
8. Plan de Manejo Ambiental de Desechos y Escombros
9. Plan de Seguridad Integral y Contra Incendios
10. Estudio de Impacto Vial
11. Propuesta de Contribución Económica

Aspiramos que la documentación adjunta cumpla con los requerimientos previamente discutidos.

Por su gentil atención a la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

Arq. **LUIS VALERO BRANDO**
Responsable Técnico Proyecto Holiday Inn Tababela



Kennedy Norte, Miguel H. Alcívar y Eleodoro Arboleda esq.
Edificio Plaza Center, piso 6, ofi. 3 Guayaquil - Ecuador

PBX: +593-4 229-3222
FAX: +593-4 229-3077

221
DOSCIENTOS
VEINTE Y
UNO

179



Holiday Inn

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROYECTO
ARQUITECTÓNICO

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

220
DOS CUENTAS
VER 1522.

178

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

CARACTERÍSTICAS DEL SITIO

UBICACIÓN

El terreno destinado para el proyecto se encuentra ubicado en el sector de Tababela, a 3.300,00 metros de la terminal Aérea y está identificado con el Código Catastral 1153105004 y sus coordenadas son:

Punto Conector Alpachaca y Lote 3.

Coordenada Este: 795526,333 m.

Coordenada Norte: 9981880,887 m.

Punto Calle Cotopaxi y Lote 3.

Coordenada Este: 795678,328 m.

Coordenada Norte: 998935,295 m.

Punto Calle Cotopaxi y Lote 5.

Coordenada Este: 795699,152 m.

Coordenada Norte: 9981873,989 m.

Punto Conector Alpachaca y Lote 5.

Coordenada Este: 795550,189 m.

Coordenada Norte: 9981831,948 m.

LIMITES

De acuerdo con el levantamiento topográfico el terreno tiene una extensión de 13.000,99m² metros cuadrados, sin embargo existirá una expropiación sobre la vía posterior denominada Cotopaxi, de 11.20mts desde el eje de la vía hacia cada lado de la misma, por lo que el área restante del solar será de 12.436.59 metros cuadrados, el mismo que está limitado al Norte por el Lote 3, al Sur por el Lote 5, al Este calle Cotopaxi, y al Oeste por el Conector de Alpachaca.

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 Alpachaca.

219
DOScientos
Diez y nueve
177

La segunda etapa consiste en desarrollar a futuro un proyecto que complemente los servicios del hotel siendo su uso de oficinas.

El proyecto tiene previsto el ingreso vehicular, a través de la vía Cotopaxi. Sobre la vía del conector Alpachaca se construirá una parada de bus.

La altura permitida de las edificaciones está determinada por el Oficio # DGAC-JX-2013-0792-O 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.

El hotel esta desarrollado comprende la construcción de un Sótano, Planta Baja y tres pisos altos, mientras que el proyecto de la segunda etapa contara con dos Sótanos, planta baja a nivel de la vía Cotopaxi y 2 pisos altos, alcanzando la altura máxima permitida.

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD	PROYECTO	PORCENTAJE
COS DE PB 35% (ÁREA ÚTIL CONSTRUCCIÓN)	3291.42 M2	26.466 %
ÁREA NO COMPUTABLE DE PB	1655.96 M2	13.315 %
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	5459.42 M2	43.898 %
ÁREAS VERDES	2029.79 M2	16.321 %
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	12436.59 M2	100.00 %

COS TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	12224.98 M2	98.30 %
----------------------------------	--------------------	----------------


Arq. Luis Valero Brando
Responsable Técnico

218
 DISEÑOS
 DIEZSIERRA

176

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD	PROYECTO	PORCENTAJE
COS DE PB 35% (ÁREA ÚTIL CONSTRUCCIÓN)	3291.42 M2	26.466 %
ÁREA NO COMPUTABLE DE PB	1655.96 M2	13.315 %
VÍAS Y PARQUEOS EXTERIORES	5459.42 M2	43.898 %
ÁREAS VERDES	2029.79 M2	16.321 %
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	12436.59 M2	100.00 %

COS TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	12224.98 M2	98.30 %
----------------------------------	--------------------	----------------

SÓTANO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		870.67 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		1111.51 m2
BAÑOS (EMPLEADOS)	95.17 m2	
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		90.06 m2
ESCALERA Y ASCENSOR DE SERVICIO		23.00 m2
MANTENIMIENTO	45.60 m2	
COMEDOR DE EMPLEADOS	87.47 m2	
ESCALERA Y ASCENSORES DE USO COMUNAL		40.98 m2
CIRCULACIÓN DE USO COMUNAL		94.02 m2
UTIL	5.91 m2	
LAVANDERÍA	68.41 m2	
ENTREGA DE UNIFORMES	16.88 m2	
OFICINA AMA DE LLAVES	5.56 m2	
CUARTO ROPA SUCIA	4.59 m2	
ENFERMERÍA	18.24 m2	
BODEGAS	93.48 m2	
BODEGA GENERAL Y DE NAVIDAD	84.26 m2	
CUARTO DE BOMBAS		161.28 m2
CUARTO DE A/A		10.21 m2
TOTAL	525.57 m2	2401.73 m2

SÓTANO 2 OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		966.78 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		958.83 m2
ESCALERAS y ASCENSORES USO COMUNAL		61.39 m2
CISTERNA		39.5 m2
BOMBA		19.98 m2
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		52.63 m2
TOTAL	0 m2	2099.11 m2

217
 DOS CUERPOS
 RESERVADOS

175

PLANTA BAJA HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		390.55 m2
LOBBY	77.98 m2	
ADMINISTRACIÓN	151.02 m2	
SITE (SISTEMAS)	78.59 m2	
BACK OFFICE	52.15 m2	
BODEGA DE MALETAS	10.17 m2	
CUARTOS DE A/A		49.33 m2
RECEPCIÓN	25.36 m2	
BAÑOS (AREA DEL BAR)	71.03 m2	
BAR	118.12 m2	
RESTAURANTE	241.05 m2	
COCINA	204.10 m2	
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		153.62 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		117.82 m2
ESCALERA Y ASCENSOR DE SERVICIO		19.65 m2
CONTROL Y SEGURIDAD	15.00 m2	
CONTROL DE RECEPCIONES	8.72 m2	
RECURSOS HUMANOS	8.97 m2	
SALONES DE EVENTOS	466.22 m2	
GIMNASIO (SAUNA, MASAJES)	182.00 m2	
BAÑOS (AREA DE GIMNASIO)	55.21 m2	
ÁREA DE PISCINA		503.44 m2
BAR DE PISCINA	48.18 m2	
BAÑOS (AREA DE PISCINA)	54.72 m2	
CUARTO DE BOMBAS		16.43 m2
BODEGAS / UTIL	48.33 m2	
ÁREA DE DESECHOS		53.10 m2
CUARTO DE CELDAS		16.28 m2
CUARTO DE TABLEROS		15.80 m2
GENERADOR		29.94 m2
COORDINADOR DE EVENTOS	14.42 m2	
TOTAL	1931.34 m2	1365.96 m2

SÓTANO 1 OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
PARQUEOS		501.72 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		577.95 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		60.67 m2
ÁREA DE MÁQUINAS		76.99 m2
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		203.17 m2
UTIL	8.18 m2	
OFICINAS	454.30 m2	
TOTAL	462.48 m2	1420.5 m2

216
nosotros
Diseñados

174

1ER PISO ALTO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
HABITACIONES	1691.47 m ²	
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		291.17 m ²
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		126.41 m ²
CUARTOS DE RACKS	9.12 m ²	
DUCTOS		26.80 m ²
CUARTO ELÉCTRICO		7.17 m ²
ASCENSOR DE SERVICIO		6.09 m ²
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		16.34 m ²
CUARTOS DE MUCAMAS	18.33 m ²	
TOTAL	1718.92 m²	473.98 m²

PLANTA BAJA OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
OFICINAS	1360.08 m ²	
CIRCULACIÓN COMÚN		214.38 m ²
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		58.43 m ²
DUCTOS		17.19 m ²
TOTAL	1360.08 m²	290.00 m²

2DO PISO ALTO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
HABITACIONES	1720.76 m ²	
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		296.97 m ²
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		89.24 m ²
CUARTOS DE RACKS	10.72 m ²	
DUCTOS		27.26 m ²
CUARTO ELÉCTRICO		7.17 m ²
ASCENSOR DE SERVICIO		6.09 m ²
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		16.34 m ²
CUARTOS DE MUCAMAS	18.33 m ²	
TOTAL	1749.81 m²	443.07 m²

1ER PISO ALTO OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
OFICINAS	1360.08 m ²	
CIRCULACIÓN COMÚN		202.00 m ²
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		58.43 m ²
DUCTO		17.19 m ²
TOTAL	1360.08 m²	277.62 m²

218
DESCUENTOS
QUINCE

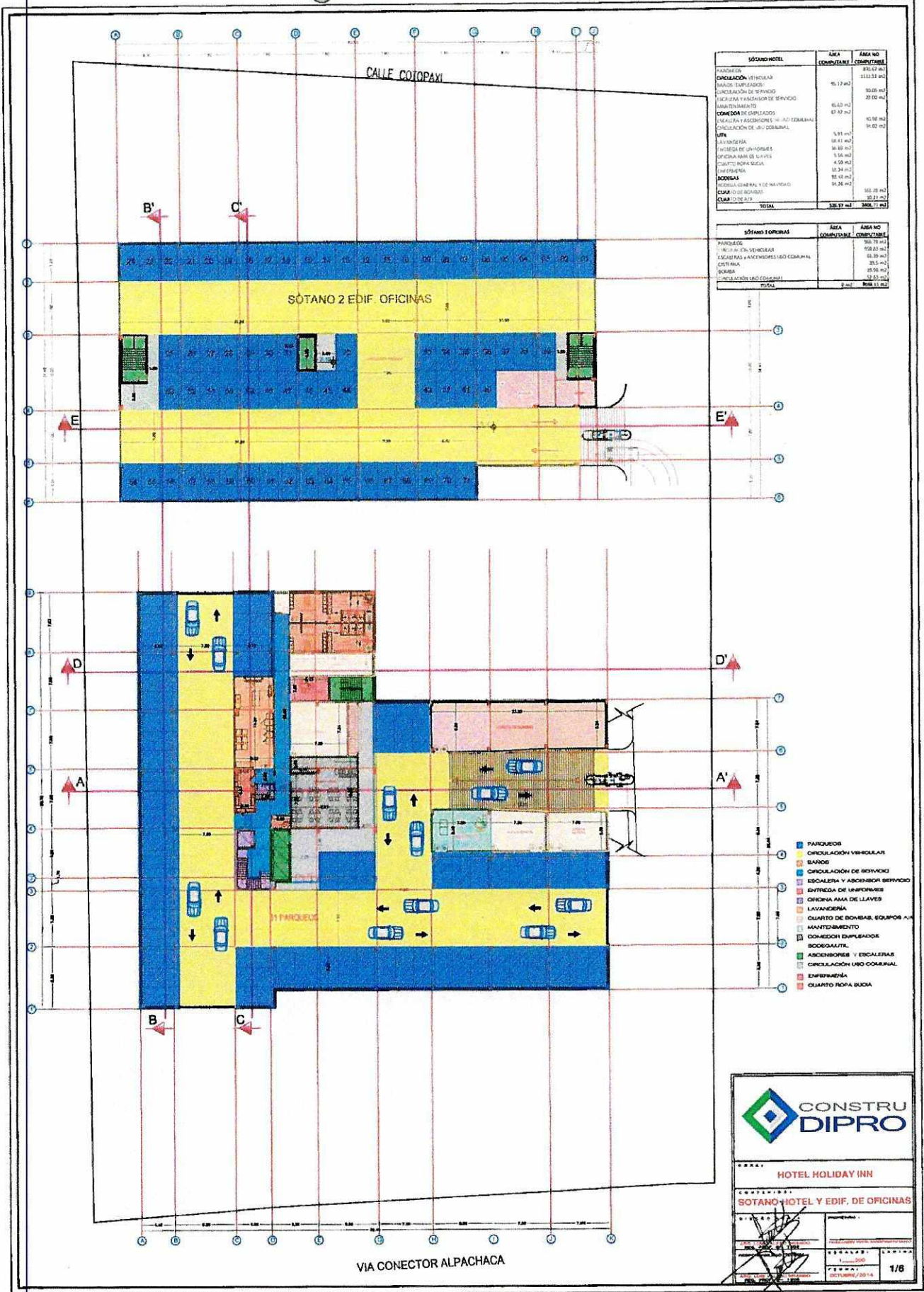
173

3ER PISO ALTO HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
HABITACIONES	1480.41 m2	
CIRCULACIÓN USO COMUNAL		293.67 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		89.24 m2
CUARTOS DE RACKS	10.72 m2	
DUCTOS		26.90 m2
CUARTO ELÉCTRICO		7.17 m2
ASCENSOR DE SERVICIO		6.09 m2
CIRCULACIÓN DE SERVICIO		16.34 m2
CUARTOS DE MUCAMAS	18.33 m2	
CUARTO DE A/A		6.86 m2
BAR	129.62 m2	
AUXILIAR DE COCINA	11.55 m2	
TERRAZA		60.80 m2
BAÑOS	26.16 m2	
LOUNGE	32.58 m2	
SALÓN DE EVENTOS	47.25 m2	
TOTAL	1756.62 m2	507.07 m2

2DO PISO ALTO OFICINAS	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
OFICINAS	1360.08 m2	
CIRCULACIÓN COMÚN		202.00 m2
ESCALERAS Y ASCENSORES USO COMUNAL		58.43 m2
DUCTOS		17.19 m2
TOTAL	1360.08 m2	277.62 m2

TERRAZA HOTEL	ÁREA COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE
CUARTO DE MAQUINAS ASCENSORES		59.35 m2
TOTAL	0 m2	59.35 m2

214
 DOSAÑOS
 ATRÁS



SOTANO HOTEL		
	ÁREA COMPLETA	ÁREA NO COMPUTABLE
PARKING		892.67 m ²
CIRCULACIÓN VEHICULAR		1112.11 m ²
BAÑOS (SERVIDOR)	95.17 m ²	
CIRCULACIÓN DE SERVIDOR		30.00 m ²
TALLERES Y SERVIDOR DE SERVIDOR		20.00 m ²
AMBIENTE	65.63 m ²	
COMEDOR (SERVIDOR)	67.42 m ²	
ASCENSORES Y ESCALERAS (SERVIDOR)		10.98 m ²
CIRCULACIÓN DE USO COMUNITARIO		94.02 m ²
USO		
LAVANDERÍA	5.91 m ²	
OFICINA DE LAVANDERÍA	12.41 m ²	
OFICINA PARA EL LAVADO	36.89 m ²	
OFICINA PARA EL LAVADO	1.56 m ²	
CUARTO PARA LAVAR	4.59 m ²	
OFICINA	18.24 m ²	
OFICINA	95.00 m ²	
SOCORROS		
SOCORROS GENERAL Y DE EMERGENCIAS	94.26 m ²	
CUARTO DE SOCORROS		162.20 m ²
CUARTO DE SOCORROS		20.21 m ²
TOTAL	326.37 m²	3468.11 m²

SOTANO TORCHAS		
	ÁREA COMPLETA	ÁREA NO COMPUTABLE
PARKING		308.78 m ²
OFICINA DE LAVANDERÍA		992.85 m ²
ASCENSORES Y ESCALERAS (SERVIDOR)		62.39 m ²
CENTRAL		21.5 m ²
SOCORROS		20.96 m ²
CIRCULACIÓN DE USO COMUNITARIO		43.52 m ²
TOTAL	3 m²	1809.11 m²

- 1. PARKING
- 2. CIRCULACIÓN VEHICULAR
- 3. BAÑOS
- 4. CIRCULACIÓN DE SERVIDOR
- 5. ESCALERA Y ASCENSOR SERVIDOR
- 6. OFICINA DE LAVANDERÍA
- 7. OFICINA PARA EL LAVADO
- 8. LAVANDERÍA
- 9. CUARTO DE BOMBAS, EQUIPOS
- 10. MANTENIMIENTO
- 11. COMEDOR SERVIDOR
- 12. SOCORROS
- 13. ASCENSORES Y ESCALERAS
- 14. CIRCULACIÓN DE USO COMUNITARIO
- 15. EMERGENCIAS
- 16. CUARTO PARA LAVAR



HOTEL HOLIDAY INN

SOTANO HOTEL Y EDIF. DE OFICINAS

1/6

142

213
DOSCIENOS
TRECE



PLANTA BAJA NOTE	AREA CONSTRUCTIVA	AREA NO CONSTRUCTIVA
REGULACION USO COMERCIAL		2025.00 m ²
LOBBY	77.98 m ²	
ADMINISTRACION	116.00 m ²	
OFFICE	79.98 m ²	
BACK OFFICE	57.13 m ²	
ROFEDIA DE MANEJOS	18.17 m ²	
CONFERENCE ROOM		45.83 m ²
RECEPCION	25.96 m ²	
SALON PARA CLIENTES	7.08 m ²	
BAR	118.12 m ²	
RESTAURANTE	243.03 m ²	
COCINA	204.99 m ²	
REGULACION DE SERVICIO		333.62 m ²
DESCALZADO Y ALMACENAMIENTO CALZADA		117.81 m ²
DESCALZADO Y ALMACENAMIENTO ALMOFADAS		19.40 m ²
COMUNICACION Y REUNION	15.00 m ²	
REPOSICION	8.97 m ²	
REPOSICION BARRIDOS	8.97 m ²	
WASH ROOMS	404.27 m ²	
WASH ROOMS (CUBICULO, SANITARIO)	182.70 m ²	
BANOS PARA CLIENTES	55.41 m ²	
AREA DE FABRICA		920.44 m ²
AREA DE FABRICA	68.18 m ²	
AREA DE FABRICA	54.72 m ²	
AREA DE FABRICA	48.53 m ²	
AREA DE FABRICA		15.43 m ²
AREA DE FABRICA		13.10 m ²
AREA DE FABRICA		14.18 m ²
AREA DE FABRICA		15.80 m ²
AREA DE FABRICA		25.94 m ²
AREA DE FABRICA		14.42 m ²
AREA DE FABRICA		188.34 m ²
AREA DE FABRICA		1205.98 m ²

SÓTANO 2 OFICINAS	AREA CONSTRUCTIVA	AREA NO CONSTRUCTIVA
REGULACION		125.17 m ²
REGULACION		577.95 m ²
REGULACION		868.07 m ²
REGULACION		76.79 m ²
REGULACION		305.17 m ²
REGULACION		8.18 m ²
REGULACION		654.81 m ²
REGULACION		483.48 m ²
REGULACION		1428.13 m ²

- 1 REGULACION USO COMERCIAL
- 2 OFICINAS
- 3 PASADIZOS
- 4 REGULACION VEHICULAR
- 5 B.S.H.
- 6 ASCENSORES Y ESCALERAS
- 7 BIODIVERSIDAD
- 8 CUARTO DE EQUIPOS
- 9 SALONES DE EVENTOS
- 10 AREA DE FIBRA
- 11 BARRA FIBRA
- 12 DINA, BALERA, VAPOR, VESTIGEROS
- 13 REGULACION DE SERVICIO
- 14 ESCALERA Y ASCENSOR SERVICIO
- 15 COORDINADOR DE EVENTOS
- 16 RECEPCION
- 17 FIBRA
- 18 CONTROL Y SEGURIDAD
- 19 COCINA
- 20 RESTAURANTE
- 21 BAR
- 22 LOBBY
- 23 BITE BARRAS
- 24 BACK OFFICE
- 25 ADMINISTRACION



**CONSTRU
DIPRO**

UBICACION: HOTEL HOLIDAY INN

PROYECTO: PLANTA BAJA HOTEL SÓTANO 1 EDIF. OFICINAS

PROYECTISTA: [Signature]

FECHA: 02/11/2014

HOJA: 2/6

121

212
DOSCIENOS
DOCE



CAI

211
 DOS CUERPOS
 OPC 2



SEGUNDO PISO ALTO HOTEL		
CONTENIDO	AREA COMPLETA	AREA NO CONSTRUYBLE
HABITACIONES	1332.81 m ²	28.76 m ²
RECEPCION SERVIDOR	18.00 m ²	0.00 m ²
RECEPCION SERVIDOR	18.00 m ²	0.00 m ²
CUARTOS DE BAÑOS	10.72 m ²	0.00 m ²
CUARTO ELECTRICO	1.11 m ²	0.00 m ²
CUARTO DE SERVIDOR	18.00 m ²	0.00 m ²
RECEPCION SERVIDOR	18.00 m ²	0.00 m ²
CUARTOS DE MUCAMAS	18.00 m ²	0.00 m ²
TOTAL	1536.64 m ²	28.76 m ²

SEGUNDO PISO ALTO OFICINAS		
CONTENIDO	AREA COMPLETA	AREA NO CONSTRUYBLE
RECEPCION SERVIDOR	18.00 m ²	0.00 m ²
RECEPCION SERVIDOR	18.00 m ²	0.00 m ²
CUARTO ELECTRICO	1.11 m ²	0.00 m ²
TOTAL	37.11 m ²	0.00 m ²

- COCULACION UNO COMARIAL
- OFICINAS
- HABITACIONES
- CUARTO ELECTRICO
- ABCEBEROS Y ESCALERAS
- BIODEGRUAFIA
- CUARTO
- COCULACION UN SERVIDOR
- ABCEBEROS DE SERVIDOR
- CUARTO DE RAJAS
- CUARTO DE MUCAMAS



HOTEL HOLIDAY INN

CONTENIDO:
SEGUNDO PISO HOTEL
PRIMER PISO EDIF. DE OFICINAS

FECHA: 10/07/2014

4/6

210
Diseños
2022



Nº PISO ALTO PISO	AREA COMPUTABLE	AREA NO COMPUTABLE
INSTALACIONES		
IMPULSION H2O EDIFICIO	191.67 m ²	
RESERVA Y USOS ANEXOS USO COMUNITARIO	10.77 m ²	
CUARTEL DE MAQUINARIAS	8.22 m ²	
CUARTO DE ELECTRICIDAD	8.28 m ²	
CUARTO DE SERVICIO	10.34 m ²	
CUARTO DE SERVICIOS	12.53 m ²	
CUARTO DE MAQUINARIAS	6.86 m ²	
BAÑO	12.92 m ²	
BAÑOS DE EDICION	13.50 m ²	
TIERRAZA		80.00 m ²
MANTOS	36.00 m ²	
ESTRUCTURA	13.18 m ²	
ESTRUCTURA	4.78 m ²	
REVISION DE PLANTAS		
TOTAL	174.62 m ²	80.00 m ²

3DO PISO ALTO OPERATIVOS	AREA COMPUTABLE	AREA NO COMPUTABLE
OPUNTOS	1361.28 m ²	
CONDICIONACION PERIMETRO		102.00 m ²
CONDICIONACION FANALCANTAS ANEXOS		18.13 m ²
TOTAL	1361.28 m ²	120.13 m ²

- CIRCULACION USO COMUNITARIO
- OFICINAS
- FANGOS
- FANGOS
- N.E.H.H.
- ASCENSORES Y ESCALERAS
- ELECTRICIDAD
- CIRCULACION DE SERVICIO
- ASCENSORES DE SERVICIO
- CUARTO DE MAQUINARIAS
- BARRIO
- LOBBY
- SALÓN EJECUTIVO
- TERRAZA
- AIA
- ALQUILER DE COCINA
- N.E.H.H.



**CONSTRU
DIPRO**

HOTEL HOLIDAY INN

**TERCER PISO HOTEL
SEGUNDO PISO EDIF. DE OFICINAS**

PROYECTO N°: _____

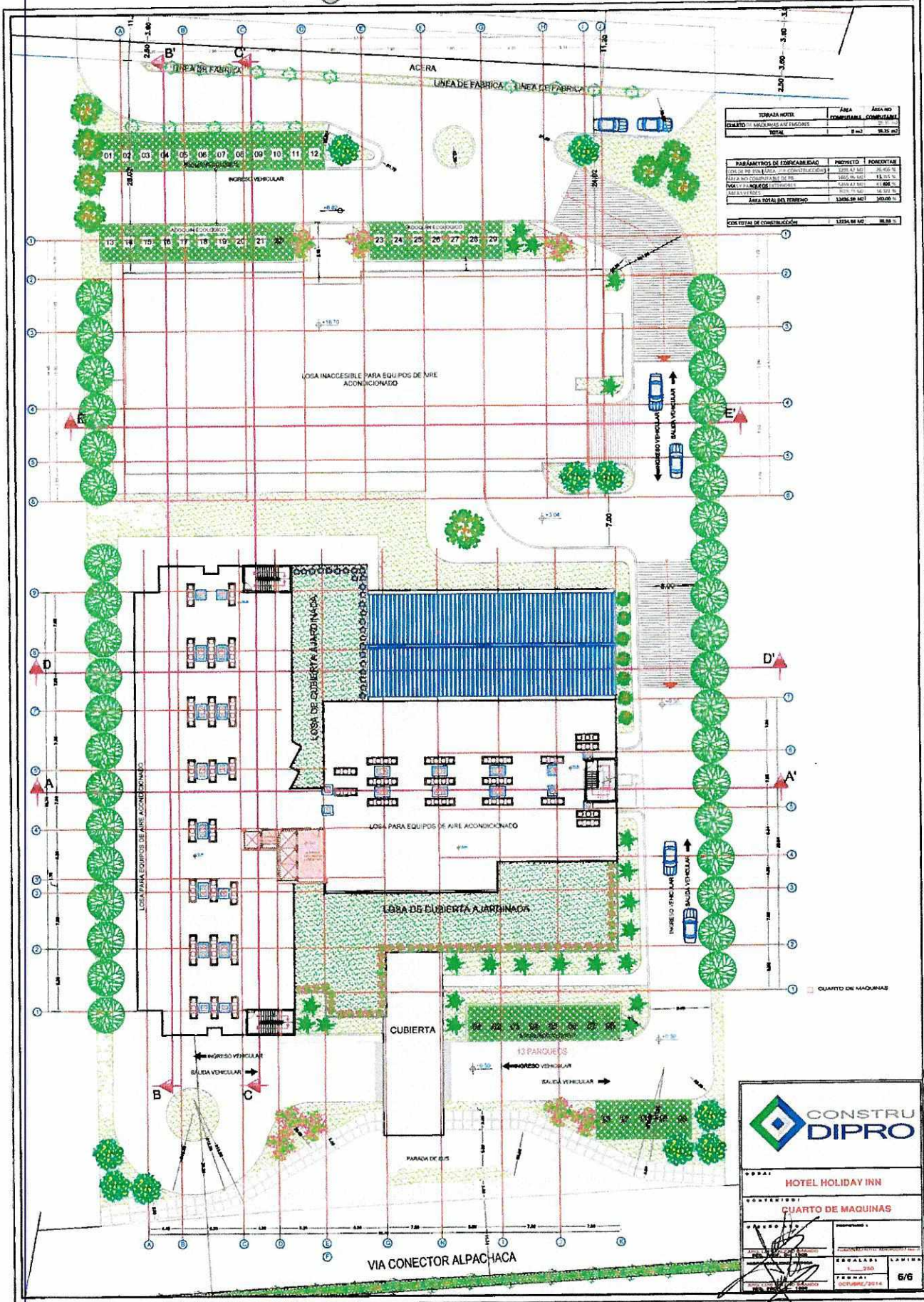
FECHA: _____

ESTADO: _____

FECHA: _____

5/6

209
 Docu# 205
 mweee



191

208
DISEÑOS
OCHA

166



Holiday Inn

PLANTAS ARQUITECTÓNICAS – CORTES
Y FACHADAS

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

207
Pasajeros
-SIRE-



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2014-07-23 11:21

No. 492555

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *		3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *	
C.C./R.U.C:	0992785136001		
Nombre del propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO		
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *			
Número de predio:	5785946		
Clave catastral:	11531 05 004 000 000 000		
En propiedad horizontal:	NO		
En derechos y acciones:	NO		
Administración zonal:	AEROPUERTO		
Parroquia:	Tababela		
Barrio / Sector:	EMPLEADOS DAC		
Datos del terreno			
Área de terreno (escritura):	13000,99 m2		
Área de terreno (levantamiento):	13000,99 m2		
ETAM (SRU) - Según Ord. #269:	6,10 % (-+793,03 m2)		
Área de construcción:	298,42 m2		
Frente:	167,02 m		

4.- CALLES					
Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S/N	14	A 7M DEL EJE	5		
SIN NOMBRE TABABELA	0				TABA001

5.- REGULACIONES		
ZONA		
Zonificación: A4 (A5002-5)		RETIROS
Lote mínimo: 5000 m2	PISOS	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 40 m	Altura: 8 m	Lateral: 5 m
COS total: 10 %	Número de pisos: 2	Posterior: 5 m
COS en planta baja: 5 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable		Servicios básicos: NO

6.- AFECTACIONES					
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación	
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m		
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial				

7.- OBSERVACIONES

- SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS

INFORME DE REGULACION METROPOLITANA
Arg. Vilma Escobar Bodega Erika Paola
Administración Zonal Tababela



INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

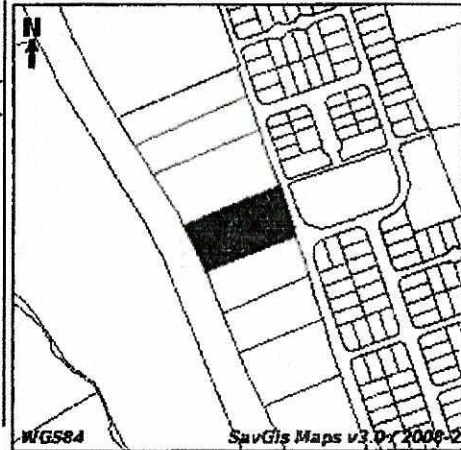
Fecha: 2014-07-30 15:25

No. 126579

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

C.C./R.U.C.: 0992785136001
Nombre del propietario: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

3.- UBICACIÓN DEL PREDIO *



2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 5785946
Clave catastral: 11531 05 004 000 000 000
En propiedad horizontal: NO
En derechos y acciones: NO
Administración zonal: AEROPUERTO
Parroquia: Tababela
Barrio / Sector: EMPLEADOS DAC
Datos del terreno
Área de terreno (escritura): 13000,99 m2
Área de construcción: 298,42 m2
Frente: 167,02 m

4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
CALLE S/N	14	A 7M DEL EJE	5
SIN NOMBRE TABABELA	0		

5.- COMPATIBILIDAD

INFORME DE COMPATIBILIDAD PERMITIDO

Normativa aplicada: NUEVO AEROPUERTO ORD. 037

Actividad: H55100401 SERVICIOS DE HOSPEDAJE EN HOTELES, COMPLEJOS HOTELEROS CON O SIN CENTROS COMERCIALES Y DE SERVICIOS (MAS DE 30 HABITACIONES)


Uso de suelo: RNR Recurso natural renovable

Tipología: CZ6 Comercio zonal de Alojamiento (3)

Compatibilidad: COMPATIBLE

6.- NOTAS

- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Este informe tiene validez únicamente con el sello y firma de responsabilidad.
- Cualquier alteración lo anulará.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro, si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o predio acercarse a la Dirección Metropolitana de Catastro para actualizarlos.
- Si el uso o actividad específica del presente informe es distinto al uso que se está dando al local, este ICUS no tendrá validez.
- Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con la Ordenanza 171, 172, 213 y 308.
- Para predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley.


Dominguez Mejia Ruth Jimena
Administración Zonal Tumbaco

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2014



INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO

INFORME N.º 126.579

Se emite ICUS de acuerdo con la ORDENANZA DE PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Nº 031 esto no autoriza funcionamiento de ninguna actividad.
C.A.D.U.C.A. - Municipio de la vigencia del P.U.O.S (Ord. 211)

205
DOSCIENTOS
CINCO

7

1

1 ESCRITURA DE
2 CONSTITUCION DE
3 FIDEICOMISO MERCANTIL
4 DE ADMINSTRACION Y
5 TENENCIA DENOMINADO
6 HOTEL AEROPUERTO
7 QUITO, QUE CELEBRAN LA
8 COMPAÑIA BPO ASESORES
9 EMPRESARIALES S.A. EN
10 CALIDAD DE
11 CONSTITUYENTE Y
12 BENEFICIARIO Y LA
13 COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS
14 S.A. ADMINISTRADORA DE
15 FONDOS Y FIDEICOMISOS,
16 EN CALIDAD DE
17 FIDUCIARIA.....
18 CUANTIA:INDETERMINADA.-

19 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia
20 del Guayas, República del Ecuador, a treinta y un
21 días del mes de octubre del dos mil doce, ante mí
22 **ABOGADO RENATO ESTEVES SAÑUDO** Notario
23 **VIGESIMO NOVENO** de este Cantón, comparecen,
24 por una parte; el señor **JUAN CARLOS SANTOS**
25 **OBERTI** mayor de edad, casado, Ingeniero
26 Comercial, ecuatoriano, domiciliado en Guayaquil,
27 por los derechos que representan a **BPO**
28 **ASESORES EMPRESARIALES S.A.**; y por otra parte



1 la señora **MARIA DE LOURDES CORONEL**
2 **ZAMBRANO** casado, de profesión economista,
3 domiciliada en Guayaquil, por los derechos que
4 representa en su calidad de **VICEPRESIDENTE**
5 **EJECUTIVO** de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A.**
6 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
7 **FIDEICOMISOS**, conforme lo acredita con la
8 documentación que se agrega como habilitante; los
9 comparecientes son ecuatorianos, mayores de
10 edad, capaces para obligarse y contratar, de
11 quienes doy fe conocerlos en virtud de haberme
12 exhibido sus documentos de identificación, en este
13 acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de
14 esta escritura de **CONSTITUCION DE**
15 **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION**
16 **Y TENENCIA**, a los que proceden como queda
17 manifestado y con amplia y entera libertad, para
18 su otorgamiento me presentaron la minuta que es
19 del tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO.-** En el
20 Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase
21 insertar una de constitución de **FIDEICOMISO**
22 **MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y TENENCIA**,
23 que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:
24 **CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-** Por
25 una parte comparece la compañía **BPO**
26 **ASESORES EMPRESARIALES S.A.**
27 representada por el señor Ingeniero
28 **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI** en su

204
DOSUENOS
OCTUBRO

1 calidad de Gerente General conforme consta de su
2 nombramiento, compañía a la que en adelante se la
3 denominará **CONSTITUYENTE - BENEFICIARIO**; y
4 por otra parte la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A.**
5 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**
6 debidamente representada por la señora
7 Economista María De Lourdes Coronel Zambrano en
8 su calidad de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO**
9 conforme consta de su nombramiento, compañía la
10 que en adelante se la denominará **LA FIDUCIARIA** o
11 simplemente **FIDUNEGOCIOS**. SEGUNDA:
12 **ANTECEDENTES: DOS.UNO)** Interés e intención de
13 **LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA** en constituir
14 el presente fideicomiso , quien mediante el
15 presente instrumento expresa su aceptación
16 respecto de la totalidad de derechos fiduciarios
17 que recibe en función de lo aportado, derivados del
18 presente **FIDEICOMISO** y que son correlativos al
19 bien fideicomitado y aquellos que en el futuro se
20 aportaren.- **DOS.DOS)** Facultad legal para actuar
21 como Constituyente: El artículo ciento quince de la
22 Ley de Mercado de Valores establece que pueden
23 ser Constituyentes de fideicomisos mercantiles las
24 personas naturales o jurídicas privadas, públicas o
25 mixtas, nacionales o extranjeros, o entidades
26 dotadas de personalidad jurídica, quienes
27 transferirán el dominio de los bienes a
28 fideicomiso mercantil. **LA CONSTITUYENTE**



1 **BENEFICIARIA** declara no tener impedimento
2 alguno para celebrar el presente contrato.-
3 **DOS.TRES)** Facultad legal para actuar como
4 Fiduciaria: la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A.**
5 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**
6 es una sociedad administradora de fideicomisos,
7 constituida de conformidad con las leyes
8 ecuatorianas y autorizada para administrar
9 fideicomisos mercantiles y participar en proceso de
10 titularización por la Superintendencia de
11 Compañías, e inscrita en el Registro del Mercado
12 de Valores. La compañía **FIDUNEGOCIOS S.A.**
13 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**
14 administrará y representará, en calidad de
15 Fiduciaria, el Fideicomiso Mercantil que se
16 constituye por el presente contrato. **CLÁUSULA**
17 **TERCERA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.-** Para
18 efectos de interpretación del presente contrato se
19 considerará: 3.1 Que los títulos de las cláusulas se
20 han puesto simplemente para facilidad de lectura,
21 mas no como medio de interpretación; 3.2 Que la
22 referencia al singular incluye el plural y la
23 referencia a un género incluye a los dos; y, 3.3.
24 Que los documentos que se incorporen como anexos
25 en un futuro las partes los reconocen como partes
26 integrantes de este documento como planos,
27 proyecto inmobiliario, estudios, due dilligence, y
28 demás. 3.4. Que las palabras o frases definidas

203
Doscúmos
7223

1 más adelante, tendrán los significados que constan
2 a continuación de cada una de ellas: a. LA
3 CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA: la compañía BPO
4 ASESORES EMPRESARIALES S.A. ; b.
5 VALORACION DE APORTES: Los bienes y servicios
6 que se aporten serán registrados en el fideicomiso
7 con el correspondiente avalúo que remitan las
8 partes. c. LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES
9 APORTANTES O INVERSIONISTAS: Son aquellas
10 personas naturales o jurídicas que se incorporarán
11 al presente instrumento por calificación expresa del
12 COMITÉ FIDUCIARIO mediante la suscripción de
13 un convenio de adhesión al **FIDEICOMISO**
14 **MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**,
15 mediante el cual aceptarán las disposiciones del
16 presente contrato y al que aportarán dineros,
17 bienes corporales o incorporales, fungibles y no
18 fungibles, y en especie que permitan la edificación
19 a cambio de una participación fiduciaria y
20 accionaria de la sociedad anónima que se creará
21 para su administración. Esta participación
22 accionaria guardará la misma proporcionalidad del
23 patrimonio autónomo del **FIDEICOMISO**
24 **MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** d.
25 BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS del presente
26 contrato, a la suscripción del mismo, LA
27 CONSTITUYENTE, y una vez que realicen sus
28 aportaciones de acuerdo a lo previsto en el pres



1 contrato, serán BENEFICIARIOS además, LOS
2 CONSTITUYENTES ADHERENTES o
3 INVERSIONISTAS, si obtuvieran una participación
4 en el proyecto. LOS BENEFICIARIOS recibirán a
5 cambio una participación accionaria de la sociedad
6 anónima que se creará para la administración del
7 mismo, cuando culmine su construcción y puesta
8 en marcha. Esta participación accionaria guardará
9 la misma proporcionalidad del patrimonio
10 autónomo del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL**
11 **AEROPUERTO QUITO .e. PUNTO DE EQUILIBRIO:**
12 Es el estado legal, financiero y técnico del negocio
13 que permite establecer la viabilidad del proyecto,
14 que será certificado por la FIDUCIARIA y esta
15 certificación comprende: D.1. Punto de Equilibrio
16 LEGAL: Se cumplirá cuando se haya comprado o
17 transferido los bienes inmuebles al fideicomiso y
18 su transferencia se encuentre perfeccionada; D.2.
19 Punto de Equilibrio TECNICO: Se cumplirá cuando
20 se tengan todos los estudios, planos, diseños,
21 memorias, permisos de construcción, registro de
22 construcción; D.3. Punto de Equilibrio
23 FINANCIERO: Cuando se hubieran suscrito los
24 convenios de adhesión con terceros constituyentes
25 adherentes en los cuales se obligan a aportar o
26 transferido al fideicomiso el monto de recursos
27 dinerarios y en especies para el desarrollo del
28 proyecto conforme a la ESTRUCTURA FINANCIERA

202
POSUENOS
DOS

1 descrita en el Anexo 1 y/o se haya obtenido el
2 financiamiento externo necesario que permitan
3 construir el HOTEL y dejarlo en condiciones de
4 operación. f. CONSTRUCTOR: La compañía
5 CONSTRUDIPRO S.A. es la compañía que diseñará
6 el proyecto arquitectónico del HOTEL; La compañía
7 CONSTRUDIPRO S.A. adicionalmente aportará sus
8 servicios profesionales relacionados con la
9 dirección técnica en la construcción del proyecto.
10 Se deja constancia que a través del fiscalizador el
11 FIDEICOMISO luego de revisar la oferta de
12 CONSTRUDIPRO S.A. confirmará en el mercado con
13 otros constructores o en el mercado local los
14 precios unitarios y promedios establecidos por
15 CONSTRUDIPRO S.A. en su oferta, debiendo
16 presentar el informe respectivo indicando la
17 conveniencia o no de los precios ofertados. Luego
18 de presentado el informe la constructora tendrá dos
19 días para remitir su confirmación a la oferta o
20 realizar los ajustes considerando el informe del
21 fiscalizador. En caso de no existir acuerdo se
22 iniciará un concurso privado al que se convocarán
23 a tres constructoras de igual prestigio que
24 CONSTRUDIPRO S.A. debiendo el fideicomiso
25 escoger la más conveniente en precios y materiales
26 de calidad. Desde ya ha resuelto aportar la
27 totalidad de sus servicios de dirección
28 constructiva la cual será valorada en el monto



1 que se confirme su contratación una vez aprobados
2 los precios por el respectivo fiscalizador.
3 CONSTRUDIPRO S.A. tiene la primera opción
4 preferente para presentar su oferta y ser
5 adjudicado, siempre y cuando los precios que oferte
6 sean los más convenientes. Si a juicio del
7 fiscalizador los precios no se ajustaren al mercado
8 se iniciará un concurso privado donde se convocará
9 a tres constructoras de igual prestigio y nivel.
10 acepta que recibirá a cambio de sus servicios de
11 dirección técnica y constructiva derechos
12 fiduciarios. El valor del aporte estará en función de
13 la dirección técnica definida en la oferta constante
14 en el presupuesto de construcción cuando este
15 haya sido conocido y aprobado por el comité
16 fiduciario. Cabe indicar que la COMPAÑÍA
17 CONSTRUDIPRO S.A. tendrá la opción preferencial
18 dentro del concurso privado. g. **GERENTE DEL**
19 **PROYECTO: Será la compañía BPO ASESORES**
20 **EMPRESARIALES S.A.** quien se encargará del
21 control presupuestario, informar a la fiduciaria de
22 los avances del proyecto, de informar el
23 cumplimiento de los objetivos, de realizar todas las
24 gestiones necesarias para que el proyecto se
25 construya y opere. Realizará todas las gestiones
26 para el perfeccionamiento del contrato de
27 franquicia hotelera hasta su firma, y de la
28 operación de la compañía administradora del hotel

201
DOSCIENTOS
VNO

1 o de presentar el mecanismo más propicios para
2 ello. Además deberá coordinar las labores de
3 construcción; coordinar el equipamiento del
4 HOTEL, cumplir con las tareas, funciones y
5 obligaciones asignadas en virtud de este
6 fideicomiso; remitir las cotizaciones de los
7 proveedores a la fiduciaria con los informes y
8 recomendaciones; controlar la renovación oportuna
9 de las garantías; custodiar y proteger el terreno a
10 fin de que se encuentre libre de toda perturbación.
11 Los honorarios que desde ya se pactan con la
12 compañía BPO Asesores Empresariales S.A.
13 equivalen al 3,75% del Costo de Construcción,
14 terreno y la Dotación General conforme consta
15 descrito en el ANEXO 1. El valor total de estos
16 honorarios serán divididos en 24 pagos mensuales
17 iguales que se cancelarán mensualmente durante
18 la ejecución del proyecto, luego de que la
19 FIDUCIARA verifique el cumplimiento del Punto de
20 Equilibrio. h) DEL ESTRUCTURADOR
21 FINANCIERO Y GESTOR DE NEGOCIO: La
22 compañía BPO ASESORES EMPRESARIALES es la
23 gestora del negocio hotelero objeto del presente
24 Fideicomiso. Adicionalmente, dicha empresa
25 ejercerá la estructuración financiera del negocio
26 hotelero, asumiendo las siguientes
27 responsabilidades: 1. ELABORACIÓN DEL
28 DILLIGENCE. Este documento representa



1 elaboración del Proyecto Hotelero como
2 herramienta de inversión. Deberá de incluir los
3 siguientes elementos: a) Análisis Macroeconómico
4 de la Industria del Turismo; b) Estudio de Mercado
5 Hotelero de Quito; c) Definición del Segmento de
6 Mercado; f) Análisis Financiero; g) Proyección de
7 Flujos; h) Plan de Inversiones y Financiamiento;

8 **2. OBTENCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS.**

9 Esta labor implica realizar las gestiones
10 pertinentes para financiar el 100% del Costo
11 Total del Proyecto conforme a lo descrito en el
12 ANEXO 1 y tomando en consideración la
13 estructura financiera inicialmente propuesta,
14 combinando aportes patrimoniales y
15 financiamiento externo vía operaciones de
16 crédito con instituciones financieras públicas
17 y/o privadas, nacionales y/o extranjeras. La
18 obtención de aportes patrimoniales pueden ser en
19 dinero o en bienes y servicios necesarios para el
20 desarrollo del Proyecto y que serán aportados al
21 patrimonio autónomo del Fideicomiso. Los
22 honorarios desde ya pactados con la empresa BPO
23 Asesores Empresariales por la Gestión y
24 Estructuración Financiera del proyecto hotelero
25 ascienden a 6% del Costo Total del Proyecto en
26 base al ANEXO 1. BPO Asesores Empresariales ha
27 decidido aportar al patrimonio autónomo del
28 Fideicomiso el 90% del valor total de este

200
Diciembre 2005

1 honorario a cambio de derechos fiduciarios en
2 proporción al valor del aporte y el patrimonio
3 autónomo. El 10% restante no será aportado, sino
4 directamente cancelado a la empresa. i)
5 FISCALIZADOR DE LA CONSTRUCCION: Es (Son)
6 la(s) persona(s) o natural(es) ingeniero(s) civil(es)
7 o arquitecto(s) o persona (s) jurídica(s) que será(n)
8 contratada(s) por el **FIDEICOMISO MERCANTIL**
9 **HOTEL AEROPUERTO QUITO**, una vez alcanzado
10 EL PUNTO DE EQUILIBRIO en los términos y
11 condiciones que instruya el COMITÉ FIDUCIARIO y
12 quien tiene la responsabilidad de fiscalizar
13 CUALITATIVA Y CUANTITATIVAMENTE al
14 CONSTRUCTOR del proyecto inmobiliario y el
15 cumplimiento de la construcción de acuerdo al
16 cronograma aprobado por el comité fiduciario, y de
17 acuerdo al presupuesto aprobado, y que se ajusten
18 a los diseños, planos, especificaciones técnicas, y
19 quien tendrá la obligación de presentar al COMITÉ
20 FIDUCIARIO informes quincenales de avance de
21 obra y cumplimiento de presupuesto y velar por
22 que se cumpla con toda la documentación técnica
23 por parte del CONSTRUCTOR. El fiscalizador será
24 designado en Concurso Privado o por el
25 procedimiento que estime más conveniente el
26 Comité Fiduciario. k. FIDUCIARIA: Fidunegocios
27 Administradora de fondos y fideicomisos. l.
28 FIDEICOMISO MERCANTIL: Es el contrato



1 del cual, LA CONSTITUYENTE transfiere de manera
2 temporal e irrevocable, la propiedad de los dineros,
3 del bien inmueble que se aportara a futuro, y
4 demás bienes corporales e incorporales, que existen
5 o se espera que existan, a un patrimonio autónomo,
6 dotado de personalidad jurídica, para que la
7 FIDUCIARIA, los administre por un plazo o cumpla
8 con la FINALIDAD específica instituida en el
9 contrato de constitución. m. PATRIMONIO
10 AUTONOMO: Es una ficción jurídica dotada de
11 personalidad jurídica, integrado por un conjunto de
12 derechos y obligaciones afectados a una finalidad
13 específica, la misma que se cumplirá a través de LA
14 FIDUCIARIA, que es su representante legal. n.
15 TITULARES DE DERECHOS FIDUCIARIOS.- Son el
16 o las personas naturales, jurídicas o entes dotados
17 de personalidad jurídica, a quienes les corresponde
18 en propiedad derechos fiduciarios. A la suscripción
19 de la presente escritura de Fideicomiso, LA
20 CONSTITUYENTE es la única titular, y se encuentra
21 facultada para ceder dichos derechos fiduciarios a
22 terceros parcial o totalmente. ñ. CESIONARIOS:
23 Son el o las personas naturales, jurídicas o entes
24 dotados de personalidad jurídica que adquieran,
25 mediante cesión efectuada en su favor por LOS
26 BENEFICIARIOS, la propiedad de derechos
27 Fiduciarios. La cesión deberá instrumentarse por
28 escritura pública en la cual deberá comparecer el

199
diciembre
nueve y
diez

1 cedente, el cesionario, y LA FIDUCIARIA, esta
2 última aceptando la cesión. Hecho lo cual, LA
3 FIDUCIARIA procederá a registrar al cesionario
4 como nuevo beneficiario del presente contrato de
5 FIDEICOMISO MERCANTIL. De la cesión realizada
6 se deberá tomar nota al margen de la escritura
7 pública de constitución del FIDEICOMISO
8 MERCANTIL, así como de conformidad con el
9 artículo tres del Reglamento sobre negocios
10 fiduciarios, deberá notificarse al Registro de
11 Mercado de Valores sobre la cesión efectuada y
12 realizarse la marginación correspondiente. o.
13 DERECHOS FIDUCIARIOS: Son el conjunto de
14 derechos y obligaciones, fincados sobre los BIENES
15 FIDEICOMITIDOS, que otorgan a sus
16 correspondientes titulares la facultad para pedir a
17 LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las
18 instrucciones estipuladas en el presente contrato
19 de acuerdo con los términos y condiciones que se
20 detallan en el presente instrumento y a su vez dan
21 derecho a LA FIDUCIARIA para exigir el
22 cumplimiento de parte de aquellos de las
23 obligaciones constantes en el Contrato de
24 FIDEICOMISO MERCANTIL. p. PROYECTO
25 INMOBILIARIO: El proyecto inmobiliario consistirá:
26 En la construcción del Hotel conforme a los
27 diseños, planos, memorias técnicas;
28 equipamiento del HOTEL conforme lo requiere en lo



1 estándares de la franquiciante. El HOTEL se
2 edificará de acuerdo a los diseños planos y
3 memorias que se incorporarán y que serán
4 aprobados por el comité fiduciario, sobre los
5 terrenos que se aportaran a futuro. Una vez
6 construido se restituirá a una sola beneficiaria
7 designada para el efecto la que tendrá la operación
8 del HOTEL o se decidirá la figura más conveniente
9 para la administración del HOTEL y su operación.
10 q. COMITÉ FIDUCIARIO: Es el organismo encargado
11 de normar, y vigilar el desarrollo y cumplimiento
12 del objeto del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL**
13 **AEROPUERTO QUITO**, responsable de adoptar las
14 políticas, normas internas y las decisiones
15 encaminadas a lograr la finalidad que persigue el
16 **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO**
17 **QUITO**, Este comité estará integrado por LAS
18 **CONSTITUYENTES APORTANTES, BENEFICIARIOS**
19 **Y ADHERENTES**. Es el que resolverá sobre la
20 calificación de los adherentes, la contratación de
21 abogados, fiscalizador, u otros contratistas que se
22 requieran para el inicio del proyecto, es la que
23 aprobará el presupuesto del proyecto, la posibilidad
24 de adquirir obligaciones crediticias con terceros
25 personas naturales o jurídicas, entidades
26 financiera o no públicas o privadas y demás temas
27 de importancia para el proyecto. r. **INGRESOS DEL**
28 **FIDEICOMISO MERCANTIL:** Se refiere

198
CIVIL
NOVENO Y
OCTAVO

1 exclusivamente a las sumas de dinero provenientes
2 de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES
3 INVERSIONISTAS, o de los que se obtengan vía
4 crédito. s. EQUIPAMIENTO DEL HOTEL: Será la
5 Adquisición de equipos para el funcionamiento del
6 Hotel conforme al cronograma aprobado por el
7 comité fiduciario; t. POLIZAS: Son las pólizas
8 contra todo riesgo que deberá recibir la fiduciaria
9 de los proveedores, contratistas, y las garantías por
10 cada obra o servicio que reciba, así como de los
11 equipos que se requieran para el hotel para su
12 perfecto funcionamiento. u. COMPAÑÍA
13 OPERADORA DEL HOTEL: El OPERADOR
14 HOTELERO será la compañía que se deberá
15 constituir en el futuro, debidamente organizada y
16 existente de conformidad con las leyes de la
17 República del Ecuador o un fideicomiso de
18 administración lo que el comité fiduciario resuelva
19 en su momento. Su estructura accionarial guardará
20 la misma proporcionalidad de los partícipes del
21 Fideicomiso HOTEL AEROPUERTO QUITO y será la
22 beneficiaria final de todos los activos y pasivos del
23 Fideicomiso. u. FECHA LÍMITE: La fecha perentoria
24 que se tendrá para certificar el alcance del PUNTO
25 DE EQUILIBRIO será en trescientos sesenta días
26 calendario contados a partir de la suscripción de
27 este instrumento fecha dentro de la cual se deberá
28 haber cumplido con los requisitos descritos en la



1. Cláusula respectiva. Si lo que faltare es el punto de
2 equilibrio técnico por demoras en la administración
3 pública éste plazo se prorrogará automáticamente
4 por un plazo igual las veces que el COMITÉ
5 FIDUCIARIO lo resuelva. v. CONTRATO DE
6 FRANQUICIA: Es el contrato que firmará el
7 FIDEICOMISO con la compañía dueña de la
8 FRANQUICIA HOTELERA INTERNACIONAL y que
9 será aprobada por el comité fiduciario y aportada al
10 fideicomiso o recibida directamente en caso de que
11 este fideicomiso ya se encontrare constituido. w.
12 CONTRATISTA (S): Son las personas naturales o
13 jurídicas que serán contratadas por el
14 **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO**
15 **QUITO**, de acuerdo a las condiciones y términos
16 instruidos por EL COMITÉ FIDUCIARIO para
17 realizar una actividad específica en el PROYECTO
18 cuya denominación se determinara posteriormente,
19 una vez alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO o si
20 fuere del caso antes de ello para los estudios
21 previos y quienes recibirán por el trabajo realizado,
22 el pago correspondiente de honorarios. **CLÁUSULA**
23 **CUARTA: TRANSFERENCIA EN FIDEICOMISO**
24 **MERCANTIL.-** La compañía BPO ASESORES
25 EMPRESARIALES S.A. Y CONSTRUCTORA
26 aportarán a la constitución del fideicomiso Un Mil
27 dólares de los Estados Unidos de América para la
28 apertura de la cuenta corriente. Formará parte del

197
agosto
noviembre y
SIEMPRE

1 FIDEICOMISO también mediante aporte o mediante
2 recepción directa la cesión de derechos de la
3 FRANQUICIA del HOTEL HOLIDAY INN. Por su
4 parte, LA FIDUCIARIA declara que acepta las
5 transferencias que se realiza por el presente
6 instrumento, pasarán a formar parte del
7 PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado
8 FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO
9 QUITO. 4.3 LA CONSTITUYENTE declara que los
10 dineros que transfiere al FIDEICOMISO
11 MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO tienen
12 origen lícito y que en la constitución del presente
13 Fideicomiso no pretenden causar perjuicios a
14 terceros y no incumple con las disposiciones
15 contenidas en la letra b) del artículo ciento veinte
16 de la ley de Mercado de Valores, así mismo,
17 declaran que con el aporte que realizarán no se
18 producirá desequilibrio en su patrimonio que pueda
19 impedir satisfacer las obligaciones contraídas en el
20 pasado, en la medida que poseen otros bienes
21 destinados atender sus obligaciones.
22 Adicionalmente, manifiestan que la presente fiducia
23 no tiene como causa ni produce como efecto la
24 defraudación de terceros, sin perjuicio de la
25 responsabilidad penal del caso, se comprometen a
26 responder por las consecuencias de la inexactitud o
27 reticencia en las declaraciones contenidas en este
28 documento. Igualmente deberán informar



1 escrito a LA FIDUCIARIA aquellos eventos que
2 comprometen su solvencia y liquidez patrimonial,
3 así como la iniciación de procesos ejecutivos en su
4 contra, y retenciones de que sea objeto los derechos
5 y demás bienes que integran el presente
6 FIDEICOMISO MERCANTIL. LA CONSTITUYENTE-
7 BENEFICIARIA declara bajo juramento que los
8 derechos sobre los bienes inmuebles que
9 transferirían a futuro son lícitos y
10 consecuentemente no provienen, ni serán
11 destinados a ninguna actividad relacionada con el
12 cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o
13 tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o
14 psicotrópicas. Así mismo, se obliga conforme lo
15 señala la ley al saneamiento por la evicción y vicios
16 redhibitorios, relevando en forma expresa de tal
17 obligación a LA FIDUCIARIA por la transferencia
18 que ésta pueda realizar en el futuro;
19 comprometiéndose, en consecuencia, a transferir el
20 BIENES FIDEICOMITIDOS libre de cualquier
21 perturbación que comprometa la ejecución de las
22 actividades necesarias para el cumplimiento de LA
23 FINALIDAD del presente contrato, y a responder
24 frente a LA FIDUCIARIA y/o terceros, por la
25 titularidad del dominio y posesión de los BIENES
26 FIDEICOMITIDOS. LA CONSTITUYENTE autoriza a
27 LA FIDUCIARIA para que efectúe todas las
28 indagaciones que razonablemente considere

196
Cinco
reoversos y
SEIS

1 oportuno realizar para comprobar el origen de los
2 bienes que se transferirán a título de FIDEICOMISO
3 MERCANTIL. En caso de que se inicien
4 investigaciones sobre LA CONSTITUYENTE
5 relacionadas con las actividades antes señaladas,
6 LA FIDUCIARIA podrá proporcionar a las
7 autoridades competentes las informaciones que
8 éstas demanden y exime a LA FIDUCIARIA de toda
9 responsabilidad, inclusive respecto a terceros, si
10 esta declaración fuese falsa o errónea. 4.4. LA
11 CONSTITUYENTE declaran bajo juramento que han
12 discutido y negociado las cláusulas de este
13 Contrato y que el mismo es el resultado del
14 consentimiento exento de vicios. 4.5. LA
15 CONSTITUYENTE en virtud de las declaraciones
16 precedentes, renuncian a la interposición de
17 acciones de nulidad del Contrato o de la cláusula
18 compromisoria y a cualquier otra que enerve o
19 pretenda enervar los efectos de este Contrato. 4.6
20 La transferencia efectuada al PATRIMONIO
21 AUTÓNOMO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL que
22 por este instrumento se constituye, así como
23 aquellas que se efectúen posteriormente, se
24 realizan a título de FIDEICOMISO MERCANTIL, por
25 tanto, son transferencias necesarias para el
26 cumplimiento de las instrucciones lícitas instruidas
27 por LA CONSTITUYENTE y, en consecuencia, están
28 exentas de todo tipo de impuestos.



1 contribuciones, ya que no constituye hecho
2 generador para el nacimiento de OBLIGACIONES
3 tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en
4 las leyes que gravan las transferencias gratuitas u
5 onerosas. 4.7 La constitución de este
6 FIDEICOMISO MERCANTIL tiene un objeto lícito y
7 una causa lícita, y no se pretende con ello irrogar
8 perjuicios a terceros. **CLÁUSULA QUINTA:**
9 **CERTIFICACION DE LOS PUNTOS DE EQUILIBRIO:**
10 En caso de que se CERTIFIQUE no haber alcanzado
11 el punto de equilibrio en el plazo estipulado en este
12 contrato, y el COMITÉ FIDUCIARIO no resuelva
13 extender el plazo, cualquier activo tangible o
14 derechos que hayan sido aportados por los
15 Constituyentes Aportantes UNO y DOS y/o
16 cualquier Constituyente Adherente serán devueltos
17 sin más trámite. **CLAUSULA SEXTA:** El
18 FIDEICOMISO MERCANTIL que se constituye por el
19 presente instrumento tiene como objeto los
20 siguientes: 6.1. Hasta que LA FIDUCIARIA
21 certifique haber alcanzado EL PUNTO DE
22 EQUILIBRIO deberá: 5.1.1. Suscribir los
23 respectivos contratos de adhesión mediante los
24 cuales LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES
25 INVERSIONISTAS se obligan a realizar los aportes
26 de acuerdo a un cronograma siempre y cuando la
27 FIDUCIARIA haya notificado el cumplimiento del
28 PUNTO DE EQUILIBRIO. El Fideicomiso Mercantil

02/12/12

195
Cláusula
NOVENA
Cláusula

1 podrá endeudarse o adquirir obligaciones
2 crediticias con entidades financieras o terceros que
3 le provean de los fondos necesarios para cubrirlos
4 después de cubrir el punto de equilibrio o como
5 parte del mismo, como mejor creyera conveniente el
6 Comité fiduciario quien deberá instruir a la
7 fiduciaria en dicho sentido..- 5.2. Para que LA
8 FIDUCIARIA pueda iniciar el proyecto inmobiliario
9 debe certificar lo siguiente: 5.2.1. El cumplimiento
10 del PUNTO DE EQUILIBRIO conforme a lo
11 establecido en el literal e) de la Cláusula Tercera.
12 5.2.2. Proceder con la celebración de los contratos
13 celebrados con los contratistas equivalentes en
14 materiales y mano de obra que serán destinados
15 exclusivamente para el desarrollo del proyecto de
16 acuerdo a los cronogramas planteados. **CLÁUSULA**
17 **SEXTA: INSTRUCCIONES QUE DEBERÁ CUMPLIR**
18 **LA FIDUCIARIA.-** LA FIDUCIARIA deberá actuar
19 conforme las siguientes instrucciones, impartidas
20 por el comité fiduciario. 6.1. Aperturar una cuenta
21 corriente o ahorro a nombre del **FIDEICOMISO**
22 **MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, CON**
23 **LOS FONDOS EXISTENTES EN** la institución
24 financiera designada por el Comité Fiduciario. 6.2.
25 Comprar los bienes inmuebles cuyos derechos de
26 promesa de compraventa se ha aportado. 6.3.
27 Ejercer todas las acciones y derechos inherentes
28 la calidad de representante legal del **FIDEICOMISO**



1 MERCANTIL, ajustándose exclusivamente a los
2 lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley
3 y el presente Contrato. 6.3. Registre y reciba los
4 recursos otorgados por LOS CONSTITUYENTES
5 ADHERENTES INVERSIONISTAS y las
6 participaciones por parte de LOS CONTRATISTAS,
7 en caso de participar en EL PROYECTO
8 INMOBILIARIO. 6.4 Invierta en forma temporal,
9 hasta que se alcance EL PUNTO DE EQUILIBRIO, la
10 totalidad de los ingresos del FIDEICOMISO
11 MERCANTIL, en las instituciones, instrumentos,
12 montos, condiciones y demás parámetros que para
13 el efecto determinen las políticas de inversión de
14 los dineros del PATRIMONIO AUTÓNOMO
15 establecidas por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 6.8.
16 Alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO, constituir
17 un Fondo de Reserva con el porcentaje establecido
18 por EL COMITÉ FIDUCIARIO, de los recursos
19 recaudados a la fecha de la certificación de LA
20 FIDUCIARIA. El Fondo de Reserva estará destinado
21 principalmente a cubrir los gastos del
22 FIDEICOMISO MERCANTIL, obedeciendo a la
23 siguiente prelación. 6.8.1. El pago de los
24 honorarios y comisiones de LA FIDUCIARIA
25 conforme lo establecido en el presente contrato;
26 6.8.2. El pago de los honorarios del
27 CONSTRUCTOR, DEL GERENTE DE PROYECTO, del
28 FISCALIZADOR, de la COMPAÑÍA ASEGURADORA,

194
Censo
novecentos y
cuatro

1 de la compañía AUDITORA EXTERNA, FIRMA DE
2 ABOGADOS EXTERNOS, y de LOS CONTRATISTAS
3 designados por EL COMITÉ FIDUCIARIO. 6.8.3. El
4 pago de los gastos legales, tributos y más
5 gravámenes en que se incurra con ocasión del
6 perfeccionamiento, desarrollo y liquidación del
7 FIDEICOMISO MERCANTIL , inclusive de aquellos
8 generados con anterioridad a la celebración de este
9 contrato. 6.8.4. El pago de los honorarios y gastos
10 en que se incurra para la defensa de los intereses
11 del FIDEICOMISO MERCANTIL ,cuando las
12 circunstancias del caso lo requieran y de
13 conformidad con los contratos que celebre LA
14 FIDUCIARIA previa autorización del COMITÉ
15 FIDUCIARIO. Una vez que se haya utilizado el
16 porcentaje referido en el numeral 6.8., EL COMITÉ
17 FIDUCIARIO deberá constituir un nuevo fondo de
18 reserva por el valor que se establezca de acuerdo a
19 las necesidades que se identifiquen a medida que
20 se desarrolla EL PROYECTO HOTELERO,
21 manteniéndose siempre la responsabilidad de LOS
22 BENEFICIARIOS el de asumir a prorrata de su
23 participación en el proyecto, en última instancia
24 cualquier pago o gasto que haya que realizar en la
25 constitución, administración y liquidación del
26 Fideicomiso Mercantil. 6.9. Solicite propuestas,
27 contrate y reciba a nombre del fideicomiso, los
28 documentos técnicos y demás necesarios



1 proyecto a saber: 6.9.1. Due dilligence, diseños,
2 planos, especificaciones técnicas, presupuesto y
3 cronograma de obras, etc. necesarios para llevar
4 adelante la construcción de las obras de
5 infraestructura, y construcción del hotel. 6.9.2.
6 Obtenga, o contrate a la persona responsable de
7 obtener el permiso municipal de construcción, las
8 aprobaciones de los diseños y factibilidades de las
9 diferentes empresas de servicios públicos. 6.10.
10 Que con el objeto de desarrollar el PROYECTO
11 HOTELERO y con cargo a los recursos existentes en
12 el FIDEICOMISO MERCANTIL, LA FIDUCIARIA
13 proceda a realizar los siguientes desembolsos, aún
14 sin haber alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO:
15 6.10.1. Pague con los recursos existentes en el
16 PATRIMONIO AUTÓNOMO a las personas que EL
17 COMITÉ FIDUCIARIO le instruyan. 6.11. De existir
18 excedentes de liquidez, una vez alcanzado EL
19 PUNTO DE EQUILIBRIO, éstos podrán ser
20 invertidos temporalmente en productos financieros
21 si así lo resolviese el COMITÉ FIDUCIARIO, siempre
22 que no exista necesidad de recursos para el
23 proyecto, y bajo las condiciones de rentabilidad,
24 liquidez y seguridad. 6.12. Suscriba, anote, y
25 registre -de ser el caso- los contratos con la
26 compañía franquiciante. 6.13. Contrate con cargo a
27 los recursos existentes en el PATRIMONIO
28 AUTÓNOMO al FISCALIZADOR, al CONSTRUCTOR,

193
CERO
NOVENOS Y
TRES

1 al GERENTE DE PROYECTO, a la COMPAÑÍA
2 ASEGURADORA y a la COMPAÑÍA DE AUDITORA
3 EXTERNA, y a las compañías o personas naturales
4 que se requieran para la obra y los servicios,
5 designados por el COMITÉ FIDUCIARIO cuando este
6 último ya se conforme, en base a los términos y
7 condiciones instruidos por aquél. 6.15. Suscriba
8 todo acto y contrato que fuera necesario, para la
9 correcta ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO
10 de acuerdo a lo dispuesto por EL COMITÉ
11 FIDUCIARIO. 6.16. Restituya a LOS
12 CONSTITUYENTES ADHERENTES INVERSIONISTAS
13 del FIDEICOMISO MERCANTIL los activos y/o
14 pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de
15 conformidad con lo determinado en la Cláusula
16 Tercera de este instrumento, en el evento de que LA
17 FIDUCIARIA no pueda certificar haber alcanzado EL
18 PUNTO DE EQUILIBRIO de conformidad con lo
19 establecido en el presente contrato. 6.17. Terminar
20 y Liquidar el FIDEICOMISO MERCANTIL una vez
21 que hayan transcurrido trescientos sesenta días
22 hábiles desde su otorgamiento en caso de no hacer
23 alcanzado EL PUNTO DE EQUILIBRIO. De darse
24 este hecho, LA FIDUCIARIA deberá entregar una vez
25 descontados los valores determinados en la
26 cláusula vigésima del presente contrato al
27 Constituyente Aportante, a LOS CONSTITUYENTES
28 ADHERENTES INVERSIONISTAS,



1 CONSTITUYENTES ADHERENTES a prorrata de su
2 participación en el PROYECTO INMOBILIARIO, los
3 recursos existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO,
4 de haberlos, salvo que, con anterioridad a este
5 plazo, EL COMITÉ FIDUCIARIO en forma unánime
6 haya determinado otra forma de distribución de los
7 bienes. 6.18. En caso de que la FIDUCIARIA en un
8 plazo de hasta trescientos sesenta días hábiles, no
9 certifique haber llegado al PUNTO DE EQUILIBRIO
10 ésta deberá comunicar sobre dicha imposibilidad a
11 los CONSTITUYENTES, a LOS CONSTITUYENTES
12 ADHERENTES APORTANTES, a LOS
13 CONSTITUYENTES ADHERENTES
14 INVERSIONISTAS, y a LOS CONSTITUYENTES
15 ADHERENTES, a fin de proceder a la restitución
16 fiduciaria en los términos establecidos en la
17 Cláusula Tercera literal w) del presente
18 instrumento. 6.19. Que a la terminación de este
19 FIDEICOMISO MERCANTIL, LA FIDUCIARIA
20 proceda a liquidarlo contra ingresos y egresos del
21 negocio hotelero, de acuerdo a lo dispuesto en la
22 cláusula décima novena del presente instrumento,
23 verificando que no existan cuentas por pagar o
24 cobrar, en el mismo. La FIDUCIARIA además de las
25 instrucciones aquí conferidas, podrá realizar todas
26 aquellas que sean inherentes, accesorias o
27 complementarias a las instrucciones y deberes
28 encomendados en este Contrato. Pero, además, la

192
Año
NOVIEMBRE
1905

1 FIDUCIARIA podrá realizar todos los actos y
2 contratos que le encargue el COMITÉ FIDUCIARIO,
3 siempre y cuando no obstruyan o vayan contra la
4 finalidad establecida en este Contrato o estén fuera
5 de los términos de este Contrato. 6.20. Rendición
6 mensual de cuentas de conformidad con la Ley y el
7 Reglamento de Negocios fiduciarios. 6.21. Adquirir
8 por cuenta del fideicomiso obligaciones crediticias
9 para el desarrollo del proyecto inmobiliario con
10 entidades bancarias nacionales o extranjeras o
11 terceros en las condiciones y montos que apruebe
12 el Comité fiduciario. **CLÁUSULA SÉPTIMA:**

13 **COMITÉ FIDUCIARIO.-** Para el correcto desarrollo
14 del presente contrato las partes acuerdan
15 constituir un organismo encargado de vigilar el
16 desarrollo del objeto del FIDEICOMISO MERCANTIL
17 denominado COMITÉ FIDUCIARIO. EL COMITÉ
18 FIDUCIARIO es el organismo a través del cual las
19 personas involucradas en el desarrollo del
20 PROYECTO INMOBILIARIO, se reunirán de ser
21 posible mensualmente o cuando fuera convocado,
22 especialmente para los siguientes fines: a)
23 Coordinar y vigilar la ejecución y desarrollo del
24 PROYECTO INMOBILIARIO, b) Establecer las
25 normas y aprobar los planes a ejecutarse en el
26 proyecto inmobiliario, d) Resolver sobre las
27 contrataciones del Constructor, Fiscalización y Firma
28 de Abogados y demás que se requirieran en el



1 Proyecto; e) Autorizar la contratación de los
2 diversos contratistas; g) Autorizar el
3 endeudamiento del fideicomiso; En definitiva es el
4 único responsable de las decisiones implementadas
5 en el PROYECTO INMOBILIARIO. EL COMITÉ
6 FIDUCIARIO estará conformado por todos los
7 CONSTITUYENTES, ya sean los CONSTITUYENTES
8 APORTANES como los ADHERENTES, los cuales
9 participan en las decisiones del Comité Fiduciario
10 con el porcentaje de votos en proporción a su
11 participación de derechos fiduciarios.
12 Adicionalmente, la FIDUCIARIA tendrá un
13 representante, quien actuará como secretario y
14 podrá en caso de que no se puedan tomar
15 decisiones por contradicción en los votos de los
16 miembros con derecho a voto, ejercer el derecho a
17 dirimir la eventual contradicción a fin de evitar que
18 no se cumpla el objeto del FIDEICOMISO
19 MERCANTIL y cause perjuicio a los terceros
20 involucrados en el negocio fiduciario, así como a
21 vetar las resoluciones y decisiones del COMITE
22 FIDUCIARIO, cuando éstas alteren o afecten el
23 cabal desarrollo del objeto del FIDEICOMISO
24 MERCANTIL o impliquen reformas o contradigan
25 sus disposiciones o, a juicio de LA FIDUCIARIA,
26 perjudiquen a terceros involucrados en el negocio
27 fiduciario. Adicionalmente tendrán voz pero no
28 voto o cualquier otra persona que el COMITÉ

191
dicho
requisitos y
uno

1 FIDUCIARIO lo incorpore como invitado. Los votos
2 se sumarán en proporción al aporte realizado por
3 cada uno por porcentajes claramente definidos
4 cuando el comité fiduciario se conforme o en la
5 forma previamente establecida lo que el comité
6 fiduciario resuelve en la primera sesión. El COMITÉ
7 FIDUCIARIO para entenderse constituido y poder
8 sesionar, será necesario haber sido convocado por
9 LA FIDUCIARIA, por EL PRESIDENTE DEL COMITÉ
10 FIDUCIARIO, mediante comunicación escrita
11 dirigida a cada uno de los miembros, con por lo
12 menos tres días de anticipación a la fecha señalada
13 en la convocatoria, indicando además, la fecha, el
14 día, la hora, el lugar y puntos a tratarse en dicha
15 reunión, mediante télex, telegrama, fax, e-mail,
16 remitida a las direcciones que deberán haber
17 registrado para tal efecto, y contar con la
18 presencia de todos los miembros con derecho a voto
19 y además, necesariamente deberá estar presente en
20 dicha reunión el representante de LA FIDUCIARIA,
21 y las decisiones se adoptarán por mayoría simple.
22 Sin embargo, cuando se encuentren presentes
23 todos sus miembros con derecho a voto y el
24 representante de LA FIDUCIARIA, y siempre que
25 éstos manifiesten su conformidad en los asuntos a
26 tratarse, se podrán reunir en COMITÉ FIDUCIARIO,
27 sin necesidad de previa convocatoria. También
28 podrán intervenir en las reuniones de



1 FIDUCIARIO, en calidad de invitados, otras
2 personas de quienes se requiera explicaciones o
3 asesorías en determinadas materias que
4 intervengan en el desarrollo del PROYECTO
5 HOTELERO, quienes comparecerán únicamente con
6 derecho a voz. EL COMITÉ FIDUCIARIO será
7 presidido, en forma permanente, por su Presidente
8 o Vicepresidente, quienes serán designados en la
9 primera sesión de entre los miembros con derecho a
10 voto. Tanto EL PRESIDENTE como EL
11 VICEPRESIDENTE contarán con un suplente
12 escogido por uno cualquiera de los asistentes
13 presente en el COMITÉ FIDUCIARIO quienes
14 serán escogidos por votación unánime. En caso de
15 ausencia del Presidente le reemplazará el
16 VICEPRESIDENTE. En caso de ausencia del
17 VICEPRESIDENTE y del PRESIDENTE, lo
18 reemplazará el suplente del PRESIDENTE. En caso
19 de ausencia del PRESIDENTE, DEL
20 VICEPRESIDENTE y del SUPLENTE DEL
21 PRESIDENTE, lo reemplazará el suplente del
22 VICEPRESIDENTE. Quienes ejerzan el cargo de
23 suplentes podrán ser removidos de su cargo por
24 votación unánime de los miembros del Comité. EL
25 COMITÉ FIDUCIARIO se reunirá por lo menos una
26 vez al mes, o con menor frecuencia, que se
27 establezca en el seno del mismo, para considerar
28 los asuntos específicos constantes en la

190
CENSO
NOVENO

1 convocatoria y de acuerdo a las necesidades del
2 caso.- La primera sesión del COMITÉ FIDUCIARIO
3 deberá realizarse dentro de los 30 días posteriores
4 a la suscripción del presente contrato y se
5 realizará en la ciudad de Guayaquil en el lugar que
6 indique LA CONSTITUYENTE a LA FIDUCIARIA y a
7 costo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, siempre que
8 existieran recursos o, caso contrario, a costo de
9 "LOS BENEFICIARIOS" a prorrata de su
10 participación en el PROYECTO HOTELERO. Se
11 dejará constancia de las resoluciones adoptadas
12 por El COMITÉ FIDUCIARIO en actas que deberán
13 ser suscritas por el Presidente y el secretario, y que
14 permanecerán bajo la custodia de LA FIDUCIARIA y
15 cuyo cumplimiento para LOS BENEFICIARIOS del
16 PROYECTO HOTELERO, será obligatorio. El
17 COMITÉ FIDUCIARIO tendrá, única y
18 exclusivamente, las siguientes atribuciones:
19 7.1. Aprobar el presupuesto y cronogramas
20 de obra; 7.2. A designar o remover, si fuera
21 del caso, al Fiscalizador, Aseguradora,
22 Auditor Externo, Operador y todos los demás
23 colaboradores para lo cual se necesitará
24 mayoría simple. Todos estos contratistas
25 suscribirán contratos directamente con el
26 **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL**
27 **AEROPUERTO QUITO,** a través
28 FIDUCIARIA y bajo los términos



1 condiciones establecidas por el COMITÉ
2 FIDUCIARIO. 7.3. Conocer y decidir sobre
3 los informes de gestión y financieros y
4 administrativos presentados en forma
5 mensual por la FIDUCIARIA así como a los
6 informes mensuales que deberán presentar el
7 Gerente de Proyecto, Fiscalizador, el
8 Constructor y cada uno de los contratistas
9 contratados de ser requerido por EL COMITÉ
10 FIDUCIARIO. 7.4. Determinar las políticas de
11 inversión y los valores, montos, plazos y
12 condiciones en que se realizarán las inversiones de
13 los dineros fideicomitidos y los ingresos del
14 Fideicomiso Mercantil. 7.5. Definir y aprobar las
15 normas y reglamentos que fueren necesarios para
16 el cabal cumplimiento del objeto del presente
17 Contrato. El COMITÉ FIDUCIARIO podrá
18 dictar las normas, reglamentos o
19 interpretaciones al presente Contrato, a falta
20 de disposición expresa en el mismo, sin que
21 se pueda reformar sus disposiciones. 7.6.
22 Resolver las divergencias que se presenten en
23 el desarrollo del PROYECTO HOTELERO y
24 cumplimiento de la finalidad del
25 presente Contrato y sean sometidas a
26 su consideración por sus integrantes,
27 siempre que no estén contempladas
28 en el presente Contrato. 7.7.

189
OCTAVO
CONVENIO Y
MENSUAL.

1 Conocer y resolver sobre el plan de trabajo en el
2 que debe constar la fecha de inicio y de terminación
3 de la construcción. 7.8 Autorizar la venta de de
4 derechos fiduciarios a terceros que no sean ya
5 partícipes del Fideicomiso. 7.9. Conocer y aprobar
6 el plan presupuestario del PROYECTO HOTELERO y
7 velar por el cumplimiento del mismo. 7.10
8 Reglamentar cualquier aspecto operativo no
9 presente para el desarrollo del PROYECTO
10 HOTELERO. 7.11. Determinar el monto que deba
11 destinarse para EL FONDO DE RESERVA de
12 conformidad con lo dispuesto en el presente
13 contrato. 7.12. Pedir a la fiduciaria la rendición
14 mensual de cuentas. 7.13 Autorizar los parámetros
15 de contratación de terceros y de operaciones
16 crediticias. 7.14. Los demás determinados en el
17 presente contrato. **CLÁUSULA OCTAVA:**
18 **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos de
19 LA FIDUCIARIA los siguientes: 8.1. Exigir a LOS
20 BENEFICIARIOS, Y/O SUS CESIONARIOS DE LOS
21 DERECHOS FIDUCIARIOS, el cumplimiento de
22 todas las obligaciones que contraen por este
23 Contrato. 8.2. Renunciar a su gestión en evento de
24 producirse algunas de las circunstancias
25 determinadas en las letras a) y b) del artículo 131
26 de la Ley de Mercado de Valores y siempre que tal
27 hecho no cause perjuicios a terceros. 8.3. Exigir el
28 pago de su remuneración entendiéndose



1 y comisiones, de conformidad a lo establecido en
2 este Contrato y de los fondos que se requieran para
3 el cumplimiento de todas las instrucciones
4 fiduciarias.8.4. Las demás reconocidas por la Ley o
5 por el presente Contrato. LA FIDUCIARIA no
6 garantiza con su actuación que los resultados y
7 finalidades pretendidas por LA CONSTITUYENTE, y
8 LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES, se cumplan,
9 ya que su participación es de medio y no de
10 resultados. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la
11 culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es
12 de medio y no resultado, esto es, que su
13 responsabilidad es actuar de manera diligente y
14 profesional a fin de cumplir con las instrucciones
15 impartidas en el presente Contrato. **CLÁUSULA**
16 **NOVENA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-**
17 Son obligaciones de LA FIDUCIARIA las siguientes:
18 9.1. Administrar los bienes que se aportarán en el
19 futuro en la forma y términos establecidos en este
20 Contrato. 9.2. Ejercer la representación legal del
21 FIDEICOMISO, para el cumplimiento del objeto
22 del Contrato y la protección y defensa de los
23 bienes que lo integran. 9.3 Rendición de cuentas
24 de conformidad con la ley y Reglamento de
25 Negocios fiduciarios y sobre todo informar
26 mensualmente al Comité fiduciario. 9.4. Llevar la
27 contabilidad del PROYECTO HOTELERO, y
28 presentar al Comité Fiduciario los balances y a

108
Código
0000000004
0110

1 anexos, en forma mensual. En cuanto lo estime
2 necesario y sean de su conocimiento procesos
3 judiciales o reclamos extrajudiciales, cuyo objeto
4 ponga en riesgo jurídico EL BIEN FIDEICOMITIDO
5 que se aportara y los que se transfieran en el
6 futuro a título de FIDEICOMISO MERCANTIL, LA
7 FIDUCIARIA ejercerá las acciones o propondrá las
8 excepciones legales inherentes a su calidad de
9 Fiduciario, por sí o a través de un procurador
10 judicial. Para tal efecto, LOS BENEFICIARIOS,
11 Y/O SUS CESIONARIOS DE LOS DERECHOS
12 FIDUCIARIOS, a prorrata de su participación en
13 el proyecto, se obligan a proveer a la FIDUCIARIA
14 de los recursos que sean necesarios para tal fin,
15 en el evento de que no existan fondos disponibles
16 en el patrimonio autónomo, al solo requerimiento
17 de éste, en caso de no hacerlo las partes eximen
18 de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA por
19 dicha omisión. 9.5. Administrar los recursos
20 entregados por LOS CONSTITUYENTES
21 ADHERENTES INVERSIONISTAS e invertirlos en
22 inversiones que hayan sido aprobadas por El
23 COMITÉ FIDUCIARIO, y entregarles los
24 rendimientos que se generaren, una vez que se
25 haya descontado los valores correspondientes a
26 los gastos y honorarios que se hayan generado en
27 la constitución y administración del FIDEICOMISO
28 MERCANTIL, a prorrata de su participación



1 mientras no se haya alcanzado EL PUNTO DE
2 EQUILIBRIO. 9.7. Celebrar contratos con
3 CONTRATISTAS que estén de acuerdo en iniciar la
4 labor encomendada una vez que LA FIDUCIARIA
5 certifique haber alcanzado EL PUNTO DE
6 EQUILIBRIO. 9.8. Una vez que LA FIDUCIARIA
7 haya certificado haber alcanzado EL PUNTO DE
8 EQUILIBRIO del proyecto, administrar los
9 recursos entregados por LOS CONSTITUYENTES
10 ADHERENTES INVERSIONISTAS; y desembolsar el
11 dinero necesario para cubrir todos los costos para
12 desarrollo del proyecto hotelero de acuerdo con
13 las instrucciones que le sean impartidas por el
14 COMITÉ FIDUCIARIO. 9.7. No habiendo el
15 PROYECTO HOTELERO alcanzado EL PUNTO DE
16 EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA deberá: 9.7.1.
17 Devolver a cada uno de LOS CONSTITUYENTES
18 ADHERENTES INVERSIONISTAS el valor aportado
19 al PATRIMONIO AUTÓNOMO, más el rendimiento
20 percibido. 9.7.4. Dar por terminado los contratos
21 celebrados con los CONTRATISTAS. 9.8. Conservar
22 todos los documentos que prueben el
23 cumplimiento de su gestión hasta la liquidación
24 del Contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL. 9.9.
25 Mantener el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se
26 configura por la constitución de éste
27 FIDEICOMISO MERCANTIL, separado de su propio
28 patrimonio y de LA CONSTITUYENTE, LOS

1 PATRIMONIO AUTÓNOMO. 9.16. Destinar los
2 bienes transferidos al FIDEICOMISO MERCANTIL,
3 exclusivamente a la realización de la FINALIDAD
4 establecida, realizando todos los actos y contratos
5 necesarios para dicho fin. 9.17. Cumplir
6 cabalmente todas las disposiciones contenidas en
7 el presente Contrato y resoluciones del COMITÉ
8 FIDUCIARIO. 9.18. Contratar a una compañía de
9 Auditoría Externa designada por la Fiduciaria bajo
10 los términos y condiciones establecidos por esta,
11 para los estados financieros del FIDEICOMISO
12 MERCANTIL, de conformidad con lo establecido en
13 el Artículo veintitrés del Reglamento sobre
14 Negocios Fiduciarios. Los honorarios de la
15 compañía de Auditoría Externa serán de cargo del
16 patrimonio autónomo, y en caso de que este no
17 tenga recursos disponibles serán de cargo
18 subsidiaria y solidariamente de LOS
19 BENEFICIARIOS Y/O CESIONARIOS DE LOS
20 DERECHOS FIDUCIARIOS. 9.19. Declarar
21 finalizado y proceder con la liquidación del
22 Fideicomiso Mercantil, una vez cumplidos sus
23 fines, plazo o condición; y, por lo mismo, actuar
24 como liquidador atendiendo a las reglas señaladas
25 en la cláusula correspondiente de este Contrato,
26 así como por darse cualquiera de las causales
27 para la terminación del presente Contrato. 9.20.
28 Registrar a LOS BENEFICIARIOS del presente

186
AÑO 2000
OCTUBRE 2004
SEIS

1 FIDEICOMISO MERCANTIL siempre que la cesión
2 haya realizado con su conocimiento y aceptación.
3 9.21. Una vez terminado el presente Contrato, y
4 liquidado las obligaciones adeudadas por el
5 FIDEICOMISO MERCANTIL, de existir bienes
6 muebles o inmuebles, éstos serán restituidos a
7 favor de LOS BENEFICIARIOS Y/O CESIONARIOS
8 DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, conforme lo
9 previsto en el presente instrumento. 9.22. Realizar
10 los trámites legales o administrativos de obtención
11 de permisos municipales, tales como, autorización
12 para la construcción de la del fraccionamiento de
13 ser el caso, del sometimiento al régimen de
14 propiedad horizontal de ser el caso. 9.24. Los
15 demás contemplados en la Ley, reglamentos
16 pertinentes y el presente contrato. **CLÁUSULA**
17 **DÉCIMA: DERECHOS DE LA CONSTITUYENTE, Y**
18 **DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES**
19 **INVERSIONISTAS Y DE LOS CONSTITUYENTES**
20 **ADHERENTES.-** Son derechos los siguientes:
21 10.1. Ejercer las acciones de responsabilidad civil
22 o penal a que hubiere lugar, en contra de LA
23 FIDUCIARIA por dolo o culpa leve en el desempeño
24 de su gestión. 10.2. Solicitar la remoción de LA
25 FIDUCIARIA cuando ésta no cumpla con las
26 instrucciones impartidas según este Contrato
27 cuando se comprobare que actuó con dolo o culpa
28 leve.- 10.3. Los demás previstos en la Ley



1 presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:**
2 **OBLIGACIONES DE LAS CONSTITUYENTES, LOS**
3 **CONSTITUYENTES ADHERENTES**
4 **INVERSIONISTAS Y DE LOS CONSTITUYENTES**
5 **ADHERENTES:** Son obligaciones: 11.1. Proveer de
6 todas las facilidades a la FIDUCIARIA para el
7 cumplimiento de las instrucciones impartidas en
8 este Contrato. 11.2. Cumplir con los términos del
9 presente Contrato y los demás previstos en la Ley y
10 Reglamentos pertinentes. 11.3. Registrar y
11 actualizar en las oficinas de LA FIDUCIARIA la
12 dirección, número de teléfono, fax, apartado aéreo,
13 dirección electrónica o central de comunicaciones a
14 la cual se le deba dirigir la correspondencia,
15 rendición de cuentas e informaciones. 11.4.
16 Cancelar los valores correspondientes por concepto
17 de constitución y administración, hasta lograr EL
18 PUNTO DE EQUILIBRIO. 11.5. Las demás previstas
19 en la ley y en el presente Contrato. **CLÁUSULA**
20 **DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS DE LA/LOS**
21 **BENEFICIARIA/OS:** Son derechos de LOS
22 **BENEFICIARIOS:** 12.1. Exigir a la FIDUCIARIA el
23 cumplimiento de las finalidades establecidas en el
24 Contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL. 12.2.
25 Exigir a la FIDUCIARIA la rendición comprobada de
26 cuentas conforme a lo dispuesto en este Contrato,
27 la Ley de Mercado de Valores y demás reglamentos
28 expedidos por el Consejo Nacional de Valores. 12.3.

185
Oírse
oírse
año

1 Ejercer las acciones de responsabilidad civil o
2 penal a que hubiere lugar en contra de la
3 FIDUCIARIA por dolo, culpa grave o culpa leve en el
4 desempeño de su gestión. 12.4. Ceder total o
5 parcialmente sus derechos de beneficiario del
6 FIDEICOMISO MERCANTIL. 12.6. Los demás
7 previstos en el presente Contrato. **CLÁUSULA**
8 **DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS**
9 **BENEFICIARIOS:** Son obligaciones de LOS
10 **BENEFICIARIOS:** 13.1. Registrar y actualizar en
11 las oficinas de LA FIDUCIARIA la dirección,
12 número de teléfono, fax, e-mail, apartado aéreo o
13 central de comunicaciones a la cual se le deba
14 dirigir la correspondencia, rendición de cuentas e
15 informaciones. 13.2. Mantener indemne a LA
16 FIDUCIARIA de cualquier acción, turbación o
17 litigio que se intente de forma infundada en
18 contra del FIDEICOMISO MERCANTIL
19 INMOBILIARIO o LA FIDUCIARIA. Así mismo, será
20 obligación de LOS BENEFICIARIOS el pagar todos
21 los gastos y honorarios del abogado que sea
22 contratado para la defensa del FIDEICOMISO
23 MERCANTIL y de LA FIDUCIARIA en proporción a
24 su participación en el proyecto. 13.3. Mantener
25 indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier
26 turbación o litigio que se intente en contra del
27 Fideicomiso Mercantil. De igual manera, se
28 obligan a pagar todos los gastos y honorarios del



[Handwritten mark]

1 abogado por la defensa del Fideicomiso Mercantil
2 y de la Fiduciaria en proporción a su participación
3 en el proyecto. 13.4. El pago de los honorarios de
4 LA FIDUCIARIA en el evento de que el
5 PATRIMONIO AUTÓNOMO no cuente con los
6 valores suficientes para tal efecto. 13.5. Proveer a
7 LA FIDUCIARIA de los recursos financieros que
8 ésta requiera para la atención de gastos que se
9 originen en el desarrollo, terminación y
10 liquidación del FIDEICOMISO MERCANTIL, en el
11 evento de que el PATRIMONIO AUTÓNOMO no
12 cuente con los recursos suficientes. 13.6. Asumir
13 todas las obligaciones tributarias que se genere en
14 el desarrollo del FIDEICOMISO MERCANTIL y que
15 no puedan ser cumplidas con recursos del
16 PATRIMONIO AUTÓNOMO. 13.7. Los demás
17 establecidos en la Ley y en el presente Contrato.
18 **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DURACIÓN DEL**
19 **FIDEICOMISO MERCANTIL.-** El FIDEICOMISO
20 MERCANTIL que se constituye por este
21 instrumento tendrá la duración necesaria para
22 desarrollar plenamente su objeto. **CLÁUSULA**
23 **DÉCIMA QUINTA: HONORARIOS Y FORMA DE**
24 **PAGO.-** LA FIDUCIARIA tendrá derecho a que se le
25 cancele los siguientes honorarios: \$2,500 más IVA
26 por estructuración del fideicomiso; US\$1.500
27 mensuales más IVA una vez que empiece la
28 construcción; US\$ 150 más IVA mensuales por

Honorarios

184
Censo
Obligado y
alzado

1 trimestre anticipado mientras no haya empezado la
2 construcción; US\$ 5.000 más IVA por sustitución
3 fiduciaria; US\$ 1.000 más IVA por reformas,
4 modificación, terminación, liquidación, etc... LA
5 FIDUCIARIA queda facultada a cobrar sus
6 honorarios con cargo al **FIDEICOMISO**
7 **MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO,**
8 Cuando no sean suficientes los fondos del
9 FIDEICOMISO MERCANTIL para que LA
10 FIDUCIARIA se cobre de éste, deberá pagarlo LOS
11 BENEFICIARIOS a prorrata de su participación. El
12 pago o entrega de las sumas de dinero por concepto
13 de honorarios que deban de realizarse de acuerdo a
14 lo convenido esta cláusula, deberán realizarse
15 dentro de los quince primeros días de haber sido
16 emitidas. El incumplimiento de las OBLIGACIONES
17 por parte de LA CONSTITUYENTE y de LOS
18 BENEFICIARIOS, en el pago o entrega de las sumas
19 de dinero por concepto de honorarios a LA
20 FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en este
21 párrafo generarán un interés de mora de
22 conformidad con la máxima tasa legal vigente
23 señalada por el Banco Central del Ecuador vigente
24 a la fecha en que se suscita el pago, sobre el saldo
25 insoluto del capital, sin perjuicio del derecho de
26 renuncia de LA FIDUCIARIA. Estos honorarios no
27 incluyen los costos en que incurra LA FIDUCIARIA
28 para la defensa del presente Contrato ni de los



M.

1 bienes transferidos, ni ninguno de los gastos a
2 cargo del FIDEICOMISO MERCANTIL, los que serán
3 pagados por LOS BENEFICIARIOS y/O
4 CESIONARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS.
5 Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si LA
6 CONSTITUYENTE, LOS CONSTITUYENTES
7 ADHERENTES INVERSIONISTA, Y LOS
8 CONSTITUYENTES ADHERENTES, solicitasen a LA
9 FIDUCIARIA la ejecución de otras instrucciones a
10 las establecidas en este Contrato y relacionadas
11 con su FINALIDAD, LA FIDUCIARIA tendrá derecho
12 a que se le reconozca el honorario por la ejecución
13 de dicha instrucción en el evento de que se acepten
14 formalmente. Este honorario será fijado de común
15 acuerdo con LA FIDUCIARIA. **CLÁUSULA DÉCIMA**
16 **SÉXTA: RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL**
17 **FIDEICOMISO MERCANTIL Y OBLIGACIONES**
18 **TRIBUTARIAS.-** De conformidad a lo dispuesto en
19 el Artículo Cincuenta y cinco, del Reglamento a la
20 Ley de Régimen Tributario Interno, las partes
21 acuerdan, de manera expresa y voluntaria, que el
22 presente FIDEICOMISO MERCANTIL distribuirá
23 LOS BENEFICIOS que se puedan originar en el
24 PATRIMONIO AUTÓNOMO a LOS BENEFICIARIOS,
25 debiendo éstos declarar el respectivo impuesto a la
26 renta de acuerdo con las disposiciones de la Ley de
27 Régimen Tributario Interno. El FIDEICOMISO
28 MERCANTIL declarará y retendrá los anticipos de

183
OCTUBRO
1988

1 impuestos a la Renta que la Ley señala . Serán de
2 cargo del patrimonio autónomo todos los valores
3 que por concepto de tributos se deba cancelar
4 mensual o anualmente al Servicio de Rentas
5 Internas, así como las declaraciones que deban
6 realizarse. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA:**
7 **CAUSALES DE SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.-**
8 Son causales de sustitución de LA FIDUCIARIA.-
9 17.1 La comprobación judicial de que LA
10 FIDUCIARIA ha incurrido en culpa leve o en el
11 desempeño de sus funciones con respecto al
12 FIDEICOMISO MERCANTIL que administra. 17.2
13 Por la intervención, disolución o liquidación de LA
14 FIDUCIARIA FINVERFONDOS 17.3 Por ser víctimas
15 de una sanción por el acometimiento de una
16 infracción grave a juicio de la Superintendencia de
17 Compañías, a LA FIDUCIARIA FINVERFONDOS
18 17.4 Las demás establecidas por la ley. En caso de
19 sustitución, LA FIDUCIARIA FINVERFONDOS
20 deberá entregar a la Fiduciaria sustituta,
21 físicamente, todos los bienes, que componen el
22 PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO
23 MERCANTIL, en lo que fuera aplicable.
24 Adicionalmente, deberá entregarle los libros
25 contables, declaraciones de impuestos
26 comprobantes de retención y, en general, toda la
27 documentación original relacionada al
28 FIDEICOMISO MERCANTIL, cortada a la fecha en



mm

1 que se produce la entrega de la misma, pudiendo
2 quedarse LA FIDUCIARIA con copias certificadas,
3 si así lo decide. La entrega de los bienes
4 fideicomitidos y documentos deberá hacerse en un
5 plazo máximo de veinte (20) días hábiles
6 posteriores a la fecha en que se establezca o
7 conozca cual va a ser LA FIDUCIARIA en
8 sustitución. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:**
9 **CAUSALES PARA TERMINACIÓN DEL**
10 **FIDEICOMISO MERCANTIL.**- Este Contrato d
11 Fideicomiso Mercantil terminará por las siguientes
12 causales: 18.1. Por la falta de provisión de recursos
13 por parte LOS BENEFICIARIOS, que impida el
14 cumplimiento de las obligaciones de LA
15 FIDUCIARIA o de las instrucciones fiduciarias.
16 18.2. Por la falta de pago de los honorarios y
17 comisiones a LA FIDUCIARIA. 18.3. Por
18 imposibilidad de cumplir el objeto de este Contrato. ()
19 18.4. Por acuerdo entre las partes, siempre que no
20 se afecten derechos de terceros involucrados; 18.6.
21 Terminará solo respecto de la actual FIDUCIARIA
22 ante su renuncia, en el evento de darse las
23 causales establecidas en el artículo 131 de la Ley
24 de Mercado de Valores vigente, en cuyo caso,
25 deberán ser notificados con treinta (30) días de
26 anticipación LOS BENEFICIARIOS, a efectos que el
27 FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO pueda
28 ser traspasado a otra Fiduciaria inscrita en el

182
año
04/02/04
DSS

1 Registro de Mercado de Valores, designada por
2 aquellos. 18.7. Por laudo arbitral o sentencia
3 ejecutoriada que ordene la terminación del
4 FIDEICOMISO MERCANTIL. 18.8. Por las causales
5 determinadas en la Ley. 18.9. Por no haber
6 cumplido EL PUNTO DE EQUILIBRIO en el plazo
7 máximo de trescientos sesenta días. Dada
8 cualquiera de las causales de terminación
9 anteriormente mencionadas, LA FIDUCIARIA
10 procederá con la LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
11 MERCANTIL de acuerdo al procedimiento que
12 consta en la siguiente cláusula. **CLÁUSULA**
13 **DÉCIMA NOVENA: PROCEDIMIENTO DE**
14 **LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.-**
15 La liquidación total del FIDEICOMISO MERCANTIL
16 implica su terminación, en dicho caso, LA
17 FIDUCIARIA dejará de realizar las instrucciones
18 relativas a la FINALIDAD del mismo y se limitará a
19 realizar únicamente aquellas tendientes a su
20 liquidación. Mientras se perfecciona la liquidación
21 del FIDEICOMISO MERCANTIL, éste se encontrará
22 en proceso de disolución.- En los casos de
23 terminación del Contrato por agotamiento de la
24 FINALIDAD del mismo o por cualquier otra
25 legal o contractual se observarán las siguientes
26 reglas: 19.1. LA FIDUCIARIA, como representante
27 legal del FIDEICOMISO MERCANTIL, procurará
28 pagar las obligaciones que el FIDEICOMISO



1 MERCANTIL mantenga a favor de terceros en el
2 siguiente orden de prelación: 19.1.1 Cancelará los
3 tributos que el FIDEICOMISO MERCANTIL debiere;
4 19.1.2 Cancelará los pagos pendientes a LA
5 FIDUCIARIA, entre ellos sus honorarios y
6 comisiones pendientes de pago; y, 19.1.3
7 Cancelará todas las demás obligaciones del
8 FIDEICOMISO MERCANTIL frente a terceros. 19.2.
9 Una vez saneadas la totalidad de las obligaciones y
10 derechos del FIDEICOMISO MERCANTIL, LA
11 FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión a
12 LOS BENEFICIARIOS, mediante el envío de una
13 comunicación privada, dirigida a la dirección
14 consignada. Dicha cuenta se entenderá aprobada
15 ipso facto, si no es objetada dentro de un plazo
16 máximo de diez (10) días calendario, contados a
17 partir de la fecha de envío de la comunicación
18 antes mencionada. 19.3. Transcurrido el plazo
19 señalado en el numeral anterior, LA FIDUCIARIA
20 levantará un Acta de Liquidación, la cual se
21 tendrá, para todos los efectos legales, como la
22 liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO
23 MERCANTIL. Esto siempre que la construcción del
24 hotel haya llegado a su fase final. Desde ya la
25 Fiduciaria queda encargada para que dicha Acta de
26 Liquidación sea suscrita únicamente por la
27 FIDUCIARIA, una vez que haya sido conocida y
28 aprobada por escrito, por todas las partes

181
Año
Octubre y
uno

1 involucradas: Constituyente, Beneficiarios. La
2 firma del apoderado o del representante legal de la
3 FIDUCIARIA con la aprobación escrita del
4 Constituyente y beneficiarios, constituirán el
5 instrumento a través del cual se dé por terminado
6 y liquidado el presente FIDEICOMISO MERCANTIL.
7 19.4. Si LOS BENEFICIARIOS, Y/O CESIONARIOS
8 DE DERECHOS FIDUCIARIOS no estuvieren de
9 acuerdo con las cuentas presentadas por LA
10 FIDUCIARIA, podrán hacer constar en el Acta de
11 Liquidación, dentro del plazo mencionado en el
12 ordinal 19.2 de la presente cláusula, las
13 salvedades que considere necesario efectuar y
14 deberán recurrir a las instancias determinadas en
15 este Contrato para la solución de conflictos en la
16 cláusula de jurisdicción y competencia. Hasta que
17 se resuelvan las divergencias entre las partes, el
18 FIDEICOMISO MERCANTIL no podrá liquidarse.
19 19.5. Las partes autorizan expresamente a la
20 FIDUCIARIA para que por sí sola realice todos los
21 trámites necesarios y suscriba los documentos
22 pertinentes a fin de perfeccionar la terminación y
23 liquidación del presente FIDEICOMISO
24 MERCANTIL INMOBILIARIO. 19.6. En caso de que
25 el Proyecto Hotelero no haya culminado la
26 restitución de los bienes remanentes se realizará a
27 favor de los beneficiarios a prorrata de inversiones
28 en este acto liquidatorio deberán comparecer los



1 los beneficiarios. No obstante, si las partes
2 decidieren terminar el FIDEICOMISO MERCANTIL
3 por mutuo acuerdo, no será necesario observar el
4 procedimiento antes señalado, limitándose éste a
5 la rendición de cuentas por parte de LA
6 FIDUCIARIA, y la aprobación de éstas por LOS
7 BENEFICIARIOS, lo que podrá efectuarse en el
8 mismo día, y de lo cual deberá dejarse constancia
9 formalmente, otorgándose la escritura pública de
10 resciliación. **CLÁUSULA VIGESIMA: GASTOS.**- Son
11 de cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO del
12 FIDEICOMISO MERCANTIL , todos los gastos que
13 demande la celebración y perfeccionamiento del
14 presente Contrato y que se originen durante su
15 vigencia, tales como sin ser taxativas, los
16 derivados en: 20.1. La administración del
17 FIDEICOMISO MERCANTIL. 20.2. La inscripción
18 del presente contrato en el Registro de Mercado de
19 Valores. 20.3. La contratación de una auditora
20 externa. 20.4. La contratación de la aseguradora.
21 20.5. La contratación de LOS CONTRATISTAS,
22 Gerente de Proyecto, Constructor, y Fiscalizador.
23 20.6. El cumplimiento de las obligaciones
24 contraídas por EL FIDEICOMISO MERCANTIL. 20.7
25 La remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA.
26 20.8. La defensa del FIDEICOMISO MERCANTIL y
27 de LA FIDUCIARIA derivados de litigios, y acciones,
28 provenientes de terceros, o las que provengan de

180
OCTUBRO
OCTUBRO

1 parte de los promitentes compradores, o
 2 compradores, 20.9. Los tributos que se hayan
 3 generado, en el FIDEICOMISO MERCANTIL. 20.10.
 4 Los gastos autorizados por EL COMITÉ
 5 FIDUCIARIO. 20.11. Los causados en la
 6 terminación y liquidación del presente contrato.
 7 En caso de que el PATRIMONIO AUTONOMO no
 8 tenga recursos disponibles serán de cargo DE LOS
 9 CONSTITUYENTES ADHERENTES
 10 INVERSIONISTAS, a prorrata de su participación
 11 los valores correspondientes a la constitución y
 12 administración del presente contrato hasta obtener
 13 PUNTO DE EQUILIBRIO. Los demás gastos que se
 14 refieren en esta cláusula y en el contrato serán de
 15 cargo subsidiaria y solidariamente de LOS
 16 BENEFICIARIOS del presente contrato a prorrata
 17 de su participación en EL PROYECTO HOTELERO,
 18 en el evento de que EL PATRIMONIO AUTÓNOMO
 19 no tenga recursos disponibles. **CLÁUSULA**
 20 **VIGESIMA PRIMERA: NATURALEZA.-** El presente
 21 Contrato por su naturaleza es de índole mercantil,
 22 por lo tanto, las partes declaran que no existe
 23 vinculación societaria ni relación de carácter
 24 laboral entre ellas, ni por ello, con el personal que
 25 la FIDUCIARIA haya contratado o llegare a
 26 contratar. **CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA**
 27 **NULIDAD PARCIAL.-** Si una o más de
 28 disposiciones del presente FIDEICOMISO



As

1 MERCANTIL llegaren a declararse nulas, ilegales o
2 inejecutables por parte de una autoridad
3 competente, esta declaratoria no nulificará ni
4 tornará ilegal o inejecutable el resto del Contrato.
5 **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: JURISDICCIÓN**
6 **Y DOMICILIO.-** Las partes señalan como domicilio
7 la ciudad de Guayaquil, y para los propósitos y
8 efectos señalados en el presente Contrato,
9 determinan para notificaciones, las mismas que se
10 harán siempre por escrito al domicilio señalado a
11 continuación: **LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA**
12 : Direccion : TORRES DEL NORTE , TORRE B ,
13 PRIMER PISO OFICINA 108; Teléfono:
14 042687380.**LA FIDUCIARIA:** Direccion: TORRES
15 DEL NORTE , TORRE B, QUINTO PISO OFICINA
16 506, Telefono:042688077 . **CLÁUSULA VIGÉSIMA**
17 **CUARTA: CONTROVERSAS.-** Las controversias
18 derivadas de los efectos por incumplimiento, por
19 interpretación o por cualquier otra circunstancia,
20 se dirimirán única y exclusivamente mediante la
21 presentación de una demanda arbitral ante el
22 Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de
23 Guayaquil, con sujeción al trámite previsto en la
24 Ley de Arbitraje y Mediación sobre la base de un
25 arbitraje en equidad.- La interposición de la
26 acción de nulidad del convenio arbitral o la
27 interposición de acciones ligadas con vicios del
28 consentimiento o causales de nulidad absoluta del

179
CENRO
SEPTIEMBRE 4
MORON

1 acto que cualquier parte pretenda alegar, deberán
2 ser interpuestas ante el mismo Centro de Arbitraje
3 de la Cámara de Comercio de Guayaquil, siendo
4 nula la interposición ante los jueces ordinarios.
5 La parte actora o aquella que reconvenga a la
6 otra, podrán solicitar a los árbitros la ejecución
7 de medidas cautelares. La parte vencida por el
8 arbitraje deberá ser condenada por el tribunal
9 arbitral, debiéndolo contemplar el laudo, el
10 reembolso de los gastos del proceso arbitral, así
11 como los honorarios del abogado de la parte que
12 venza, a más del cumplimiento específico que
13 establezca el laudo arbitral. La selección de
14 árbitros se someterá al sorteo con sujeción a las
15 normas del Centro de Arbitraje y Mediación de la
16 Cámara de Comercio de Guayaquil. **CLÁUSULA**
17 **VIGÉSIMA QUINTA: INSCRIPCIÓN.-** De
18 conformidad con el sobre negocios fiduciarios, se
19 deja constancia expresa que la celebración de este
20 acto y constitución del presente **FIDEICOMISO**
21 **MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, no
22 debe registrarse en Mercado de Valores, pero si
23 cumplir con la obligación de informar. **CLÁUSULA**
24 **VIGÉSIMA SEXTA: AUDITORÍA EXTERNA.-** De
25 conformidad con el artículo veintitrés y noventa y
26 ocho del Reglamento sobre Negocios Fiduciarios,
27 el **FIDEICOMISO MERCANTIL** deberá constituirse
28 una auditora externa con una compañía inscrita



1 en el Registro del Mercado de Valores. **CLÁUSULA**
2 **VIGÉSIMO SÉPTIMA: DOCUMENTOS QUE SE**
3 **AGREGAN.-** Los siguientes documentos serán
4 parte integrante del presente Contrato:1.
5 Nombramientos de los representantes legales
6 comparecientes. 2. Acta de Junta General o
7 Directorio de la Compañía aportante. Los
8 posteriores anexos que se den como el due
9 dilligence, y planos, diseños se integran como
10 parte del presente fideicomiso y proyecto
11 inmobiliario.- Se deja aclarado que el Due
12 Dilligence lo conocen las partes y se incorporará
13 posteriormente cuando lo entregue el Consultor
14 Financiero que será contratado para el efecto.
15 Agregue usted, Señor Notario, las demás cláusulas
16 y formalidades para la plena eficacia de este
17 instrumento. Abogado Elker Mendoza Colamarco
18 ocho nueve cinco cero.- Guayaquil.- **ES COPIA DE**
19 **LA MINUTA.-** Los comparecientes aprueban y
20 ratifican en todas sus partes el contenido
21 íntegro del presente instrumento, dejándolos
22 elevado a escritura pública, para que surta
23 todos sus efectos legales.- La cuantía de la
24 presente escritura de Fideicomiso Mercantil es
25 Indeterminada.- Quedan agregados al registro
26 formando parte integrante de este instrumento las
27 cédulas de ciudadanía y los demás preinsertos en
28 la presente minuta. Leída esta escritura de

178
aéreo
SERVIDO
OCTO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0991296115001
RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: GARCIA MENESES ABELARDO JAVIER
CONTADOR: BARONA COLONA JOSE VICENTE

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 22/04/1994 **FEC. CONSTITUCION:** 22/04/1994
FEC. INSCRIPCION: 27/09/1994 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 06/03/2012

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR Número: 100 Intersección: NAHIM ISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 505 Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042988978 Telefono Trabajo: 042988077 Celular: 092228213 Email: jheruiza@fidunegocios.com Web: WWW.FIDUNEGOCIOS.COM

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del sur al 004 ABIERTOS: 1
 JURISDICCION: (REGIONAL LITORAL SUR) GUAYAS CERRADOS: 3



Portugal Quiñero Carlos Enrique
 DELEGADO DEL R.U.C.
 Servicio de Rentas Internas
 LITORAL SUR

[Handwritten Signature]
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Handwritten Signature]
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Unidad: CAPO2010h Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO Fecha y hora: 06/03/2012 16:34:30



177
ciento
setenta y
siete

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0981296115001
RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.:** 22/04/1984
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR
Número: 106 Intersección: NAHIM ISAÍAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
DEL NORTE Piso: 3 Oficina: 526 Teléfono Trabajo: 042938078 Teléfono Trabajo: 042938077 Celular: 992228210 Email:
juarona@fidunegocios.com Web: WWW.FIDUNEGOCIOS.COM

Nº. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO:** CERRADO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.:** 24/03/1985
NOMBRE COMERCIAL: FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO EXCELENTE **FEC. CIERRE:** 31/12/2000
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1111 Intersección: LOS RIOS
Oficina: P2

Nº. ESTABLECIMIENTO: 003 **ESTADO:** CERRADO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.:** 07/09/1985
NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. **FEC. CIERRE:** 31/12/2002
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1811-C Intersección: LOS RIOS
Edificio: FINANSIUR Oficina: 14 Teléfono Trabajo: 042938077

Portugal Quintero Carlos Enrique
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR



[Handwritten Signature]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Handwritten Signature]
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: CAPO20110a Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 06/03/2012 11:38:30



176
aéno
seteno y
seis

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 09812861-15001
RAZÓN SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Nº. ESTABLECIMIENTO: 004 **ESTADO:** CERRADO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 26/11/1985
NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. **FEC. CIERRE:** 15/10/2001
FEC. REINICIO:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-D Intersección: LOS RIOS Y ESMERALDAS Edificio: FINANSUR Oficina: PB Teléfono: Domicilio: 460777



Portugal Quiñero Carlos Enrique
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

[Handwritten Signature]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Handwritten Signature]
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: CAPCZ01108 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 06/03/2017 16:36:30



175
CINCO
SEIS Y
CINCO

FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de septiembre del 2012.

SRA. ECONOMISTA
MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

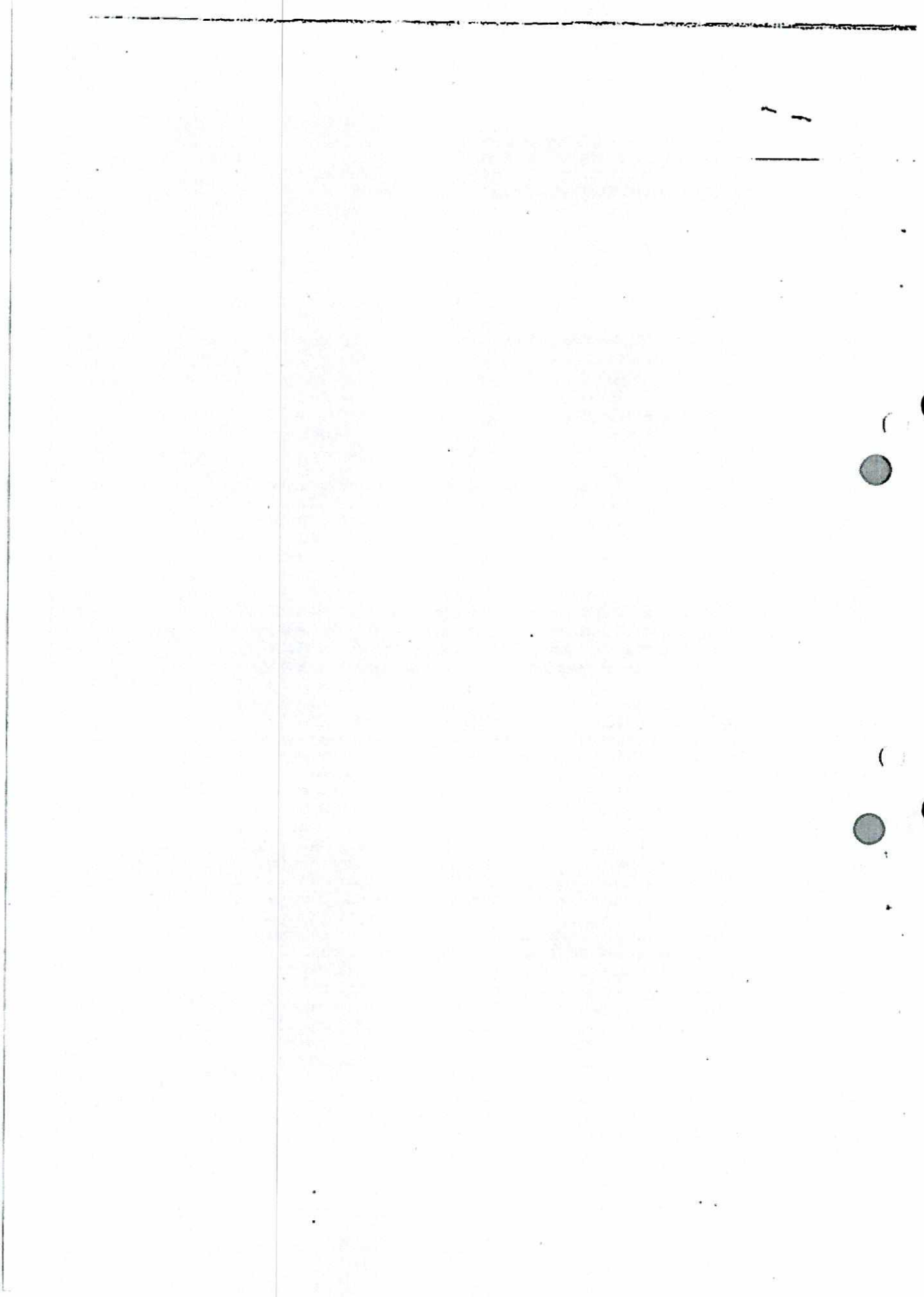
Por medio de la presente, comunico a Usted que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. celebrada el día de hoy, resolvió reelegirla a Usted como VICEPRESIDENTE EJECUTIVO de La Compañía por el lapso estatutario de UN año.

En el ejercicio de su cargo, ejercerá Usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, de acuerdo a lo establecido en el artículo Quincuagésimo Segundo de la sección tercera del Capítulo Quinto del Estatuto Social.-

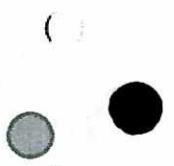
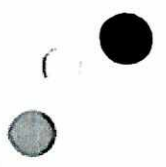
La Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS se constituyó con la denominación social de Administradora de Fondos Finverpensiones S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, el veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos S.A. y reformó su estatuto social.- Mediante Escritura Pública otorgada el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el catorce de julio de mil novecientos noventa y cinco, se reformó el estatuto social de la compañía dividiéndose el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General en dos distintos e individuales.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Único de Santa Elena el seis de junio de mil novecientos noventa y cinco e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, la compañía reformó nuevamente su estatuto social.- Mediante escritura

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2688077- 593 42688078. agarcia@fidunegocios.com; emendoza@fidunegocios.com; coronel@fidunegocios.com; GUAYAQUIL-ECUADOR.





11



173
CINCO
SESENTA Y
TRES

B.P.O ASESORES EMPRESARIALES S.A.

Guayaquil, 23 de Julio del 2009

Señor
Juan Carlos Santos Oberti
Ciudad.

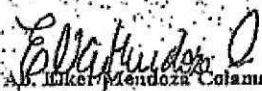
De mis consideraciones:

Cumpla con participar a usted, que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía B.P.O. Asesores Empresariales S.A. celebrada el día de hoy, resolvió por unanimidad reelegirlo GERENTE GENERAL de la compañía, por el lapso estatutario de cinco años, con los deberes y atribuciones constantes en el estatuto social.

En virtud de dicho cargo, le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de manera individual.


La compañía B.P.O. Asesores Empresariales S.A. fue constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Quinto de Guayaquil, Abogado Ivoie Zurita Zambrano el 21 de Enero de 1999, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 5 de marzo de 1999.

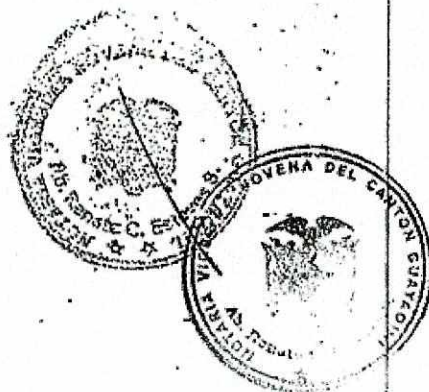
Atentamente,


Ab. Ulises Mendoza Colamarco
Secretario ad-hoc de la Junta.

RAZÓN: ACEPTO EL CARGO DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA B.P.O ASESORES EMPRESARIALES S.A., CONFERIDO POR LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE LA COMPAÑÍA REUNIDA EN ESTA FECHA.
Guayaquil, 23 de Julio del 2009

Fecha de aceptación del nombramiento: 23 de Julio del 2009


Juan Carlos Santos Oberti
C.C. 0907541114
Nacionalidad: Ecuatoriana
Direccion : edificio Torres del Norte, torre "B", piso 1 oficina 108.



172
Censo
Retenciones y
DOS



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0991508821001
RAZON SOCIAL: B.P.O. ASESORES EMPRESARIALES S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE DE CONTRIBUYENTE: OTROS
REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: SANTOS OBERTI JUAN CARLOS

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 05/03/1999 **FEC. CONSTITUCION:** 05/03/1999
FEC. INSCRIPCION: 29/04/1999 **FEC. ACTUALIZACION:** 23/07/2007

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO FINANCIERO

DIRECCION PRINCIPAL:
Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle:
MIGUEL H. ALCIVAR Número: S/N Manzana: 506 Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE
Piso: 1 Oficina: 108 Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo:
042887380 Telefono Trabajo: 042887381 Fax: 042887382 Email: bpo@ecuadortelecom.com

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
 - * ANEXO TRANSACCIONAL
 - * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
 - * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
 - * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1
CERRADOS: 0

JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SURI GUAYAS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: MXCAMPANA Lugar de emisión: GUAYAQUIL, GUAYAS, ECUADOR Fecha y hora: 23/07/2007 10:07:41
DIRECCION GENERAL DE RENTAS INTERNAS (WTC)



Marlon Xavier Campaña Pineda
DELEGADO DEL R.U.C.
servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR



SRI.GOV.EC



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0991508821001

RAZON SOCIAL: B.P.O. ASESORES EMPRESARIALES S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.:** 06/03/1999

NOMBRE COMERCIAL:

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO FINANCIERO

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle:
MIGUEL H. ALCIVAR Número: S/N Manzana: 506 Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso:
1 Oficina: 108 Teléfono Trabajo: 042687380 Teléfono Trabajo: 042687381 Fax: 042687382 Email:
bpo@scuadortelecom.com

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ubicada: MXCAMPANA Lugar de emisión:

GUAYAQUIL FRANCISCO DE
ORELIANA CULISTINO CORNEJO

Fecha y hora: 23/07/2007 10:07:41



Antonio Xavier Campaña Pineda
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAS S.A.

171
año 20
SELECCIÓN Y
WJD

ESTADANIA 01-07-14-11-1
SANTOS OBERTI JUAN CARLOS
QUAYAS/QUAYAS/QUAYAS/QUAYAS/QUAYAS
22 SEPTIEMBRE 1960
017-0107-11773
QUAYAS/QUAYAS/QUAYAS/QUAYAS/QUAYAS
CARGO/CONCEPTO/ 5946

ESCUADRIA...
SABADO...
SECONDA...
ORDEN...
QUAYAS...
0185318

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2005/2011
216-0811 NÚMERO 0907641114 CÉDULA
SANTOS OBERTI JUAN CARLOS
QUAYAS QUAYAS
PROVINCIA CANTÓN
PARQUE LONDOÑO
MANTUA ZONA
13 DE FEBRERO DE 2011



170
CEDENO
SETEREA

NUMERO DE REPERTORIO: 38.745
FECHA DE REPERTORIO: 27/ago/2009
HORA DE REPERTORIO: 14:57

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
Certifica: que con fecha veintisiete de Agosto del dos mil nueve, queda
inscrita el Nombramiento de Gerente General, de la Compañía B.P.O.
ASESORES EMPRESARIALES S.A., a favor de JUAN CARLOS
SANTOS OBERTI, a foja 84.059, Registro Mercantil número 16.252.

ORDEN: 1874



REVISADO POR:

7



REGISTRO
MERCANTIL
AB. ZOILA CEDENO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA



169
ciento sesenta y nueve

1 principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los
2 intervinientes, quienes la aprueban y suscriben en
3 unidad de acto conmigo, de todo lo cual **DOY FE.**—

4
5
6
7
8
9

10 **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI**
11 **POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA EN SU**
12 **CALIDAD DE GERENTE GENERAL BPO ASESORES**
13 **EMPRESARIALES S.A.**

14 **C.C.No.** **C.V.No.**
15 **RUC.No.**

16
17
18

19
20

21 **MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO**
22 **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE FIDUNEGOCIOS**
23 **S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

24 **C.C.No.:** **C.V.No.:**
25 **R.U.C. NO.**

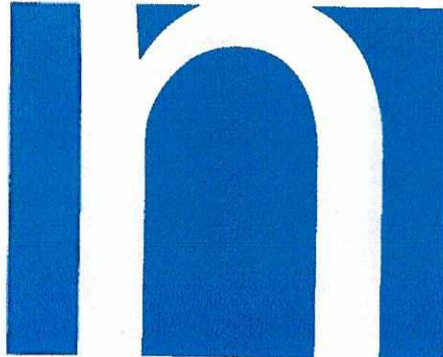
Ab, Renato C. Esteves Sañudo
Notario Vigésimo Noveno
Del Cantón Guayaquil

26 *Se otorga ante mí, en fe de ello confiero*
27 **PRIMER TESTIMONIO**, de la Escritura Pública, que sello y firmo en la Ciudad de
Santiago de Guayaquil, el mismo día de su otorgamiento.

28 Ab, Renato C. Esteves Sañudo
Notario Vigésimo Noveno
Del Cantón Guayaquil



168
AÑO
SESENTA Y
OCHO



Notaría Sexta del Cantón Guayaquil

Ab. Olga Baldeón Martínez



167
Cuentos
955000 y
5122

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

ESCRITURA PÚBLICA DE
DECLARACION
JURAMENTADA QUE
OTORGA EL
REPRESENTANTE LEGAL
DEL FIDEICOMISO
MERCANTIL HOTEL
AEROPUERTO QUITO
REPRESENTADO POR
FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS
COMO SU FIDUCIARIA Y
ÉSTA A SU VEZ
REPRESENTADA POR LA
ECONOMISTA MARIA DE
LOURDES CORONEL
ZAMBRANO COMO
VICEPRESIDENTE
EJECUTIVO.- CUANTIA:
INDETERMINADA.-----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,
República del Ecuador, a los once días del mes de julio del dos
mil catorce, ante mí **ABOGADA OLGA BALDEON
MARTINEZ, NOTARIA SEXTA DEL CANTON
GUAYAQUIL**, comparece, la señora **MARIA DE LOURDES
CORONEL ZAMBRANO**, casada, economista, domiciliada en
esta ciudad, mayor de edad, por los derechos que represento



1 **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
2 **FIDEICOMISOS en calidad de VICEPRESIDENTE**
3 **EJECUTIVO y como tal representante legal del**
4 **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO**
5 **QUITO.** La compareciente es ecuatoriana, mayor de edad,
6 capaz para obligarse y contratar, de quien doy fe conocerlos en
7 virtud de haberme exhibido su documento de identificación, en
8 este acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta
9 escritura de **DECLARACION JURAMENTADA**, a la que
10 procede como queda manifestado y con amplia y entera libertad,
11 para su otorgamiento me presentaron la minuta que es del tenor
12 siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras a su
13 cargo, sírvase incorporar una que contiene una **DECLARACION**
14 **JURAMENTADA** que se otorga al tenor siguiente: PRIMERA:
15 Concorre la señora **MARIA DE LOURDES CORONEL**
16 **ZAMBRANO**, casada, economista, domiciliada en esta ciudad,
17 mayor de edad, por los derechos que represento de
18 **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
19 **FIDEICOMISOS en calidad de VICEPRESIDENTE**
20 **EJECUTIVO y como tal representante legal del**
21 **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO**
22 **QUITO, a quien se la denominará LA PARTE**
23 **DECLARANTE. SEGUNDA: ANTECEDENTES: DOS.UNO:**
24 **EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO**
25 **QUITO** se constituyó mediante Escritura pública otorgada ante
26 el Notario Vigésimo Noveno de Guayaquil el treinta y uno de
27 octubre del dos mil doce. **DOS.DOS.** Mediante Escritura Pública otorgada
28 el tres de septiembre del dos mil doce ante el Notario Trigésimo Séptimo

165
a 20
SE
CENCO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 0991296115001
RAZÓN SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
RESPONSABLE LEGAL: GARCIA MENESES ABELARDO JAVIER
CONTADOR: BARONA COLOMA JOSE VICENTE

FECH. INICIO ACTIVIDADES: 22/04/1994 **FECH. CONSTITUCION:** 22/04/1994
FECH. INSCRIPCIÓN: 27/09/1994 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 25/01/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
 ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:
 Ciudad: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO
 Edificio: Torre Norte 106 Intersección: NAIM ISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE, Piso: 5 Oficina: 506
 Ubicación: DETRÁS DEL HOTEL HILTON COLON Email: jbarona@fidunegocios.com Telefono Trabajo:
 04268076 Telefono Trabajo, 042688077 Celular: 0992226210
DOMICILIO ESPECIAL:

- DECLARACIONES TRIBUTARIAS:**
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
 - ANEXO RELACION DEPENDENCIA
 - ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
 - DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
 - DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
 - DECLARACION MENSUAL DE IVA

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 005 **ABIERTOS:** 3
DISTRIBUCIÓN: 1 REGIONAL LITORAL SURI GUAYAS **CERRADOS:** 3

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0991296115001
RAZÓN SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.:** 22/04/1994
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR
 Número: 108 Intersección: NAIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
 DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 505 Email: fiduna@fidunegocios.com Telefono Trabajo: 042688078 Telefono Trabajo: 042688077
 Celular: 0992228210

Nº ESTABLECIMIENTO: 005 **ESTADO:** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.:** 01/08/2012
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS



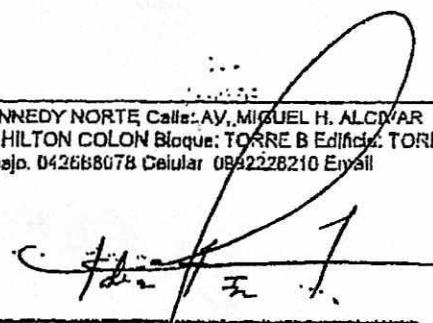
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR
 Número: 108 Intersección: NAIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
 DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Telefono De Referencia: 042688077 Telefono De Referencia: 042688078 Celular: 0992228210
 Email: fiduna@fidunegocios.com

Nº ESTABLECIMIENTO: 006 **ESTADO:** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.:** 25/01/2013
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR
 Número: 108 Intersección: NAIM ISAIAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
 DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Telefono De Referencia: 042688077 Telefono Trabajo: 042688078 Celular: 0992228210 Email:
 fiduna@fidunegocios.com

CIERRE DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Telefono: TEL.099112 Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO Fecha y hora: 25/01/2013 12:45:03

164
Aéreo
Sesiones y
auditor

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 0991296115001
RAZÓN SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

No. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO:** CERRADO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 24/03/1995
NOMBRE COMERCIAL: FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO EXCELENTE **FEC. CIERRE:** 31/12/2000
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1111 Intersección: LOS RIOS Oficina: FE

No. ESTABLECIMIENTO: 003 **ESTADO:** CERRADO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 07/09/1995
NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. **FEC. CIERRE:** 31/12/2002
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-C Intersección: LOS RIOS Edificio: FINANSUR Oficina: 14 Tulafona Domicilio: 450777

No. ESTABLECIMIENTO: 004 **ESTADO:** CERRADO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 26/11/1995
NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. **FEC. CIERRE:** 16/10/2001
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-D Intersección: LOS RIOS GENERALIDAD Edificio: FINANSUR Oficina: PA Teléfono Domicilio: 450777




SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ab. Jorge Baldeón Martínez
NOTARIA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Idioma: Castellano Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO Fecha y hora: 26/01/2005 12:48:03



163
CÉNSO
SESENCOS Y
WRES.

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992785136001
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: FIDUNEgocios S A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
CONTADOR: BARONA COLOMA JOSE VICENTE

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 15/11/2012 **FEC. CONSTITUCION:** 31/10/2012
FEC. INSCRIPCION: 15/11/2012 **FECHA DE ACTUALIZACION:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR Número: 106 Intersección: NAHIN ISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 506
 Referencia ubicación: ATRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042588077 Telefono Trabajo: 042588078 Fax: 042588077 Email: jbarona@fidunegocios.com Celular: 982226210
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:


- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

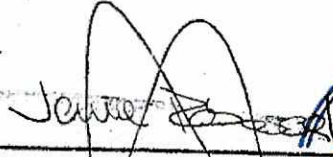

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

del 2011 al 2011

JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE


SERVICIO DE RENTAS INTERNAS


Usuario: JART110208 Lugar de emisión: GUAYAQUIL (AV. FRANCISCO Fecha y hora: 15/11/2012 14:59:29



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0992785136001
 RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001	ESTADO ABIERTO MATRIZ	FEC. INICIO ACT. 31/10/2012
NOMBRE COMERCIAL:		FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:		FEC. REINICIO:
ACTIVIDADES FIDUCIARIAS		
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:		

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR
 Númers: 105 Intersección. NAHIM ISAIAS Referencia: ATRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
 DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 506 Teléfono Trabajo: 042688077 Teléfono Trabajo: 042688078 Fax: 042688077 Email:
 jbarona@fidunegocios.com Celular: 092228210

[Handwritten Signature]
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Handwritten Signature]
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JART110204 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 15/11/2012 14:08:29

162
CÉDULA
SESIONES y
DOS

F **FIDUNEGOCIOS**
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 29 de agosto del 2013.

SRA. ECONOMISTA
MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, comunico a Usted que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, celebrada el día de hoy, resolvió reelegirla a Usted como VICEPRESIDENTE EJECUTIVO de la Compañía por el lapso estatutario de UN año.

En el ejercicio de su cargo, ejercerá Usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, de acuerdo a lo establecido en el artículo quincuagesimo segundo de la sección tercera del Capítulo Quinto del Estatuto Social.-

La Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS se constituyó con la denominación social de Administradora de Fondos Finverpensiones S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, el veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos S.A. y reformó su estatuto social.- Mediante Escritura Pública otorgada el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el catorce de julio de mil novecientos noventa y cinco, se reformó el estatuto social de la compañía dividiéndose el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General en dos distintos e individuales.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Único de Santa Elena el seis de junio de mil novecientos noventa y cinco e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, la compañía reformó nuevamente su estatuto social.- Mediante escritura

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2688077-593
42688078. agarcia@fidunegocios.com; emendoza@fidunegocios.com;
icoronel@fidunegocios.com; GUAYAQUIL-ECUADOR.





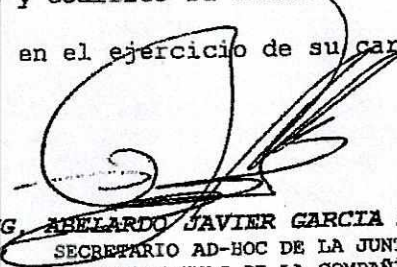
FIDUNEGOCIOS

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

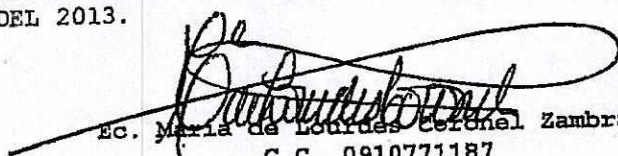
pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto de Guayaquil el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. .- Finalmente, mediante escritura pública otorgada el veintiocho de julio del año dos mil cuatro ante el Notario Trigésimo Segundo de Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el dieciocho de agosto de dos mil cinco, la compañía cambió su denominación social por la de FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, aumentó su capital social, y reformó y codificó su estatuto social.-

Deseándole éxito en el ejercicio de su cargo, me suscribo.-

Atentamente,


ING. ABELARDO JAVIER GARCIA MENESES
SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA
DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA

RAZÓN: ACEPTO EL CARGO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE LA COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS PARA EL CUAL HE SIDO ELEGIDA.- Guayaquil, 29 de agosto DEL 2013.


Ec. María de Lourdes Coronel Zambrano
C.C. 0910771187
Ecuatoriana
Dirección: Edificio Torres del Norte,
Torre B piso 5
Oficina 506

Torres del Norte, Torre B piso cinco oficina 506. Teléfonos: 593 4 2688077- 593
42688078. agarcia@fidunegocios.com; emendoza@fidunegocios.com;
coronel@fidunegocios.com; GUAYAQUIL-ECUADOR.

161
CÓDIGO
SESENTA Y
UNO



160
Alfonsina
SESSENTA

1 de Quito se celebró la promesa de venta entre Santiago Villagómez Sevilla,
2 Maria Fernanda Villagómez Sevilla y el FIDEICOMISO HOTEL
3 AEROPUERTO QUITO. DOS.TRES. Con fecha veintiuno de junio del
4 dos mil trece ante el Notario Vigésimo noveno de Guayaquil se celebró la
5 compraventa por parte de los señores VILLAGOMEZ SEVILLA a favor
6 del FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO del inmueble que se
7 describe a continuación: LOTE CUATRO de TRECE MIL METROS
8 CUADRADOS NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS,
9 cuyos linderos son: FRENTE: ciento sesenta y siete metros dos
10 centímetros; Norte: lote tres con ciento sesenta y un metros cuarenta y dos
11 centímetros; Sur: Lote cinco con ciento cincuenta y un metros diecinueve
12 centímetros; Este: calle Cotopaxi con ochenta y cuatro metros cuarenta y
13 dos centímetros; Oeste: Conector ALP con noventa y un metros quince
14 centímetros. TERCERA: DECLARACION: EL FIDEICOMISO
15 HOTEL AEROPUERTO QUITO a través de su representante
16 legal FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS
17 Y FIDEICOMISOS y ésta a su vez a través de la economista
18 MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO, declara bajo
19 juramento: "Los suscriptores del formulario -solicitud para
20 licencia metropolitana urbanística de publicidad exterior fija
21 LMU (41), propietario del predio y solicitante del elemento
22 publicitario descrito en formulario, declaramos que la
23 información contenida en el formulario presentado así como sus
24 anexos son verdaderos, se ajustan la verdad y cumplen con las
25 normas administrativas y reglas técnicas estipuladas por las
26 Ordenanzas vigentes. No tenemos obligación tributaria
27 pendiente y el elemento publicitario que se requiere no
28 mantiene ningún procedimiento administrativo sancionador



1 sustanciación en el Municipio del Distrito Metropolitano de
2 Quito. En caso de que se verifique el incumplimiento o falsedad
3 en la información proporcionada la Licencia quedará anulada
4 automáticamente. Firmado) Abogada Elker Mendoza Colamarco.
5 REGISTRO de abogados del Guayas OCHO MIL
6 NOVECIENTOS CINCUENTA del Colegio de Abogados del
7 Guayas.- **ES COPIA DE LA MINUTA.**- Los comparecientes
8 aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido
9 íntegro del presente instrumento, dejándolos elevado a
10 escritura pública, para que surta todos sus efectos legales.- La
11 cuantía de la presente escritura de declaración juramentada es
12 Indeterminada.- Quedan agregados al registro formando parte
13 integrante de este instrumento las cédulas de ciudadanía y los
14 demás preinsertos en la presente minuta. Leída esta escritura de
15 principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los
16 intervinientes, quienes la aprueban y suscriben en unidad de
17 acto conmigo, de todo lo cual **DOY FE.**-----

18

19

20

21

va
Elker Mendoza Colamarco

MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO

22

VICEPRESIDENTE EJECUTIVO FIDUNEGOCIOS S.A.

23

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS Y

24

COMO TAL REPRESENTANTE LEGAL DEL

25

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO

26

QUITO

27

C.C.091077118-7

C.V.605-0068.

28

RUC.

J. Baldeón
Ab. Olga Baldeón Martínez
NOTARIA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

159
Olga
Baldeón
y Martínez

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este **SEGUNDO TESTIMONIO DE PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE OTORGA EL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO REPRESENTADO POR FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS Y COMO SU FIDUCIARA Y ÉSTA A SU VEZ REPRESENTADA POR LA ECONOMISTA MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO COMO VICEPRESIDENTE EJECUTIVO**, la misma que sello, firmo y rubrico en la ciudad de Guayaquil, el día quince de julio del dos mil catorce, de todo lo cual DOY FE. - *ds*

ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ
NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



153

157
diseño
ciudad
y sitio.



Holiday Inn

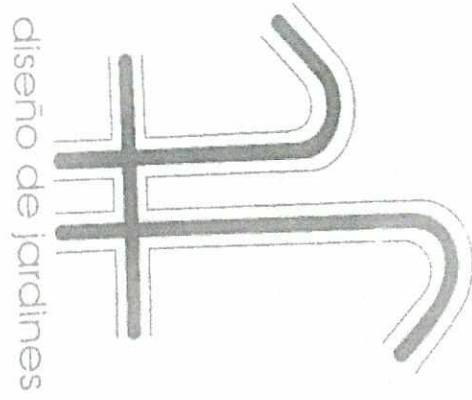
DISEÑO E IMPLANTACIÓN DE
PAISAJISMO

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

156
área
arquitectónica
SUS.

152



Ante proyecto Paisajista
Holiday Inn Quito Airport

155
diseño
anexos y
anexo -

151

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO PAISAJISTA
HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

OBJETIVO

El objetivo a alcanzar en el diseño paisajista del Hotel Holiday Inn Quito Airport es el de crear un ambiente arborizado con especies nativas en su gran mayoría, tomando en consideración las especies que crecen en la región interandina y considerando además factores como la altitud, clima, temperatura ambiente del terreno en que el Hotel va a estar implantado. El diseño que se presenta pretende mostrar un poco de la flora ecuatoriana, siempre tomando en consideración el aspecto estético de cada planta y el mantenimiento posterior de cada variedad, así como la funcionalidad del espacio exterior. Las variedades de árboles escogidos en este diseño tienen en su mayoría flores de colores vistosos y cada uno florece en distintas épocas del año, de esta manera siempre habrá color en las copas de los árboles. Se pretende crear un ambiente propicio para atraer aves silvestres a través de la implementación de juegos de agua y la vegetación a utilizar.

TRATAMIENTO PAISAJISTICO DEL RETIRO

Los retiros del hotel tanto hacia la vía Conector Alpacacha así como hacia la calle Cotopaxi y que conforman las áreas verdes de acceso público estarán caracterizados por la siembra de Guabos, cholanes, arpos, Jacarandas y palma de coco cumbá. Si bien es cierto el Jacaranda no es nativo del Ecuador, podría decir que es una especie naturalizada ya que se encuentra fácilmente en varias regiones del país, tanto de la sierra como de la costa. Se pretende recibir a los pasajeros del hotel con dos grandes espejos de agua ubicados en las dos fachadas principales del hotel para lograr un ambiente de paz y relajamiento luego de un largo viaje. En las áreas internas del hotel se propone la siembra de especies tales como magnolia grandiflora, aliso, y trueno arbustivo. Este último se propone principalmente porque estará sembrado en áreas estrechas o en las veredas y el tipo de raíz no es invasiva, es decir que no dañará las áreas duras circundantes.

MOBILIARIO URBANO

Respecto al mobiliario urbano, se propone la colocación de bancas debajo de los árboles para aprovechar la sombra de ellos, especialmente en las zonas de parques y en la zona aledaña a la parada de buses, en la entrada principal al hotel. Así mismo, se propone la creación de un área de descanso entre los dos edificios.

CERRAMIENTO

Se propone un cerramiento vegetal a base de setos únicamente en las franjas laterales de la edificaciónes, la zona de retiro de las fachadas principales no tendrán cerramiento alguno.

ILUMINACION

En el proyecto paisajista se propone la iluminación ornamental de los árboles, es decir, luz indirecta para crear efectos dramáticos de la vegetación durante la noche. La iluminación de vías y parqueaderos está contemplada en el proyecto arquitectónico.

ACABADOS PAISAJISTICOS

- Los materiales a utilizar en el paisajismo, en lo que se refiere a tratamiento de cubresuelos serán:
- CESPED, en aquellas zonas en que sea de fácil mantenimiento, es decir que se pueda mantener cortado con maquinaria, esto para optimizar costos de mantenimiento posterior.
 - HIEDRA ENANA: utilizada como cubresuelo en aquellas zonas en donde se dificulte el ingreso de maquinaria, debajo de árboles por ejemplo, o áreas estrechas en donde se dificulte el corte.
 - ADOQUIN ECOLOGICO: en los parqueaderos externos para incrementar las áreas verdes y diferenciar las áreas de acceso vehicular.
 - PALMISTE: este es un material natural resultante del proceso de la palma africana y es muy utilizado como "mulch". Sirve para cubrir el terreno expuesto al sol en las áreas de plantío de flores y así evitar el crecimiento de maleza, además de que guarda la humedad del terreno optimizando la mano de obra y el agua de riego.

**LUIS WILBERO BRANDO
ARQUITECTO**

**C.I. 0904903515
R.P. 1606**








154
 AGENCO
 ANDES
 Y DES-URO

150

ARBOLES

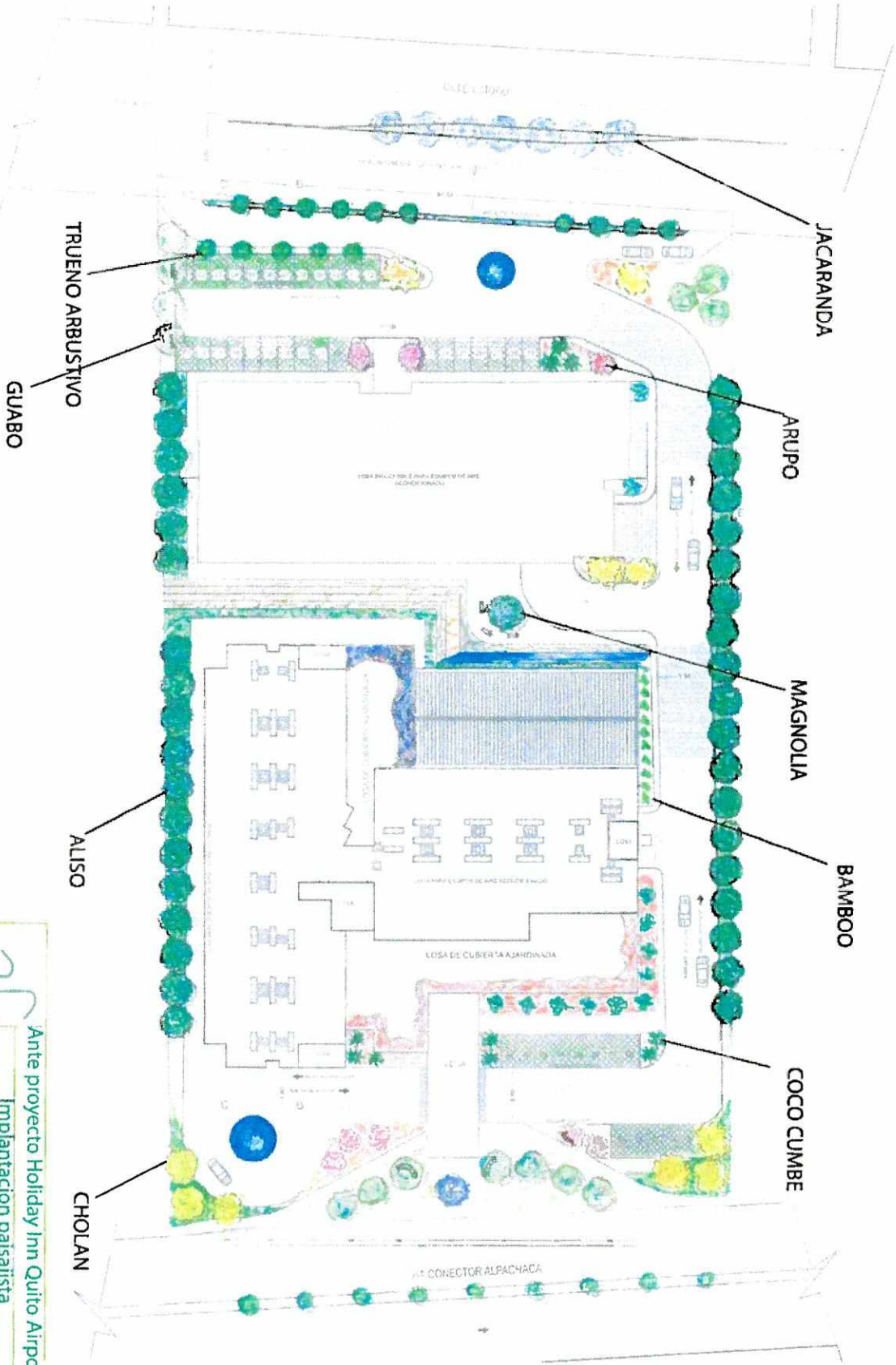
NOMBRE COMUN	NOMBRE GENERICO
 Trueno arbustivo	<i>ligustrum luc dum</i>
 Magnolia	<i>Magnolia Grandiflora</i>
 s	<i>Jacarandá mimosifolia</i>
 Palma de Quito, Cumbé	<i>parajubaea cocoides</i>
 Fugenia	<i>Fugenia smithii</i>
 Chofán	<i>Tecoma stans</i>
 Cuaba	<i>Inga edulis</i>
 Atupo	<i>chionanthus pubescens</i>
 Aliso	<i>Alnus forullensis</i>
 bamboo	<i>bambusa sinobambusa</i>

PLANTAS SUGERIDAS

NOMBRE COMUN	NOMBRE GENERICO
 Hiedra enana	<i>hedera helix</i>
 Laurif	<i>Nerium oleander</i>
 verónica morada	<i>salvia spp</i>
 supirrosa blanca	<i>lantana camara</i>
 Llamarada	<i>B gnoma capensis</i>
 Euganvilla	<i>bougainvillea spp</i>
 Agapanto blanco	<i>Agapanthus africanus albus</i>

153
AEROS
CIVIL
TRES -

149



Ante proyecto Holiday Inn Quito Airport
Implantación paisajista
Octubre 2, 2014
Escala 1:500



152
CENSO
ANEXOS 4
DOS

148



Holiday Inn

**MEMORIAS TÉCNICAS Y
COMPONENTES AMBIENTALES DEL
SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS
RESIDUALES**

**PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT**

OCTUBRE 7, 2014

151
de agua
de agua y
uno

147

SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS A INSTALARSE EN HOTEL HOLIDAY INN EN TABABELA

FUNDAMENTO DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS

Digestión anaerobia

La digestión es un proceso microbiológico que convierte el lodo, orgánicamente complejo, en metano, dióxido de carbono y un material inofensivo similar al humus. Las reacciones se producen en un tanque cerrado o digestor (FOSA SÉPTICA), y son anaerobias, esto es, se producen en ausencia de oxígeno. La conversión se produce mediante una serie de reacciones. En primer lugar, la materia sólida se hace soluble por la acción de enzimas. La sustancia resultante fermenta por la acción de un grupo de bacterias productoras de ácidos, que la reducen a ácidos orgánicos sencillos, como el ácido acético. Entonces los ácidos orgánicos son convertidos en metano y dióxido de carbono por bacterias.

Lodo Activado

Se trata de un proceso aeróbico en el que partículas gelatinosas de lodo quedan suspendidas en un tanque de aireación y reciben oxígeno. Las partículas de lodo activado, llamadas *flocs*, están compuestas por millones de bacterias en crecimiento activo aglutinadas por una sustancia gelatinosa. El *floc* absorbe la materia orgánica y la convierte en productos aeróbicos. La reducción de la DBO₅ fluctúa entre el 60 y el 85 por ciento.

Clarificación

La clarificación del agua se realiza gracias a la sedimentación de partículas suspendidas cuyo peso específico es mayor que el del agua.

Esta operación se emplea para la eliminación de arenas, de la materia en suspensión en flóculo biológico en los decantadores secundarios en los procesos de fango activado, tanques de decantación primaria y para la concentración de sólidos en los espesadores de fango.

Desinfección

La desinfección consiste en la destrucción selectiva de los organismos que causan enfermedades. En el campo de las aguas residuales existen tres categorías de organismos que causan enfermedades, y son las bacterias, los virus y los quistes amebianos. El desinfectante más utilizado es el cloro como hipoclorito de sodio, hipoclorito de calcio, cloro gas, y dióxido de cloro

Aguas Negras y Grises

Las aguas grises son: todas aquellas que son usadas para nuestra higiene corporal o de nuestra casa y sus utensilios. Básicamente son aguas con jabón, algunos residuos grasos de la cocina y detergentes biodegradables. Es importante señalar que las aguas grises pueden transformarse en aguas negras si son retenidas sin oxigenar en un tiempo corto.

En caso de no contar con el espacio suficiente, las aguas grises deben ser sometidas a un tratamiento previo que reduzca el contenido de grasas y de materia orgánica en suspensión, para posteriormente ser mezcladas con las aguas negras y pasar a un tren de tratamiento.

Las aguas negras son las que resultan de los sanitarios y que por su potencial de transmisión de parásitos e infecciones conviene tratar por separado con sistemas de bioreactores.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE LODOS ACTIVADOS

Se podría resumir la lógica del proceso en los siguientes subprocesos:

- Homogenización: Las aguas residuales domésticas se reciben en un tanque homogenizador para, con tiempo de residencia prudencia, obtener un agua con características equilibradas. Además, este tanque, trabaja como pulmón para las bombas de abastecimiento de agua cruda. Se da un pequeño desbaste anerobio
- Ingreso de aguas negras a través de una rejilla para retención de sólidos
- Bombo de las aguas crudas: Se envía, con caudal controlado, las aguas al proceso de aireación.
- La fase de aireación mediante la inyección de aire con blower (compresor a baja presión), a condiciones de caudal y presión controladas
- La fase de sedimentación
- La fase de desinfección (tanque de contacto de cloro)
- Descarga final del agua tratada

Los tanques de aireación son reactores de mezcla completa.

En el reactor de mezcla completa se dan en forma continua y simultánea los siguientes procesos:

- Aireación prolongada, con una consecuente degradación de materia orgánica
- Decantación por gravedad de los lodos floculados
- Retorno de los lodos y natas generadas en el clarificador hacia el aireador
- Desinfección del agua clarificada mediante cloro₂
- Descarga del agua tratada

149
Aéreo
abogado y
muest.

145

El tanque de aireación tiene un sistema de distribución y suministro de aire inatascable con difusores que descargan el aire contra la columna de agua. El soplador o blower bombea aire a través de estos difusores (de burbuja fina o media) en el reactor y entrega la cantidad suficiente de oxígeno para una biodegradación eficiente.

Entre el compartimiento de aireación y el clarificador se instala una tubería de comunicación para el paso de agua.

Con el fin de remover los sólidos flotantes de la superficie del agua en el sedimentador, se instala un sistema de succión de natas. Este consiste en canaletas de desnate y succionadores que retiran la materia flotante y descargan en el compartimiento de aireación.

Los lodos sedimentados en el clarificador son devueltos, con la ayuda del blower, hacia el aireador mediante un sistema "air lift" por venturi.

El agua clarificada se transportará por gravedad hacia un tanque de desinfección. Antes del ingreso a este tanque, se inyecta cloro (pastillas o con bomba dosificadora), con el fin de eliminar los microorganismos presentes en el agua tratada.

Tabla No.1 Parámetros de control

PARÁMETRO	VALOR AGUA CRUDA*	VALOR OFRECIDO POR AFH
VOLUMEN / DÍA	VARIABLE	VARIABLE
pH	6 < pH < 8	5 < pH < 9
DBO ₅	250 - 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) - 80 mg/l
DQO	450 - 500 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Sólidos en Suspensión	250 - 300 mg/l	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74.
Cloro residual	---	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) - < 2 mg/l

148
 a punto
 ausencia y
 octo

144

Coliformes fecales	No determinado	Cumplimos con la norma publicada en el registro oficial No. 74. Cumplimos con la Tabla 5 del Registro Oficial 265 (para Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador) -- <1000 Colonias/100 ml
--------------------	----------------	---

x Valores promedio para base de cálculo de aguas residuales domésticas convencionales

COMPARACIÓN ENTRE FOSAS SÉPTICAS CONVENCIONALES Y SISTEMAS AEROBIOS POR LODOS ACTIVADOS

Es común encontrar una gama muy amplia de formas de disponer el agua con el nombre genérico de fosa séptica; sin embargo, no todas cumplen con el objetivo de liberar los acuíferos de contaminación, debido a que suelen confundirse con pozos negros o de absorción, en los que las aguas son infiltradas al suelo sin un verdadero tratamiento. También suelen llamarse de este modo a tanques de sedimentación y almacenamiento que son vaciados periódicamente, para trasladarlos a un sitio donde se pueden arrojar con impunidad.

El modelo de fosa más funcional es el tanque de 3 cámaras con una secuencia de tratamiento que consiste, en primer lugar, de una cámara de sedimentación que, en algunos casos, también cumple con la función de trampa de grasas. De allí el agua pasa a una cámara con condiciones anaerobias donde se reduce la carga orgánica disuelta. La tercera cámara cumple las funciones de sedimentador secundario para clarificar el agua antes de ser dispuesta en un campo de oxidación. El problema básico de las fosas sépticas es que suelen acumular lodos hasta el punto de saturación, lo cual se incrementa si la fase anaerobia no funciona correctamente. El efluente debe, necesariamente, ser tratado en un campo de oxidación antes de infiltrar al suelo. Los lodos extraídos necesitan tratamiento adicional.

El proceso de lodos activados, está ya explicado anteriormente.

Tabla No. 2 Comparación entre fosa séptica y Lodos Activados

PARÁMETRO	FOSA SÉPTICA	LODOS ACTIVADOS
Calidad de Efluente	50-60% remoción de contaminantes (DBO ₅ , SS). No apto para riego	85-95% remoción de contaminantes (DBO ₅ , SS). Apto para riego
Contaminación de napas (infiltración)	SI	NO

147
aíenzo
adrenas
y siete.

143

Generación de residuos	Lodo no estabilizado, no apto como abono	Lodo estabilizado, apto como abono
Costo Mantenimiento	Bajo	Medio
Costo Operación	Bajo	Medio
Cumplimiento de Normas Ecuatorianas	NO	SI
Area necesaria para construcción	Alta	Baja
Olores generados	Muy feos y molestosos. Peligrosos	No existen
Estabilidad	Media	Alta

NOTA: LA INFORMACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE IMECANIC CIA. LTDA. SE ENTREGA EN CONFIANZA, DEBE SER UTILIZADA PARA EL PROPÓSITO PARA EL QUE SE SUMINISTRE Y DEBE SER DEVUELTO CUANDO SE SOLICITE. ESTA INFORMACIÓN NO PUEDE REPRODUCIRSE, TRANSMITIRSE O REVELARSE EN TODO O EN PARTE SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE DE IMECANIC CIA. LTDA..

.....
ING. FRANCISCO VALLEJO
LP No 04-17-200
AM No 4086


LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

146
Censo
Censos y
SES

142



Holiday Inn

MEMORIAS TÉCNICAS Y
COMPONENTES AMBIENTALES DEL
SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

143
CENSO
ASISTENTE Y
CENSO

141



PROYECTO

HOTEL HOLIDAY INN

SISTEMAS DE CLIMATIZACION

2014-2015
QUITO- ECUADOR

144
Año
aprensos y
centro -

190

**MEMORIAS
DESCRIPTIVAS**

143
CINCO
DESARROLLO
WES

139

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

El sistema de aire acondicionado elegido para este proyecto es del tipo expansión directa, de flujo constante y variable con las siguientes características:

- Refrigerante Ecológico R410A
- Alta eficiencia eléctrica (BTU/H / Kw/H) (IEER 32)
- Frio y calor simultáneamente (operación sincronizada = ahorro ecológico)
- Chequeo automático de niveles de refrigerante (detección de fugas)
- Ventilación de aire exterior para climatizar pasillos y aire fresco para cada unidad del proyecto
- Equipos con Certificado ARHI
- Equipos avalados bajo la norma ISO 9001 / ISO 9000
- Equipos avalados bajo la norma ISO 14001 (medio ambiente)
- Certificación ETL (laboratorio independiente a marca)
- Fácil mantenimiento
- Utilización de agua de condensado para riego de aéreas verdes

a.- Sistema de refrigerante constante: Para los pisos: Sótano, Planta Baja, se tiene previsto sistema de expansión directa tipo Split solo frio de alta eficiencia eléctrica con refrigerante ecológico con nombre comercial R-410^a. Los evaporadores serán instalados en los cuartos de máquinas previstos para este efecto y los condensadores ubicados en losa de cubierta. En el lugar donde se deposita la basura orgánica se tiene previsto la instalación de un equipo de refrigeración, para evitar la descomposición de la basura al medio ambiente.

b.- Sistema de refrigerante variable: Para las habitaciones y corredores de los pisos Primero hasta el tercero, el sistema escogido es del tipo refrigerante variable, el cual es ecológico, ya que con la ayuda de una caja denominada head recovery nos permite tener frío y calor simultáneamente, con evaporadores tipo fan coil de ducto en cada habitación interconectadas y pasillos con tubería de refrigerante a los head recovery instalados sobre tumbados y de estos a los condensadores

142
años
de servicio y
dos

138

ubicados en la losa de cubierta. Es un sistema inteligente VRF, el cual modula el volumen del refrigerante de acuerdo a las necesidades de cada ambiente, estableciendo una proporción adecuada entre la potencia entregada y la consumida. Sus siglas significan "volumen de refrigerante variable". El sistema consiste en unidad condensadora exterior equipada con compresores de tecnología INVERTER que ajusta en todo momento la capacidad de refrigeración de cada unidad en función de la demanda instantánea de cada zona climatizada.

Se tiene previsto cuatro condensadores por piso (pisos de habitaciones) interconectadas a los evaporadores. Este sistema tiene la flexibilidad de regular la demanda con la variación de refrigerante, esto es a medida que se vayan prendiendo las unidades interiores los compresores del condensador se irán prendiendo de acuerdo a la demanda. Con operación de muticompresores, este sistema puede generar grandes ahorros de energía ya que optimiza su consumo; en caso de que la carga de enfriamiento sea baja, un compresor estará trabajando y el otro descansará, cuando la carga incrementa, ambos compresores trabajan juntos para lograr la carga deseada.

c.- Sistema para aire fresco a las habitaciones: Para la inyectarle aire fresco a las habitaciones (10%) se lo realiza por medio de unidades tipo Fan coil. Se utilizarán tres sistemas VRF (HEAT PUMP) para este fin, compuestas por una unidad condensadora y tres unidades Fan Coil.

A más de los sistemas descritos se tiene previsto ventilación mecánica para las siguientes áreas:

- Zona de parqueos en el Sótano: La inyección se la realizará por medio de la rampa y la extracción por extractores.
- Lavandería en el Sótano (extracción focalizada en las secadoras)
- Baños y Vestidores de empleados: Se tiene previsto sistema compensado (inyección - extracción) con presión negativa en el área de servicios
- Sistema compensado para la cocina en Planta Baja

141
CÁMERA
ADDRESS 4
VISO

637

- Servicio higiénicos de hombre y mujeres en Planta Baja: Se tiene previsto aire acondicionado en los lavamanos y sistema compensado (inyección - extracción) con presión negativa en el área de servicios
- En cada uno de los servicios higiénicos de las habitaciones: Se tiene previsto un extractor tipo gabinete con rejilla incluida que se encenderá con el interruptor de la luz del baño

La distribución de aire en todos los sistemas (Expansión directa y VRF) se la realiza por medio de ductos galvanizados perfectamente aislados tanto de mando como retorno.

En los cuartos de máquinas previstos para el efecto se dejará puntos de drenajes y puntos de agua. La toma de aire fresco de las unidades de planta baja se lo realizará por rejillas instaladas en la fachada.

CRITERIOS DE DISEÑO

Para todo el estudio se consideraron las siguientes condiciones de diseño:

Temperatura de Bulbo seco:	75 °F
Temperatura de Bulbo húmedo:	62 °F
Altura de Operación:	2100 m.s.n.m.

Las condiciones interiores de diseño consideradas son las siguientes:

Temperatura de Bulbo seco:	73 °F +/- 2°F
Humedad Relativa:	50 % ± 5%
Criterio de Ruido máximo:	30 - 35 NC

Considerando la carga solar de acuerdo a la orientación de la edificación en ventanas y paredes, el número de personas, las cargas por iluminación, equipos de computación y equipamiento hospitalario, carga por infiltración y suministro de aire fresco.

140
ciensio
ADDRESS -

136

Los ductos de mando fueron diseñados a una velocidad máxima de 1300 pies/min; y los ductos de retorno a una velocidad máxima de 1200 pies/min.

La velocidad de selección de difusores y Rejillas deberá ser entre 400 – 500 pies/min

La ventilación mecánica se la realizará de acuerdo los siguientes criterios:

- Para baños públicos : 15 cambios/hr
- Para baños habitaciones: 10 cambios/hr
- Lavandería: 20 cambios/hr
- Parqueos: 6 cambios/hr
- Cocina: 85 CFM/pie² de campana

138
diámetro 7.62 cm
y 1.27 cm.

135

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

138
aéreo
WELISSA Y
OCHO

134

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Unidades evaporadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos, unidades evaporadoras, de la capacidades indicada en las planillas.

Consisten en un gabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro.

Características eléctricas: 208-230/60/1, motor monofásico.

El serpentín de enfriamiento será de expansión directa del refrigerante, y estará diseñado para una presión mínima de 250 psig. Tendrá tubos de cobre y aletas continuas de aluminio y deberá cumplir con la capacidad indicada en el plano.

La carcaza debe ser desarmable y construida de hierro negro prepintado y completamente aislada con lana de vidrio.

Las unidades deberán poseer filtros desechables.

Unidades condensadoras

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indica los planos unidades condensadoras, de capacidad igual a la que indica la planilla del plano.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcasa para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.

137
aéreo
trifásico y
SIST.

133

- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1, para la unidad de 48.000 BTUH y trifásico para las restantes.
- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

Unidades Split decorativos

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo Split decorativos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

Las unidades serán de expansión directa, características eléctricas 208-230/60/1.

Las unidades evaporadoras serán un gabinete formado por un ventilador, serpentín y filtro lavable.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.
- Compresor, será del tipo hermético y diseñado para condensación por aire. Tendrá lubricación forzada por el cigüeñal y desplazamiento positivo, calentador de cárter, válvula de servicio con conexión auxiliar para mantenimiento, controlado por la misma válvula. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/1.

136
a esto
señalado
señalado

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig.

132

Unidades MultiV (refrigerante variable con Heat Recovery)

Se proveerá e instalará en el lugar donde indica los planos, equipos tipo MultiV comprendido en una unidad condensadora con varias unidades interiores tipo fancoil de ductos, de la capacidad igual a la que indica los planos.

La función Heat Recovery ofrece el modo frío/calor de forma simultánea y permite un notable ahorro energético. La recuperación de calor se realiza a través de cajas recuperadoras de calor (Heat Recovery Distribution Box) a las cuales se podrán conectar hasta 4 unidades interiores. El ciclo de sub-enfriamiento de las HR maximiza la eficiencia del sistema.

Las unidades evaporadoras serán un gabinete formado por un ventilador, serpentín, tipo fan coil, con motor 220/60/1; vendrá con un control digital para el encendido del mismo.

Las unidades condensadoras tendrán los siguientes componentes:

- Carcaza para operación a la intemperie, con componentes y controles completamente protegidos. Tendrá paneles removibles para el fácil acceso al compresor, controles, ventilador, serpentines, motores, etc.
- Compresor, tendrá dos tipos de compresores: compresor DC Inverter y Compresor de velocidad constante. Los compresores serán suministrados para operación a 208-230/60/3.

135
aluminio
cubierta y
aislamiento

- Condensador, estará formado por un serpentín de condensación de tubos de cobre y aletas continuas de aluminio, diseñado para una presión de trabajo no menor de 450 psig. 131
- Aptos para trabajar con refrigerante ecológico R410

Extractores de aire

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos extractores de la capacidad igual a la de la planilla de los planos.

Los extractores tendrán capacidad certificada por AMCA, norma 210-67 y llevarán el sello de la AMCA. Serán seleccionados para una velocidad tangencial (tip speed) máxima de 3500 pies/min.

Los motores serán seleccionados con una potencia no menor que 123% de la requerida por el ventilador a las condiciones de diseño.

Los extractores tipo gabinete, vendrán con rejilla incluida en la carcasa formando un solo cuerpo extractor y rejilla, y serán a 115/60/ monofásicos.

Los extractores para el parqueadero serán tipo axial, la carcasa fabricada en hierro negro y las aspas de aluminio. Las aspas vendrán balanceadas estática y dinámicamente desde fabrica, características eléctricas 220/60/ monofásicos

Los ventiladores en líneas, serán tipo manejado por bandas, con cuerpo cuadrado construido en plancha galvanizada pesada y tendrá collarines para el montaje de ductos, y tendrá puertas de acceso para permitir chequeo a todos sus componentes. Será a 220/60, monofásicos o trifásicos dependiendo la planilla.

Los extractores para la cocina será tipo hongo, con descarga hacia arriba par el extractor y el inyector será del tipo hongo de inyección con filtros.

134
aéreo
reins y
aéreo

Difusores y rejillas

130

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indican los planos difusores y rejillas para el suministro de aire de los sistemas de aire acondicionado y ventilación mecánica, se instalarán difusores de suministro, los cuales serán construidos en perfiles de aluminio extruidos, pueden ser de una, dos, tres o cuatro vías, tendrán álabes curvos fijos.

Las rejillas de extracción y de retorno serán construidas en perfiles de aluminio extruido tipo barajas, con una inclinación de los álabes 45°

Los Difusores perforados serán construidos el marco de perfiles de aluminio y malla perforada de acero pre pintado color blanco

Ductos flexibles

Se suministrarán e instalarán en el lugar donde indiquen los planos mangueras flexibles para conectar el ducto principal a los difusores o rejillas.

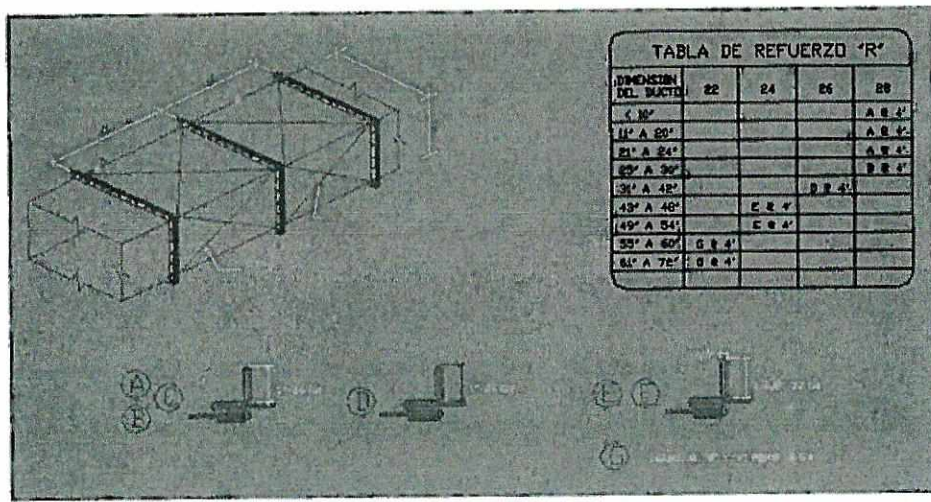
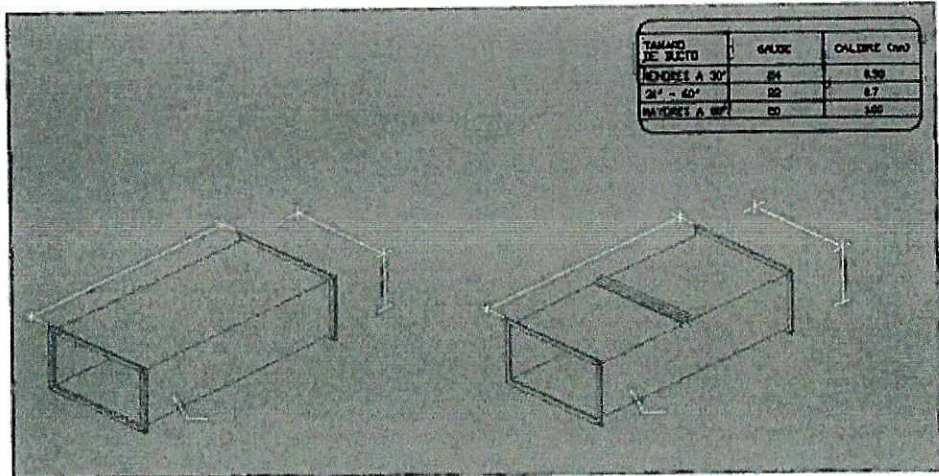
Ducto flexible vendrá con aislamiento de fibra de vidrio y con forro exterior de doble película metalizada reforzada como barrera de vapor (contra la condensación) y un ducto interior de doble película metalizada y reforzada, que lleva en su interior un resorte de acero al alto carbón galvanizado.

Ductos de aire

Se construirán e instalarán todos los ductos de las medidas que aparecen en los planos, serán fabricados de plancha de hierro galvanizado. Los espesores de las planchas y los métodos que deben emplearse en las costuras longitudinales y transversales de los ductos, serán los que dicten las normas para ductos de baja presión.

133
 diseño
 WEEISSA Y
 WEESS -

129



Los ductos serán soportados desde la losa con flejes galvanizados.

Todos los ductos, tanto de mando como retorno y extracción, se aislarán térmicamente con lana de vidrio y acabado de aluminio. Todas las juntas se sellarán debidamente con pegamento adecuados a este tipo de material.

El empate de los ductos a las unidades manejadoras de aire se los hará con un material plástico o lona, para evitar la transmisión del motor de la manejadora hacia los ductos.

132
CUESTO
WREINSDY
005-

128

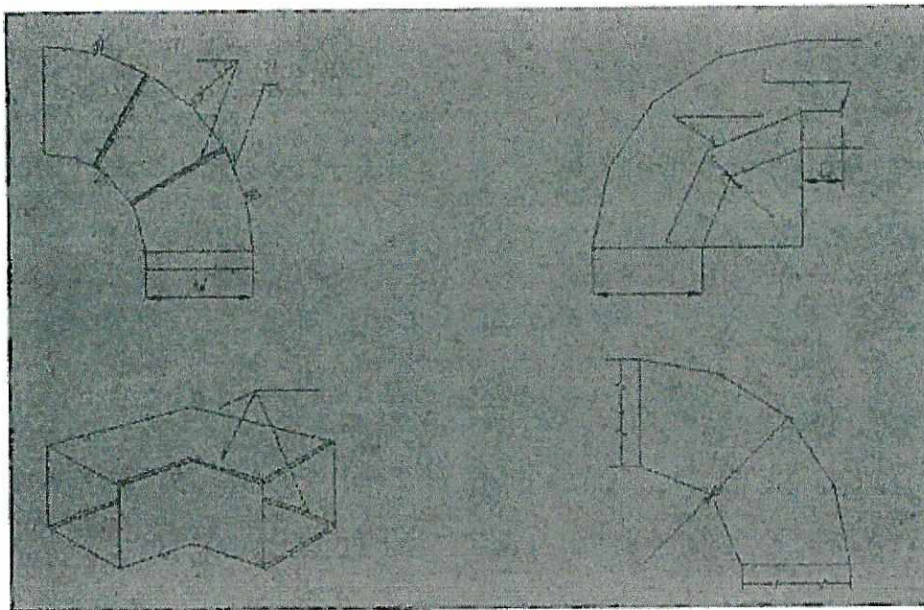
Los ductos se fabricarán de conformidad con los tamaños y recorridos que expresan los planos y de lámina de hierro galvanizado de la mejor calidad, cuyos espesores se basarán en la norma SMACNA para ductos de baja presión.

Las juntas deberán ser herméticas y construidas en forma tal, que los salientes interiores apunten en el sentido de la corriente de aire.

Deberán realizarse quiebres diagonales en las caras de todos los ductos mayores de 12" de ancho, incluyendo los codos y transformaciones.

Los codos curvos, a menos que fuese distintamente especificados en los planos, deberán poseer un radio medio de curvatura no menor de una vez y media el ancho del ducto.

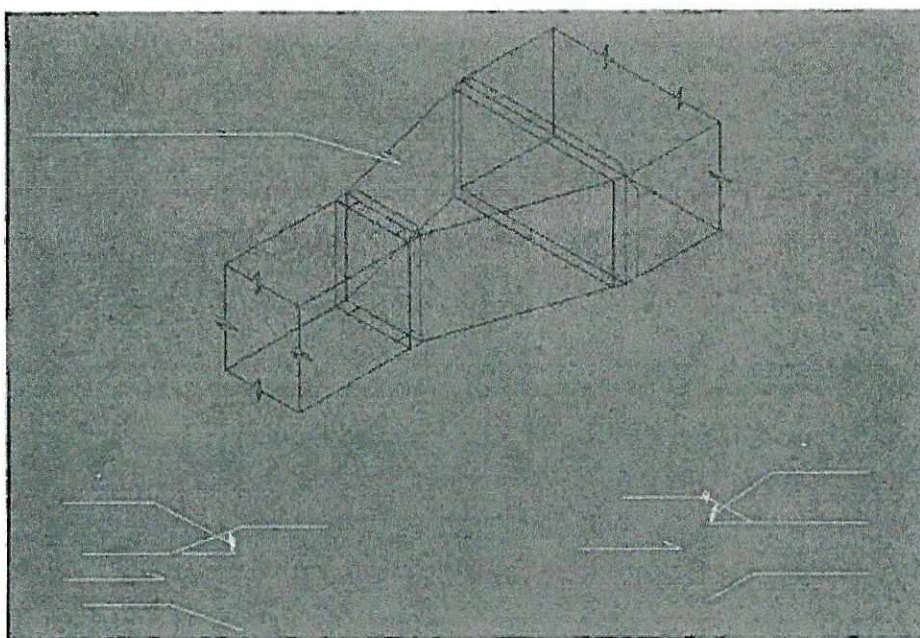
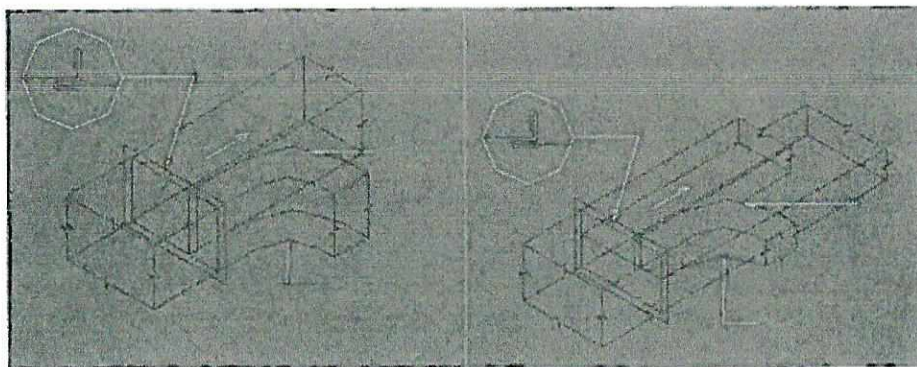
En los codos curvos de menor radio o en codos rectos, se instalarán deflectores de sección constante y configuración aerodinámica.



131
aerod
-WEINER y
uno

Las piezas de transformación serán de transición gradual, en ángulos no mayores de 14 grados.

(27



Las compuertas desviadoras y manuales, se fabricarán a base de material de hierro galvanizado, de dos calibres más pesados que el material empleado en el ducto que los contiene, pero en ningún caso menor del calibre N° 20.

130
ALIENTO-
LIBERISA

126

Instalación de ductos

Todos los ductos deberán fijarse en forma segura a las paredes, techos o pisos, según fuese el caso, y asegurando en todos los casos un conjunto fabricado e instalado a prueba de vibración, sacudida o cualquiera otra perturbación objetables bajo condición de operación.

Los suspensores o soportes para ductos horizontales con caras hasta 12" de ancho, deberán ser galvanizados de calibre N° 18, de 1" de ancho; y de platina de 1" x 1/8" de hierro para aquellos ductos con caras de 12" hasta 48" de ancho.

Para aquellos ductos de mayor tamaño se emplearán refuerzos de ángulo de hierro de 1" x 1" x 1/8" y deberán tener sus extremos doblados en ángulos de 90° a fin de ser posible su unión a la cara interior del ducto.

Podrán emplearse soportes de hierro con pintura anticorrosivo, en sustitución de los flejes galvanizados. Cada tramo de ducto deberá tener su soporte anexo a la junta transversal y abrazando totalmente las caras verticales.

Se emplearán conexiones flexibles en aquellos lugares que expresen los planos y particularmente en la unión entre los conductos con las bocas de las unidades. Esta conexión deberá ser a base de lona flexible de 8 onzas, o similar aprobada, de no menor a 4" de ancho, fijada por collares de banda de acero galvanizado, debidamente prensadas.

Tubería de refrigerante y drenaje de condensación

Se suministrará e instalará todas las tuberías de refrigerante necesarias para la interconexión de la unidad evaporadora con su respectiva unidad condensadora, y el recorrido será el que marque en los planos.

129
aéreo veinte
y nueve

(25)

Las tuberías serán de cobre rígido o flexible, tipo "L", especiales para servicio de refrigeración (deshidratado y sellado). Los accesorios serán de cobre forjado, para soldar o roscar.

Toda la tubería será soldada empleando una aleación con un contenido mínimo de plata del 15%. Durante el proceso de soldadura se mantendrán en el interior de los tubos un flujo de gas inerte (nitrógeno, argón, etc.) para evitar la formación de óxidos.

La tubería de succión de refrigerante, será aislada con aislante térmico tipo Rubatex o similar, tipo caña (para refrigerante constante). Para las unidades de refrigerante variable se aislarán ambas tuberías.

Las tuberías de refrigerante variables a más de los accesorios como codos uniones, se deberá instalar los branch y cajas recuperadoras de calor, de acuerdo al recorrido que indican los planos.

El contratista civil, deberá proveer el sistema de drenaje de cada unidad manejadora de aire, de acuerdo a lo que indican los planos. La tubería será de PVC tipo reforzada. El drenaje deberá tener su respectiva trampa para evitar que la succión del ventilador evite el libre flujo del agua de condensado.

Instalaciones eléctricas

Será responsabilidad del contratista eléctrico, el suministro e instalación de todos los requerimientos eléctricos del sistema de aire acondicionado, tanto las líneas de fuerza como las de control, de acuerdo a las respectivas instrucciones que suministrare el contratista de aire acondicionado.

Los conductores irán dentro de tubería rígida y la conexión final con los motores se la realizará mediante funda flexible, a prueba de agua, con conectores apropiados para trabajar a la intemperie.

128
año 2002
y ocho

124

Pruebas

El sistema de ductos deberá ser balanceado totalmente, midiéndose la cantidad de aire en cada difusor, lo que deberá coincidir con la indicada para cada difusor en la planilla del plano.

Con el circuito de refrigeración funcionando, y con el flujo de aire balanceado, se medirán las temperaturas del aire a la entrada y salida del serpentín de la unidad manejadora de aire, y del flujo de aire total de la unidad, estableciéndose la capacidad del sistema la que deberá coincidir con la indicada en el plan


LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

127
ciéncio
y seéte

123



Holiday Inn

MEMORIAS TÉCNICAS Y
COMPONENTES AMBIENTALES DEL
SISTEMA ELÉCTRICO Y DE
ILUMINACIÓN

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

126
ciento veintiseis
y seis

122

INSTALACIONES ELECTRICAS

**HOTEL
HOLIDAY INN**

QUITO

Septiembre 2014

124
dieciocho veintee
y cuatro

Voltaje primario	Según información de la factibilidad
Voltaje secundario	220-127 V.
Fases	3
Frecuencia	60 Hz
Altitud	2400 m sobre el nivel del mar
Sumergido en aceite	
Tipo:	Padmounted.

129

5.- ACOMETIDA EN BAJA TENSION

Se refiere a la interconexión entre los bornes de baja tensión del transformador y los bornes de entrada del disyuntor de protección principal motorizado controlado por la transferencia automática.

6.- TABLEROS DE DISTRIBUCION

TABLERO T-M

El tablero T-M estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá la base 3F- CL-20, del hotel, se instalara una tubería rígida de 1 1/4" entre la celda de medición y el modulo de medición ubicado en la pared exterior del cuarto de celdas.

TABLERO DE DISTRIBUCION TD-PH (TT-A)

El tablero TT-A, distribuye la energía eléctrica de servicio normal o la que proviene del generador de emergencia, estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. Este tablero esta formado por breakers motorizados, dispositivos de control necesarios para realizar la transferencia de servicio normal a emergencia y viceversa.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos.

TABLERO TD-H

El tablero TD-H estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-1600, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los paneles de distribución de paneles de distribución de alumbrado y tomacorrientes y fan coils de las habitaciones.

Se encuentra ubicado en el cuarto de tableros eléctricos de la planta baja

TABLERO TD-AAH

El tablero TD-AAH estará construido con plancha metálica de 1/16" como mínimo, debidamente tratada y pintada con un proceso al horno. En su interior contendrá el breaker de protección principal de 3P-2000, barras de cobre, aisladores y breakers de protección secundarios de los alimentadores de los tableros de distribución de bombas de agua potable,

123
año 50
y tres

bombas de piscina, bombas de cortina de agua, equipos de aire acondicionado, bombas contraincendio, ascensores.

7.- ALIMENTADORES PRINCIPALES

Son los conductores que alimentan desde el tablero de distribución principal TD-PH, a los tableros de distribución TD-H y TD-AAH. Cada uno de estos alimentadores se encuentra definido y detallado en el diagrama unifilar.

Los alimentadores se instalarán canaletas portacables en los recorridos horizontales y verticales.

Todos los alimentadores serán debidamente identificados.

8.- PANELES DE DISTRIBUCION

Reciben los alimentadores principales y distribuyen la energía eléctrica a los circuitos derivados de alumbrado y tomacorrientes y salidas especiales del hotel.

En el diagrama unifilar se indica todos los paneles de distribución considerados en el sistema eléctrico del hotel.

9.- CIRCUITOS DERIVADOS

Tomando en consideración los niveles de iluminación y tomas por áreas se han distribuido los puntos de alumbrado y tomacorrientes en el hotel, determinando de esta forma el tipo y cantidad de circuitos derivados, teniendo como estándar circuitos de 20 amperios para alumbrado y de 20 A y 30 A. tomacorrientes de 120 V.

El número de puntos para cada uno de los servicios esta claramente indicado en los planos y planillas de circuitos.

10.- CANALETAS Y SOPORTERIA

En el edificio se ha proyectado el uso de canaletas portacables eléctricos de 20 x 10 cm, en cada uno de los pisos del mismo, estas canaletas transportan los conductores de los circuitos de los diferentes sistemas eléctricos del edificio.

Todas las canaletas y parrillas deberán ser galvanizadas y deberán traer todos los accesorios necesarios para su respectivo ensamblaje.

La soportería de todas las canaletas, escalerillas, tuberías y cables está conformada por riel chanel, varillas roscadas, ángulos de hierro, grapas y todos los accesorios necesarios para su armado. Todos estos materiales deben ser galvanizados.

122
a 9000
VARIANTE 9
005

11.- SISTEMA DE PUESTA A TIERRA

118

Existen dos mallas de puesta a tierra, las mallas aterrizarán todo el sistema eléctrico como transformador, generador y tableros de distribución, además del pararrayo. El sistema de puesta a tierra estará conformado por cable de cobre desnudo # 4/0 y 2/0, varillas de cobre de 5/8" x 6' y para la unión de los puntos se utilizará soldadura tipo cadweld o similar. La llegada de los chicotes de tierra se hará con tubería PVC de 2" y el respectivo terminal de ojo.

12.- GENERADOR DE EMERGENCIA

Del estudio de cargas que van a estar conectadas con el sistema de emergencia se ha dimensionado la capacidad del generador para dar servicio al 100 % de las cargas, para lo cual se requiere de un generador de 800 KW stanby para trabajar a 2400 msnm., para las cargas de 220-127 V 60 Hz con un motor de 1800 rpm,

Como función básica el generador debe cumplir lo siguiente:

Cuando la empresa eléctrica local no suministre energía al edificio, debe generar una señal que ordene el arranque al generador. Al arrancar el mismo automáticamente deberá alcanzar la frecuencia y voltaje nominal para suministrar la energía requerida al sistema.

13.- PARARRAYOS

Este sistema tendrá un pararrayos de protección tipo iónico para las descargas eléctricas atmosféricas.

El pararrayos estará ubicado en la azotea soportado por un mastil de 3" de diametro y 6 m. de largo, el conductor bajante del pararrayos hasta la malla será # 4/0 AWG en tubería PVC de 2".

120
año 20
1959 y
uno

ESPECIFICACIONES DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Normas

Mientras no se indique lo contrario, o se especifique en planos, todos los materiales eléctricos, equipo, instalación y pruebas, se regirán de acuerdo a lo establecido en las siguientes instituciones:

- National Electrical Code de National Fire Protection Association
- American National Standards Institute (ANSI)
- National Electrical Manufacturers Association (NEMA)
- Underwriter's Laboratories (UL)
- American Society for testing and Materials (ASTM)
- Insulated Cables Engineers Association (ICEA)
- Normas y reglamentos de la Empresa Eléctrica Local.

Materiales

Todos los materiales serán de alta calidad, nuevos, sin uso, libres de defectos, adecuados para el uso que se ha determinado y para el voltaje de operación.

Las referencias a productos comerciales que se hacen en los planos y en estas especificaciones tienen solamente fines descriptivos. Podrían ser usados productos de otros fabricantes de igual calidad y especificaciones a los mencionados, siempre que sean aprobados por el fiscalizador de la obra.

1.- Tuberías

1.1.- Tuberías EMT

Mientras no se indique lo contrario la tubería serán tipo EMT, del diámetro indicado en el plano.

La tubería y sus accesorios quedarán empotrados en paneles, contrapisos y sobrepuesto en los tumbados, siempre que no se especifique lo contrario en el plano.

Generalmente se utilizará este tipo de tubería para los circuitos derivados y circuitos alimentadores, área exterior como alimentación a luces de jardineras, etc. Cuya tubería se indicara en el plano respectivo.

120
alguno
veinte.

1.2.- Tuberías metálicas rígidas

Se utilizara este tipo de tuberías para las acometidas tanto de baja tensión como de media tensión, solo así se lo indicara en el plano respectivo.

1.3.- Tuberías de PVC

Se utilizara este tipo de tuberías para áreas exteriores, las cuales se instalara primero en un terreno compactado con una cama de arena de 25 cm. de espesor, una capa de hormigón simple luego cascajo y el acabado del piso respectivo. Este tipo de tubería se indica en el plano respectivo.

2.- Cajas

2.1.- Cajas Metálicas

Serán de tipo de acero galvanizado y serán pintadas en su totalidad sumergiéndolas en pintura anticorrosiva para prolongar su vida útil. Tendrán las siguientes características:

a) Para salidas de alumbrado:

- Octogonales de 1 1/2" x 3 1/4" Hasta tres derivaciones
- Octogonales de 1 1/2" x 4" De tres a cinco derivaciones
- Cuadradas de 1 1/2" x 4" Mas de cinco derivaciones

b) Para tomacorrientes e interruptores de 120 V:

- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 1 7/8"
- Rectangulares de 4" x 2 1/8" x 2 1/8"
- Cuadradas de 4" x 4" x 1 1/2"
- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Según el número de conductores o cantidad de dispositivos a instalarse.

c) Para tomacorrientes de 240 V, o salidas especiales:

- Cuadradas de 4" x 4" x 2 1/8"

Quando sea necesario la instalación de cajas de mayor tamaño ya sea en los circuitos derivados o alimentadores, deberán ser fabricadas con planchas de hierro galvanizadas de 1/16" de espesor con tapas desmontables y aseguradas a la caja mediante tornillos.

Las dimensiones de las mismas deberán tener relación con el número y calibre de los conductores que van en ellas.

113
cambio
de simon.

2.2.- Cajas de Hormigón simple

Cuando se requieran cajas de hormigón simple, estas dispondrán de un contramarco de ángulo de hierro de 3/16" x 2" y la tapa será de hormigón armado con un marco de ángulo de hierro de 3/16" x 1 1/2". Las dimensiones de las mismas serán:

- 0.8 x 0.8 x 0.8 m Para acometidas de media tensión con tapa 0.9 x 0.9 m. Sino se especifica lo contrario en los planos.

La ubicación de estas cajas estará indicada en el plano de implantación de requerírselas.

3.- Conductores

3.1.- Conductores de Baja Tensión

Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento para 600 voltios, tipo THHN.

Serán de un solo hilo hasta el número 10 A.W.G. y cableados del número 8 A.W.G. en adelante. Para la acometida en baja tensión, alimentadores de tableros de bomba de agua potable, bombas de pileta, se utilizarán conductores de cobre tipo THHN.

Se usará en lo posible, diferentes colores para cada fase y se reservará el color blanco para el conductor neutro y el color verde para los conductores a tierra.

4.- Tableros.

Será de estructura metálica de plancha de 1/16" como mínimo y en su interior contendrá el disyuntor, aisladores y demás accesorios cuyas indicaciones se muestran en el plano.

La cubierta y tapa metálica será removible, sujeta a la estructura. La cubierta metálica recibirá un acabado de esmalte de primera calidad, puesto sobre una base de anticorrosivo.

La distancia entre partes bajo tensión y los revestimientos de chapa tienen que ser de 40 mm. como mínimo; de 100 mm. Entre dichas partes y las puertas y de 200 mm. Tratándose de largueros.

El tablero estará protegido contra contactos accidentales, así como contra la penetración de cuerpos extraños en su interior.

En ningún caso se instalará junto al tablero, equipos o materiales que sean fácilmente combustibles.

La barra del neutro y de tierra estará ubicada en un lugar accesible dentro del tablero donde se permita revisar fácilmente todas sus conexiones.

118
diseño
DISEÑO

114

5.- Panel de Distribución.

Será de caja metálica del tipo empotrable, con tapa frontal, cuya remoción dará acceso al disyuntor y conexiones internas.

El panel será para el uso de disyuntor termo magnético del tipo enchufable.

El panel está provisto de la barra para tierra.

6.- Disyuntores.

Los disyuntores de protección de los circuitos serán automáticos y estarán provistos de dispositivos termomagnéticos de acción rápida.

Se han considerado tres tipos de disyuntores:

a) DISYUNTORES SOBREPUESTOS

Van montados sobre una base y se instalarán en el tablero de distribución. Estos disyuntores protegen a los circuitos alimentadores y barras de los tableros.

b) DISYUNTORES ENCHUFABLES

Se utilizarán en los paneles de distribución y darán protección a los circuitos derivados.

El amperaje nominal y número de polos de cada disyuntor se indica en las planillas de disyuntores y diagrama unifilar del sistema.

La capacidad mínima de interrupción de los disyuntores enchufables será de 10.000 amperios asimétricos mientras no se especifique lo contrario.

7.- Barras

Las barras serán de cobre electrolítico de alta conductividad y estarán soportados por medio de aisladores de fibra vulcanizada o resina.

Los conductores se conectarán a las barras por intermedio de terminales de cobre o cobre-aluminio del tipo talón o de presión, sujetados a las barras con pernos cadmiados del diámetro apropiado y con sus correspondientes arandelas planas y de presión.

8.- Interruptores y Tomacorrientes

Los interruptores serán del tipo empotrable 15A-220V, con placa.

Los tomacorrientes de los circuitos de 120V, serán del tipo doble 15A-220V, con placa, similar a los interruptores.

117
CINCO
RESISTENTE.

113

Los tomacorrientes de los circuitos de 220V, serán sencillos, para empotrar en caja, la capacidad de los mismos viene indicada en el plano respectivo.
Se consideran las siguientes alturas de montaje sobre el nivel del piso terminado al centro de la caja:

- Interruptores 1.23mts.
- Tomacorrientes 0.40 mts.

Para las alturas de las demás salidas se consultará con el constructor civil o propietario en el momento de la construcción.

Los interruptores y tomacorrientes serán de la marca Bticino o similar.

9.- Sistema de puesta a Tierra

Todo el sistema estará debidamente aterrizado de acuerdo al artículo 250 del NEC.

DISPOSICIONES GENERALES

Cualquier aumento, disminución o modificación en la instalación, seguirá las mismas especificaciones aquí indicadas, y cualquier aumento o información técnica complementaria o especificaciones omitidas se resolverán de acuerdo a las normas del código nacional eléctrico, código eléctrico norteamericano y reglamentos de la empresa eléctrica local.

116
CENSO
DESESES

112

CONDICIONES ESPECIALES

**HOTEL
HOLIDAY INN**

QUITO

Septiembre 2014

115
dieciocho
quince

111

1.- TRANSFORMADOR

El transformador del proyecto es de tipo PADMOUNTED sumergido en aceite, el aceite del transformador es libre de PCB (bifenilo poloriclorado) cumple con la norma NTE INEN 2 133:98 y según las normas de la EEQ S.A.

Además se debe tener en cuenta un canal alrededor del equipo para controlar los derrames que se pudieran ocasionar, el piso de este canal debe contar con algún tipo de grava que retenga el aceite según las normas de la empresa eléctrica local.

La acometida de media tensión tendrá que ser subterránea (soterrada) para evitar el impacto visual del cableado correspondiente.

2.- GENERADOR

El generador será de tipo cabinado para evitar la contaminación ambiental por ruido de los huéspedes del hotel.

Se debe tener en cuenta que el tanque de combustible diario debe poseer una cuba que almacene el 140% del cubicaje nominal del tanque salvo el mejor criterio del cuerpo de bomberos o del municipio local

3.- EFICIENCIA ENERGETICA

Siguiendo las normas de la EEQ S.A. se debe considerar que los equipos cumplan con las reglas de eficiencia energética actuales, además que los sistemas de aire acondicionado sean considerados como de bajo consumo energético.

El control de iluminación deberá ser el adecuado para ahorrar la mayor cantidad de energía en el edificio para esto se deberá utilizar tableros de control de luces, programadores de horario, etc.

En las áreas comunales se utilizara iluminación tipo led por ser la de mayor uso y para las habitaciones el control será mediante el uso de tarjeta de habilitación de energía al ingreso de la misma y de esta forma maximizar la eficiencia energética.

En la medida de lo posible los proveedores de los materiales para las instalaciones mencionadas en esta memoria deben cumplir la norma ISO 14001.


LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

114
CENSO
CASORCE

110



Holiday Inn

MEMORIAS TÉCNICAS Y
COMPONENTES AMBIENTALES DEL
SISTEMA DE LAVADO Y SECADO

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014



109

113
ALÉXIS
WRASCE

MEMORIAS TÉCNICAS DE SISTEMAS DE LAVADO DHS MAX.

El sistema de lavado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará unos nuevos componentes que permiten a nuestras máquinas realizar unos lavados más rápidos adaptando los consumos de agua y energía a la cantidad de ropa introducida.

Estos nuevos sistemas creados y patentados por nuestra marca son los siguientes:

- HOT & COLD MIX. Toda nuestra gama de lavadoras está equipada con un sistema de mezcla de agua automático. Todas las lavadoras permiten ahorros energéticos y reducción de tiempos de lavado. nuestras lavadoras, también incluyen un sistema de dosificación de detergentes y conducciones de agua. Un sistema que dispone de las certificaciones más exigentes a nivel mundial (WRAS), anti retorno a la red, que impide que el aguade la lavadora pueda retornar bajo ninguna circunstancia a la red de suministro.

-READY TO SOFT-OZONE-RECYCLE. Todas las lavadoras Max, están equipadas de forma estándar con una tercera entrada de agua que permite ahorrar tiempos de llenado o ser utilizada con agua descalcificada, ozono o agua reciclada.

- OPTIMAL LOADING. Todas las lavadoras MAX están dotadas de un eficiente sistema por medio del cual se puede indicar el nivel de carga introducido en la máquina y ésta, de forma automática, adapta los consumos de agua y productos químicos a dicho nivel.

- EFFICIENT DRUM. Este sistema ha sido desarrollado para mejorar al máximo la calidad del lavado y hacerlo en el menor tiempo posible. Mediante una serie de perforaciones de las palas del tambor estratégicamente realizados, se logra un efecto cascada del agua con el que aumenta considerablemente la acción mecánica dentro del tambor durante el lavado y reduce en gran medida la cantidad de agua necesaria.

DOMUS.

C/ ENERGIA,12 P.L. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA

112
CENSO
DOCE



107

Con estos sistemas instalados en nuestras máquinas, conseguimos unos menores tiempos de lavado lo que permite un ahorro importante de energía además de ser las máquinas que menos agua consumen por kg. de ropa y proceso consiguiendo el máximo ahorro de este escaso bien natural. Este conjunto nos permite, también, conseguir que nuestros lavados precisen del menor consumo de químicos lo que también desemboca en un menor coste del lavado y un mejor rendimiento de los jabones.

DOMUS.
C/ ENERGIA, 12 P.L. INDUSTRIAL LA QUINTANA
08504 SANT JULIA DE VILATORTA - BARCELONA



MEMORIAS TÉCNICAS DE SECADORAS INDUSTRIALES

SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO SECADORAS DTP.

El sistema de secado del Hotel Holiday Inn Quito Tababela utilizará un nuevo diseño que maximiza la eficiencia y ahorro energético. Este nuevo sistema denominado "ECOVOLUTION" permite unos secados más rápidos con un mínimo de consumo energético ahorrando hasta un 40% de la energía requerida para el calentamiento.

Los sistemas incorporados y patentados por nuestra empresa son los siguientes:

- AIR RE-CYCLE. Permite una recuperación inteligente del aire utilizado, lo que permite un ahorro energético muy importante ya que aprovecha el aire residual pre calentado a alta temperatura que es vuelto a introducir a través de un sistema de compuerta inteligente comandado por el microprocesador. Este aire pre calentado es introducido por la parte posterior del cesto creando un flujo de aire mayor y permitiendo un secado uniforme y mucho más rápido.

- EFFICIENT DRY. Es un sistema de sensor de humedad que, además de las prestaciones habituales de este tipo de sistema, adapta la velocidad del tambor al grado de humedad. Este sistema permite que el agua extraída de los tejidos sea máxima en todo momento.

- THERMAL INSULATION. Completo aislamiento térmico de la máquina que permite el máximo aprovechamiento energético. Este sistema de sellado de todas las compuertas de la máquina permite que nuestras secadora no tengan fugas de energía consiguiendo el máximo ahorro calefactor.

- DOUBLE FLOW. Sistema de flujo de aire axial - radial que permite optimizar y maximizar el flujo de aire en el tambor.

La unión de estos sistemas permite importantísimos ahorros energéticos ya que, además de rebajar considerablemente los tiempos de secado (consiguiendo ya por sí un importantísimo ahorro de energía), también consigue que el sistema calefactor deba generar menos calor creando un sistema inverter que economiza el proceso.

DOMUS.

C/ ENERGIA, 12 P.L. INDUSTRIAL LA QUINTANA
06504 SANT JULIA DE VIATORTA - BARCELONA

111
AGUSTO
ONCE -

107


LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

110
Censo
DIEZ

106



Holiday Inn

**PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DE
DESECHOS Y ESCOMBROS**

**PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT**

OCTUBRE 7, 2014

109
ámbito
muestre

195

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q		JEFE HESQ
PERSONA	: JOHN JAMES		JOHN JAMES
FECHA	: 30-10-2014		

1 OBJETIVO


Para "SEMAICA", empresa dedicada a la prestación de servicios en la construcción mediante la aplicación HESQ, Salud ocupacional, Medio ambiente, Seguridad Industrial y Calidad la cual consiste en satisfacer las necesidades y expectativas de nuestro cliente HOLIDAY INN QUITO AIRPORT, lo cual significa cumplir con los requisitos pactados, la actividad a realizar será durante el derrocamiento y remodelación del proceso constructivo, el control de polvo y clasificación de los desechos y su plan de manejo, que deberá ser llevado a cabo por la empresa antes mencionada, usando prácticas estandarizadas tales como: regar agua, encapsulamiento del área, protección con membrana, clasificación de desechos, registros medio ambientales. . Semaica consciente de la importancia de la información, formación, preparación y concientización de los trabajadores, con el presente Plan, pretende dar una información concreta y específica sobre las medidas preventivas y de protección a adoptar en todos los procesos de la Organización

Esta actividad operacional esta sujeta al cumplimiento de las normativas Leyes, Decretos 2393, resoluciones que están vigentes según la Central de Riesgo del Trabajo, TULSMA, Norma 213, en base a:

- ❖ Un grupo humano de obreros competentes y experimentado.
- ❖ Proveedores y contratistas confiables.
- ❖ Compromiso de toda la organización con la Seguridad Industrial y cumplimiento de los objetivos.
- ❖ Trabajo realizado bajo normas, procedimientos establecidos y estrictos estándares de seguridad, como check list a volquetas, bobcat, etc.
- ❖ Mediante procesos de inspecciones que permitan un mejoramiento continuo.

108
diciembre
oct 0

104

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
 HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA : 30-10-2014	

2 ALCANCE

Las disposiciones reglamentarias en materia preventiva se aplicarán a toda actividad laboral y en toda área de trabajo, teniendo como objetivo la prevención y disminución de los riesgos del trabajo y el mejoramiento del medio ambiente de trabajo.

Esta actividad compromete a la Fiscalización , Administrador de Obra, Superintendencia y Jefe HESQ.

3.- RESPONSABILIDAD


La responsabilidad de la prevención de riesgos laborales es de todo el personal de la organización, este plan obliga al seguimiento-inspección a :

- 1.- HESQ, Adm. Obra , Fiscalización ,Superintendente de Semaica.
 - 2.- H.E.S.Q. cumplirá y hará cumplir leyes : TULSMA, Decreto 2393, el Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Publicas, OSHA 18001 , OIT y sus reglamentos, NTP, Reglamentos Internos como también las Políticas de Semaica.
- El Jefe de HESQ de Semaica asumirá como autoridad que representa según decreto 2393 y TULSMA, la responsabilidad en cuanto a Prevenciones en el trabajo y aspectos relacionados a Seguridad Industrial.
 - El Transportista es el unico responsable del incumplimiento de las normas HESQ y de sus consecuencias de accidente, por citar algunas ej: no disponer de carpa, exceso de carga en la tolva, vehiculo sin mantenimiento, llantas averiadas etc.

107
CIVIL
SISTE.

103

Pag 3.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
 HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA : 30-10-2014	

➤ Todo cambio que se realice en cuanto procedimientos ya sea estos de equipos, personal, materiales, logística y área de trabajo , deberá ser notificado de inmediato al Jefe HESQ de Semaica para su conocimiento y acciones a tomar respectivamente

3.1.- LEGISLACION EN MATERIA PREVENTIVA

Su finalidad es establecer el marco normativo básico en el ámbito de las relaciones laborales y regular los requisitos mínimos que han de garantizar una protección adecuada de los trabajadores frente a los riesgos laborales que puedan amenazar su salud y su seguridad. El contenido de estas disposiciones es de obligado cumplimiento TULSMA, Decreto 2393, Reglamento de la Construcción y Obras Públicas, y Código de Trabajo.

4.- DEFINICIONES

Desechos sólidos de demolición

Son desechos sólidos producidos por la construcción de edificios, pavimentos, obras de arte de la construcción, brozas, cascote, etc, que quedan de la creación o derrumbe de una obra de Ingeniería. Están constituidas por tierra, ladrillos, material pétreo, hormigón simple y armado, metales ferrosos y no ferrosos, maderas, vidrios, arena, etc.

Lixiviado

Líquido que percola a través de los residuos sólidos, compuesto por el agua proveniente de precipitaciones pluviales, escorrentías, la humedad de la basura y la descomposición de la materia orgánica que arrastra materiales disueltos y suspendidos.

Recipiente

Envase de pequeña capacidad, metálico o de cualquier otro material apropiado, utilizado para el

almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos.

ABREVIATURAS

- PTF : Permiso de trabajo en Frío
- S.A.R.O. : Analisis de trabajo seguro
- RED : Registro evacuación desechos
- GT : Guia de transporte para desechos

106
diario
SIS

102

Pag.-4

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA : 30-10-2014	

EPP: Equipo de protección personal

RF : Registro Firmas

CHL : Check List a maquinaria , y equipos pesados **IN SITU** , previa visita e inspección en talleres de subcontratista.

5.- DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Basada en la recopilación de los siguientes documentos.

4.1.- Guía de transporte

4.2.- Registro evacuacion desechos

4.3.- Ticket de entrega de desechos

6.- PROCEDIMIENTO

Al inicio de esta actividad se deberá obligatoriamente socializar este procedimiento al Personal de HEE, Garitas, luego de recibido el procedimiento operativo , el Administrador de obra autorizara o no el arranque de este trabajo a realizar.

Posteriormente se realizara un reconocimiento del área con personal de trabajo de Semaica, Superintendente y Residente de Semaica , y el Jefe HESQ quien determinara peligros y riesgo.

Se utilizara para la evacuacion de escombros y desechos: Boogues, toboganes, bobcat y volqueta de 8m3.

Se procederá a elaborar el Registro de desechos del Medio Ambiente , mas la guía de transporte respectivo, el cual consiste en establecer inicio , llegada y recepción de los desechos, los mismos que serán llevados a su deposito final por un gestor ambiental calificado .

Dentro de este proceso se dara por cumplido este plan, finalizando el proceso de cierre y abandono con los siguientes puntos:

- ✓ Alcanzar en lo posible las condiciones originales de los lugares antes de ser intervenidos .
- ✓ Evitar la generación de nuevos problemas ambientales.
- ✓ Retiro de todo tipo de restos producidos.

165
Censo
Censo

101

Pag.-5

PROCEDIMIENTO OPERATIVO
 HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA :30-10-2014	

De tal manera que el lugar ocupado por el proyecto signifique un riesgo minimo a la salud y a la seguridad humana y un nulo impacto al ambiente.

Clasificación de Desechos Sólidos

COLOR DEL RECIPIENTE	CARACTERÍSTICAS	EJEMPLOS DESECHOS
ROJO	Materiales peligrosos	<ul style="list-style-type: none"> • Envases de químicos e hidrocarburos. • Filtros de aceites, combustibles, grasas, lubricantes hidráulicos. • Pilas y baterías. • Material contaminado con hidrocarburos (waipes, aserrín, etc.)
AMARILLO	Materiales reciclables (papel y cartón, madera)	<ul style="list-style-type: none"> • Papel, cartón, productos del papel. • Madera, papel sucio, servilletas usadas
VERDE	Materiales	<ul style="list-style-type: none"> • Residuos de comestibles, material orgánico
NEGRO	Materiales no reciclables (Basura)	<ul style="list-style-type: none"> • Envases no reciclables con restos de comida. • Residuos domésticos • Vajilla desechable • Fundas de plástico
AZUL	Materiales inertes reciclables	<ul style="list-style-type: none"> • Chatarra (Hierro, Cobre, Plomo, Aluminio) • Vidrio • Plástico (Botellas y envases de plástico)

104
CIENSO
000120

100

Pag 6.-

H.E.S.Q. PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	: 30-10-2014		

Los desechos sólidos deberán ser retenidos y acumulados para posteriormente usar mecanismos de disposición manual y mecánicos (en especial para el caso de escombros). El lugar de acopio debe ser de fácil acceso, con cubierta, y alejados de cualquier cuerpo de agua, hasta su recolección en el parqueadero y su disposición final.

Los recipientes deben estar pintados y marcados con el tipo de desecho, mas el área señalizada con letreros alusivos y con un extintor 20 PQS por si acaso exista incendio.

Este plan de manejo implica :Reducir, Reutilizar, y Reciclar.

Los momentos para mitigación de polvo y evacuacion de escombros son:

- a.-Encapsulamiento del área con geomembrana o polsombra ,para evitar fuga de polvo y contaminación a corredores o pasillos y publico en general
- b.-Barrido permanente.
- c.-Humedecer los escombros para evacuacion por tobogán .
- d.-Señalización de pasillos, corredores y cierre de las mismas, rutas de evacuacion, simulacros , cuando se inicie intervención se deberá aplicar **SEÑALETICA CON PICTOGRAFIA**
- e.-Socializacion con guardias para control de ingreso por áreas a ser intervenidas.
- f.-Ventilacion mecánica para cuando apliquemos pintura.
- g.-Manga de ventilación para evitar reducción de oxigeno.
- g.-Inspeccion de tobogán con sus anclajes respectivos.
- h.-Se utilizara los EPP: mascarilla N95,gafas,taponos auditivos, calzado punta de acero, guantes de carnaza.
- i.-Se demarcara el área afectada con cinta de seguridad.
- j.-Recepcion de guías de transporte y evacuación de desechos a escombreras

103
CENSO
2023

099

Pag 7.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
 SEMAICA	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	:30-10 -2014		

Las actividades medio ambientales que practica Semaica- en este proyecto HEE son:

- 1.-Uso EPP
- 2.-Encapsulamiento del polvo en base a plastico , tabla triplex , y ventilacion mecanica.
- 3.-Escombros son humedecidos para ser evacuados por el tobogan y posteriormente se entrega al operador de la volqueta una guia de transporte y formato de control de evacuacion de los desechos que debe ser llenado por el operador de la volqueta, como asi tambien verificar la entrega del documento de recepcion - entrega de la escombrera calificada por el Municipio.
- 4.-Recepcion del documento punto verde el cual nos entrega por el concepto de recepción de escombros, desechos y chatarra generados los cuales serán receptados por la escombrera la MORITA
- 5.- Control in situ del ruido que no sea mayor a 80 dcbl, por medio de tapones auditivos y orejeras.

7.- RECOMENDACIONES

El transportista debe presentar antes del inicio de su actividad:

- 7.1. Copia de Licencia
- 7.2. Copia Soat
- 7.3. Copia matricula
- 7.4.-Hoja de mantenimiento de maqulnaria
- 7.5.-Hoja de mantenimiento de equipo pesado
- 7.6.-Check list de maquinaria y equlpo pesado realizado por el JEFE HESQ.

ORDEN Y LIMPIEZA

El orden y limpieza garantizan un lugar de trabajo agradable, cómodo y seguro , su ausencia puede causarnos daños en la salud o molestias, o peor aun la acumulación de escombros y desechos .

Los lugares de trabajo deben permitir su limpieza, y se debe realizar siempre con seguridad.

Señalice las zonas de trabajo para así evitar accidentes.

Los escombros se deben evacuar máximo cada 15 días.

Se debe utilizar los productos y los equipos de protección individual según norma OSHA 18001..

102
diario
005

098

Recuerde:



Pag 8.-

OPERATIVO	PROCEDIMIENTO
 SEMAICA HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT	
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	:30-10-2014		

Recuerde:

Con el orden y la limpieza
siempre tendremos
un lugar de trabajo agradable
y seguro que mejorará la
eficacia de nuestro desempeño.



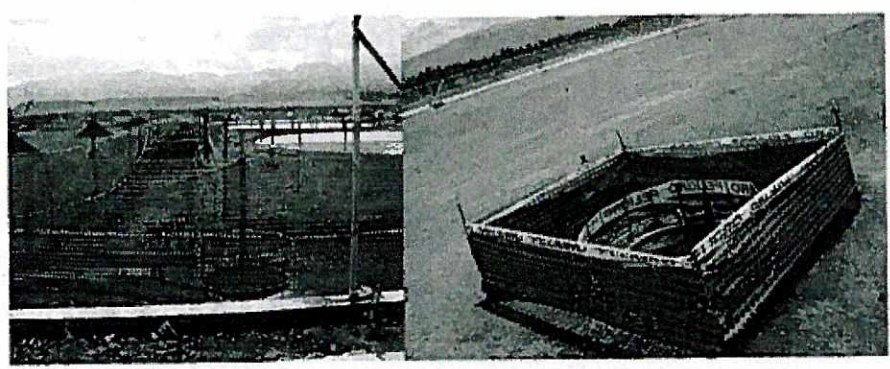
101
Censo UNO

097

Pag 9.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR		APROBADO POR	
CARGO	: JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ	
PERSONA	: JOHN JAMES	JOHN JAMES	
FECHA	:30-10-2014		



Volquetas

Como medida preventiva para evitar accidentes con vehículos por atropellos o golpes se recomienda:



Inducción sobre manejo defensivo y comunicar el límite de velocidad interno de obra y externo como también en área de estacionamiento. Estacionarse en forma adecuada con la parte delantera del vehículo en dirección hacia la salida, disponer de alarma de retroceso con cuñas ,para actuar rápidamente en caso de emergencia.

Se debe evitar la presencia de manchas de aceite o grasas en el suelo, en caso de presentarse, se debe actuar rápidamente para remediar la situación con el plan de contingencias. Respete siempre las señales de tránsito

100
ciens.

096

- Revise y mantenga el vehículo en buen estado
- Uso obligatorio del cinturón de seguridad
- No exceda los límites de velocidad permitidos
- No llevar pasajeros ajenos al proyecto en carros de la organización

Pag 10.-

PROCEDIMIENTO OPERATIVO	
	HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
SALUD SEGURIDAD MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD	

ELABORADO POR	APROBADO POR
CARGO : JEFE H.E.S.Q	JEFE HESQ
PERSONA : JOHN JAMES	JOHN JAMES
FECHA : 30-10-2014	

No exceda el límite de capacidad de carga y altura del vehículo
 Asegurar bien los equipos y materiales transportados con uso de cadenas y templadores, los mismos que deben ser operados por personal autorizado.
 Llevar las señales preventivas de carga según sea el caso: carga ancha, carros escolta, pitos, luces, banderolas, kit de primeros auxilios , etc.
 Iniciar la marcha del vehículo, solo hasta cuando los trabajadores estén perfectamente ubicados dentro de éste.
 No se debe trasladar personal en baldes de camiones o volquetas.
 La mejor prevención es la constante observancia de las normas de circulación, manteniendo siempre una actitud responsable y vigilante.
 Durante los trabajos de maquinaria pesada se empleara un RIGGER.

John James
 Jefe HESQ
 SEMAICA- HEE

Ing. Jacinto Dillon
 SUPERINTENDENTE DE OBRA
 SEVILLA Y MARTINEZ INGS. C.A.
 SEMAICA


LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1602

gg
POWERED
POWER.

095



Holiday Inn

**PLAN DE SEGURIDAD INTEGRAL Y
CONTRA INCENDIOS**

**PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT**

OCTUBRE 7, 2014



98
NOVENIO Y
OCTO

MANUAL DE SEGURIDAD

094

INTRODUCCIÓN A LA SEGURIDAD INTERNA

OBJETIVO

Este manual ha sido creado para todo el personal del **HOLIDAY INN QUITO AIRPORT HOTEL**, y en él están descritos todos los procedimientos de seguridad para todas las emergencias que se puedan dar en el hotel, tanto emergencias de fenómenos naturales, como atentados o hechos delictivos que de alguna forma nos puedan afectar.

HACIA QUIEN ESTA DIRIGIDO ESTE MANUAL

Este manual esta dirigido para todos los empleados del **HOLIDAY INN QUITO AIRPORT HOTEL**, para que conozcan todos y cada uno de los procedimientos internos en situaciones de riesgo y a su vez cada uno este seguro de que hacer luego de los conocimientos adquiridos.

OBJETIVO

Este manual tiene como objetivo, tener personal instruidos y capaz de reaccionar favorablemente a cualquier situación de riesgo sea cual sea la situación, de ésta forma tendremos colaboradores comprometidos e identificados con la seguridad de la empresa por que si hablamos de seguridad tenemos que hablar de una seguridad integral donde todos trabajemos por un bien común, que es el de todos.

BRIGADA DE EMERGENCIA

QUE ES LA BRIGADA DE EMERGENCIA.

La brigada de emergencia está conformada por miembros del hotel los cuales tienen una responsabilidad enorme como es el mantener la empresa libre de situaciones de riesgo y el de acudir a ayudar a solucionar o combatir situaciones peligrosas.

OBJETIVO

El objetivo de la brigada de emergencia es tener un grupo de hombres que velen por la integridad de la empresa y que este comprometido en un 100% con la misión de los brigadistas que es el mantener las instalaciones de la empresa incólume a cualquier situación de riesgo y si en algún momento se da que estos no tengan consecuencias mayores o no repercutan negativamente para sus instalaciones, empleados y huéspedes.

QUIENES CONFORMAN LA BRIGADA DE EMERGENCIA

La brigada de emergencia esta conformada por miembros de la empresa de todas las áreas y a su vez rotan en todos los turnos, de esta forma, siempre habrá brigadistas en el hotel.

CODIGO ROJO DEL HOTEL

QUE ES EL CODIGO ROJO O PLAN DE CONTINGENCIA?

Los códigos rojos o planes de contingencia son de vital importancia en los hoteles, estos planes deben estar elaborados de acuerdo a la realidad de cada institución por que esto nos va ayudar a salvar vidas.

Para el Hotel código rojo es la señal de alerta máxima para la evacuación total o parcial de la empresa, cuando se activa el código rojo se pone en marcha el plan de contingencia y se procede a la evacuación total del Hotel.

SISTEMA CONTRA INCENDIOS DEL HOTEL?

El hotel contará con un sistema contra incendios moderno el cual esta conectado a un sistema de monitoreo las 24 horas del día el mismo que censa cualquier incidente que se registre en el ambiente esto puede ser humo, polvo o calor en todo el edificio.

Este sistema contra incendios es muy bondadoso el cual tiene tantos elementos de prevención como de auto defensa.

ELEMENTOS DE PREVENCION

Como elementos de prevención tenemos: panel de incendios, detectores de humo, luces estroboscopias, sirenas, pull box, Exit Sign y lámparas de emergencia.

PANEL DE INCENDIOS

El panel de incendios es un cerebro electrónico, el cual es el centro de información de todo el sistema de incendios que comprende detectores de humo, sprinklers, sirenas, mangueras y luces estroboscopias.

Este dispositivo recepta en cuestión de segundos cualquier situación de riesgo o falla en el edificio y la dirige ubicando el sitio exacto del incidente.



96
NOVENO Y
SEIS.

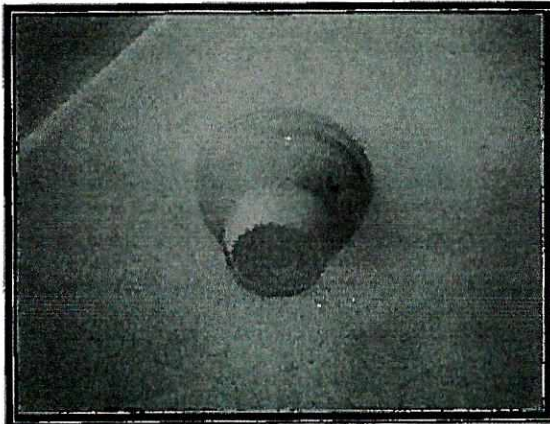
092

DETECTORES DE HUMO

Los detectores de humo, son dispositivos que censan cualquier señal de humo que se detecte en su entorno al igual que censa otros elementos como el vapor de agua o el polvo, por ser un dispositivo de alta sensibilidad (iónicos) receptan cualquier anomalía en el ambiente identificándolo como un factor de riesgo.

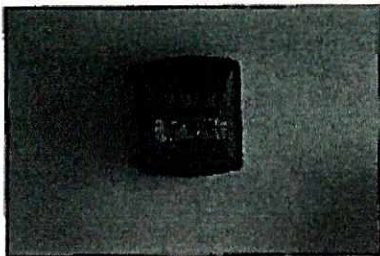
Este dispositivo estará conectado al panel central de incendios el cual recibe la señal como una situación eventual de riesgo o peligro.

Estos dispositivos estarán ubicados en puntos estratégicos en todo el edificio a si como en cada una de las habitaciones para estar prevenidos de cualquier peligro.



LUCES ESTROBOSCOPICAS.

Este dispositivo tiene la finalidad de alertar a los huéspedes, clientes y empleados, sobre todo a los que tienen discapacidad auditiva que existe una situación de peligro inminente en el edificio, se activa conjuntamente con las alarmas generales ya que esta conectado al panel de incendios.



SIRENAS



95
POUNDS Y
CINCO

Este dispositivo, emite un sonido fuerte indicando que hay una situación de riesgo en el hotel y se activa cuando se encienden las alarmas generales y está conectado al panel de incendios. 09/

PULL BOX

Este es un sistema de activación manual de emergencia, su mecanismo es diferente a todos los demás ya que no se necesita ni humo ni calor solo se baja el mecanismo y se activan las sirenas y luces estroboscópicas en el lugar donde es accionado.

Al igual que los otros esta conectado al sistema central de emergencia pero solo se vuelve a la normalidad si se arma en el mismo cajetín y se realiza un reset del panel.



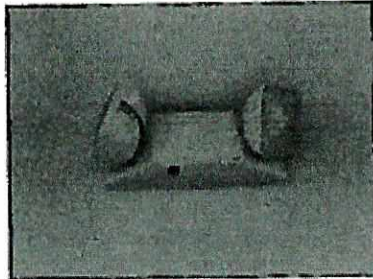
EXIT SIGNS

Estas son señales que nos indican donde está la salida de emergencia, tienen la particularidad de quedar encendidas una vez que la energía eléctrica se restringe en el edificio por motivos de seguridad, nos dan iluminación por espacio de 30 minutos, tiempo suficiente para evacuar todo el edificio.



LÁMPARAS DE EMERGENCIA

Estas lámparas estarán ubicadas en las escaleras de emergencia y al igual que los exit sign tienen la particularidad de quedar encendidas una vez que la energía eléctrica es restringida por motivos de seguridad, nos dan iluminación por espacio de 30 minutos, tiempo suficiente para evacuar todo el edificio.



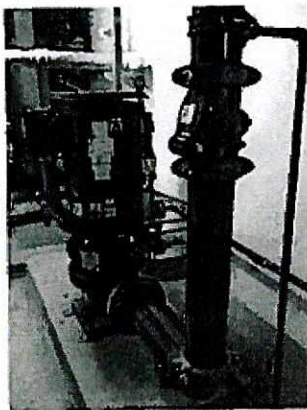
SISTEMA DE AUTO DEFENSA

Se denomina sistema de auto defensa a los elementos que sirven para combatir los conatos o incendios entre los cuales tenemos: Bomba de incendios, cajetines contra incendios, mangueras contra incendios, hacha para incendios, extintor de incendios, sistema de rociadores o sprinklers, sistema de presurización de escaleras de emergencias.

BOMBA CONTRA INCENDIOS

Esta es una bomba emergente la cual tiene una capacidad de bombeo de 200 galones por minuto y alimenta los sistemas de mangueras y rociadores de emergencia.

Al igual que el resto de los sistemas estará conectada el panel central de emergencia.

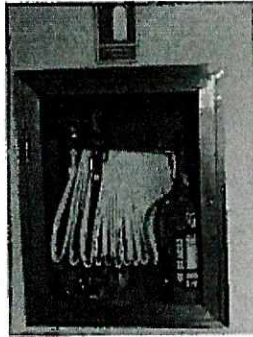


83
MOOSEA Y
0253

029

CAJETINES CONTRA INCENDIOS

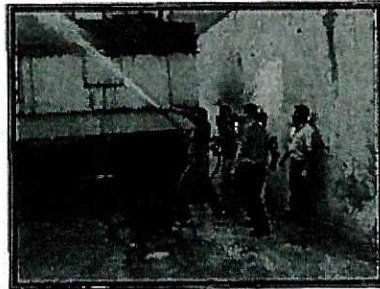
Estos cajetines estarán equipados con mangueras para incendios, hacha y extintores.



MANGUERAS CONTRA INCENDIOS

Estas mangueras tienen 15 metros de largo y estarán equipadas con un pitón y un acople, la misma que recibe una presión de 15 libras y se puede alcanzar una distancia de hasta 30 metros con el chorro de agua.

Al igual que los demás equipos esta conectado al sistema central de emergencia.



EXTINTOR DE FUEGO

El hotel tendrá extintores ABC (Polvo químico seco) de 10 libras de presión y también de gas carbónico de 15 libras de presión cada uno.

Los extintores A B C de 10 libras de presión tienen 10 segundos de descarga y se usa atacando la base del fuego apagándolo por sofocación y se lo utiliza solo en conatos.

Los extintores de hidrógeno al igual que los de polvo químico, también se utiliza atacando la base del fuego y lo sofoca enfriándolo, el contenido sale en forma de espuma congelada y alivia la temperatura.



SISTEMA DE ROCIADORES O SPRINKLERS

Estos son dispositivos conectados con la tubería del sistema contra incendio, este dispositivo posee una válvula con mercurio, la misma que al estar expuesta a una temperatura mayor a los 70 grados se rompe y de inmediato se libera agua a presión chocando en la parte de enfrente del dispositivo formando un escudo de agua que rocía alrededor de cinco metros de diámetro alrededor del Sprinklers.



SISTEMA DE PRESURIZACIÓN DE ESCALERAS DE EMERGENCIA.

El sistema de presurización de escaleras de emergencia se caracteriza por enviar presión de aire a las escaleras, su objetivo es no permitir que ingrese humo a las escaleras dándonos alrededor de 30 minutos, con las escaleras presurizadas tiempo suficiente para evacuar todo el edificio sin complicaciones



91
P. COORDINADOR Y UNICO

087

ESTRUCTURACION DE CODIGO ROJO O PLAN DE CONTINGENCIA

Nuestro código rojo o plan de contingencia, esta conformada por una cadena de responsabilidad, brigadistas, líderes de pisos y responsables de cada área.

CADENA DE RESPONSABILIDAD

La cadena de responsabilidad son las personas responsables de la evaluación, dirección y toma de decisiones en el momento de la emergencia.

LA GERENCIA DEL HOTEL

La gerencia general verificara que los procedimientos de emergencia y plan de evacuación se cumplan.

EL JEFE DE SEGURIDAD

El jefe de seguridad es el encargado de dirigir la evacuación y tiene que ser capaz de tomar decisiones bajo presión, si se presenta solo un conato, este deberá sofocarlo conjuntamente con la brigada de emergencia.

Es el único autorizado a dirigir la evacuación y en su ausencia será el gerente de turno o el guardia de seguridad de turno quienes tomen su lugar.

EL JEFE DE MANTENIMIENTO

Es el encargado que todos los sistemas de bombeo estén en perfecto estado, se encarga de vigilar que los paces de gas sean cerrados, y coordinara con el jefe de brigada los lugares donde se cortará la energía y sistemas de ventilación si es necesario.

EL JEFE DE RECEPCIÓN

Es el encargado de llamar a la gerencia general e informar de lo que esta pasando, luego de activado el plan de contingencia deberá llamar a los bomberos, cruz roja, defensa civil y policia nacional, también deberá llamar a todas las habitaciones indicando a los huéspedes que tenemos una situación de emergencia y que debe evacuar, deberá sacar un listado de respaldo de los huéspedes que hay en el hotel, al igual que los miembros de la brigada son los últimos en evacuar.

AMA DE LLAVES

Es encargada de verificar que todos sus empleados, dejen cerrados los controles de gas, máquinas apagadas y aparatos eléctricos desconectados, del área de lavandería, luego de esto se reunirá en recepción para ayudar a dirigir la evacuación ya que forma parte de la cadena de mando.

JEFE DE SISTEMAS



Holiday Inn

90
NOVENA

Es el encargado de poner a buen recaudo toda la información del hotel de tal forma que si la emergencia es grave la información no se deberá perder. **CRG**

LIDERES DE PISOS

Son personas que trabajan en las habitaciones, camareras, minibares y supervisores de habitaciones.

Ellos son encargados de tocar cada una de las puertas de las habitaciones a su cargo e informar a los huéspedes, que hay una situación de emergencia y se debe evacuar, deberán guiar a los huéspedes por la ruta señalada por el jefe de brigada observando las medidas de seguridad durante la evacuación.

BRIGADISTAS

Son personas que trabajan en todas las áreas del hotel en su mayoría en turnos rotativos, están entrenados para afrontar cualquier situación de emergencia y en una situación de código rojo inmediatamente deberá reunirse con el centro de mando y ayudar a evacuar el hotel.

ACTIVACION DE CODIGO ROJO Y EVACUACION

PAÑOS PARA LA ACTIVACION EN CODIGO ROJO

Para la activación del código rojo hay que observar los siguientes pasos.

1. El detector al recibir cualquier situación extraña en el ambiente, envía una señal al panel indicando la anomalía, este a su vez emite un sonido de alarma y enciende un foco rojo en señal de alarma, en ese momento el operador, llamará a seguridad del lobby indicando que está sonando la campanita (panel de incendios)
2. El operador de Seguridad reconocerá el panel y lo silencia hasta verificar si la alarma es real.
3. Seguridad se acercara al sitio mismo a hacer una verificación ocular y evalúa la situación.
4. Al confirmarse en el sitio la veracidad de la emergencia se comunicará a recepción y al jefe de brigada que hay un código rojo en proceso.
5. Recepción se encargará de llamar a los bomberos y a su vez, de comunicar la emergencia a la gerencia y conjuntamente con jefe de brigada, activaran el plan de contingencia.
6. Una vez activado el plan de contingencia, el jefe de brigada indicará vía radio que se procede a la evacuación de las instalaciones.

SITIO DE REUNIÓN (RECEPCIÓN)



Holiday Inn

09
OCTUBRO Y
NOVIEMBRE -

Se tomó a recepción como sitio de reunión por su situación geográfica, desde allí se podrá coordinar todas las acciones de la evacuación. **OPS**

EVACUACIÓN

1. Al momento de activarse el plan de contingencia, el centro de mando, deberá reunirse en recepción para coordinar todas las acciones de la evacuación.
2. El jefe de brigada, dará las instrucciones a cada uno de los brigadistas para que ayuden a evacuar las instalaciones. Es muy importante que solo se escuche la voz del jefe de brigada organizando y dirigiendo la evacuación.
3. Los líderes de piso coordinadamente con el jefe de brigada y brigadistas evacuaran a los huéspedes y se dirigirán a la escalera de emergencia indicada por el jefe de brigada con anticipación.
4. Los líderes de pisos y brigadistas darán prioridad a las habitaciones destinadas para minusválidos.
5. Los brigadistas verificarán que todos los huéspedes hayan sido evacuados.
6. La evacuación se hará de una forma rápida pero ordenada, observando todas las medidas de seguridad.
 - a. Se deberá bajar pegados al pasamano de la escalera de esta forma cuando suban los bomberos lo harán por el lado desocupado.
 - b. No utilizar los ascensores y evacuar por la escalera designada por el jefe de brigada.
 - c. No utilizar zapatos con taco (para las mujeres)
7. Los recepcionistas deberán llamar a la gerencia general, bomberos, defensa civil rescate y cruz roja, a la vez llamará a cada una de las habitaciones para verificar que no haya nadie sin evacuar. También deberá sacar un listado de huéspedes registrados en el hotel.
8. El personal de conserjería deberá dejar libre el ingreso al hotel, para la llegada de los bomberos.
9. El personal de mantenimiento, deberá dirigirse a la sala de máquinas a cortar la energía eléctrica, las centrales de aire, gas y paralizar los ascensores dirigiéndolos a planta baja.

TERMINADA LA EVACUACIÓN

Una vez terminada la evacuación, todos deberán dirigirse al centro de reunión (parte exterior de ingreso de personal) es obligación de cada jefe departamental saber con cuantas personas estaba trabajando ese día para poder determinar, si alguna persona no ha evacuado. Y si alguien no lo ha hecho, se deberá esperar a los bomberos para que lo rescaten.



88
OCHENSIS Y
OCHO

054

TERMINADA LA EMERGENCIA

Una vez terminada la emergencia, es obligación de todo el personal ingresar a ayudar a limpiar y poner en orden las instalaciones del hotel.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE TERREMOTOS

DURANTE EL SISMO

TODO EL PERSONAL (DE INMEDIATO)

1. Aléjese de los ventanales, y busque donde protegerse (Busque un triángulo de vida)
2. Busque refugio a los lados de algún mueble o escritorio, arrodílese, colóquese en posición fetal, cubra su cabeza con sus manos de tal forma que no le caigan objetos en la cabeza.
3. Manténgase alejado de murallas o provisorios de objetos libres como ficheros o gabinetes de suministros, repisas, etc.
4. Manténgase en el mismo sitio por unos segundos. El movimiento inicial normalmente demora menos de un minuto, pero las replicas pueden llegar en pocos momentos.
5. QUE EL PÁNICO NO SE APODERE DE USTED no corra y tampoco intente evacuar de inmediato, las vías de evacuación si se requieren serán inspeccionadas por seguridad antes de ser usadas. Los ascensores serán apagados hasta que sean inspeccionados.
6. Si es necesario evacuar, esto se hará igual que en código rojo previo a la revisión hecha por seguridad de las escaleras, no trate de usar los ascensores hasta que se los haya revisado.

El sitio más seguro para evacuar en un terremoto son los lugares despejados por ejemplo, los parques y los terrenos baldíos, por lo que debemos reunirnos en la parte exterior del ingreso a seguridad

RECOMENDACIONES

EN LA COCINA.

En el área de cocina, deberán alejarse de las ollas que estén en ebullición, estas al regarse podrían causarles grandes quemaduras

Apagar la cocina y cierre el pase de gas. Ubicarse al lado de las mesas en posición fetal cubra su cabeza con las manos, las mesas por ser de metal no se compactan en su totalidad al caerles objetos encima, aléjese de las perchas y de los vidrios, estos últimos podrían romperse y causarles cortaduras.



87
OCTAVO Y
SIETE.

083

EN LAVANDERÍA

Al igual que en cocina deben de cerrar el pase de gas y ubicarse al lado de las maquinas en posición fetal cubriéndose la cabezas con los brazos, estas máquinas por ser hechas de metal no se compactaran en su totalidad si cae algo pesado sobre ellas, recuerde alejarse de objetos que le puedan caer encima, no corra esto puede ser mas peligroso que quedarse en un lugar seguro.

EN RECEPCIÓN

En la recepción, existe un counter que esta hecho de concreto y madera por lo tanto ese es un lugar seguro por lo que deberán ubicarse en posición fetal al lado del mismo cubriendo sus cabezas con sus manos evitando que algo les golpee, si es posible salga al sitio de reunión (exterior del ingreso de personal).

EN EL LOBBY

Por su situación geográfica es mucho mas fácil para el personal que está en el lobby salir hacia la calle o busque donde protegerse como al lado del counter o el sofá, ubíquese en posición fetal cubriendo su cabeza con las manos para que no le caigan objetos encima.

EN LOS PISOS

Si lo sorprende un terremoto en los pisos y esta en una habitación, rápidamente ubíquese al pie de la cama o al lado de la cajonera en posición fetal cubra su cabeza con sus manos y quédese en ese lugar hasta que pase el terremoto, no trate de bajar por los ascensores ni por las escaleras esto puede ser mas peligroso que quedarse en la habitación. Si toma la decisión de evacuar hágalo después de que seguridad haya inspeccionado las escaleras y baje hacia la calle y dirjase al sitio de reunión.

EN CAFETERÍA

En la cafetería se deberá buscar refugio a los lados de las muebles de madera a los lados de los fríos ubicándose en posición fetal y cubriéndose la cabeza con las manos, una vez que el terrémoto haya pasado evacue hacia el sitio de reunión (exterior del ingreso de personal)

EN LAS OFICINAS

Si lo sorprende un terremoto en las oficinas, lo primero que debe de hacer es ubicarse en posición fetal al pie de su escritorio o en algún objeto de madera grande y pesada, recuerde que entre mas pesado menos se compactará

DESPUÉS DEL SISMO

TODO EL PERSONAL



86
OCTUBRO 4
SEIS

082

1. Cuidadosamente inspeccione su área en búsqueda de gente herida, o posibilidad de daños mayores o de posibles conatos.
2. Si se ha iniciado un incendio, determine la posibilidad de sofocarlo usando los extintores y si se sale de control evacue.
3. Notifique al operador y al jefe de incendios o brigada de inmediato.
4. Comience la evacuación, si así se le indica (Dirjase a la los lugares de evacuación).
5. No aliente la expansión de rumores.

CODIGO NARANJA

BOTÓN DE ALARMA O ANTIPANICO.

El botón de alarma o anti pánico, es una conexión directa con la Policía Nacional el cual está instalado en un celular que esta con el guardia de Seguridad de la consola el cual al observar cualquier situación extraña pulsara el botón y automáticamente la Policía se alertará y vendrá al hotel

OBJETIVO

Alertar a la Policía que en nuestra institución se está dando una situación de peligro y de esta forma ellos vendrán en nuestro auxilio

PROPÓSITO DEL CODIGO NARANJA

En vista de la gran inseguridad que existe en nuestra ciudad, y que a la orden del día tenemos asaltos, robos agresiones, violaciones y en fin toda clase de delitos, se ha creado este plan de contingencia para estar protegidos de cualquiera de estos delitos.

CUANDO SE ACTIVA EL CODIGO NARANJA

El código naranja se activa en el momento que por una situación de peligro se presiona el botón antipánico y de esta forma se activa el plan de contingencia o código naranja enviando una señal de alarma a la Policía que nos esta monitoreando y envía un contingente en nuestro auxilio.

COMO SE DESARROLLA EL CODIGO NARANJA.

En el momento que se detecte una situación de peligro se debe presionar el botón antipánico y comienza el plan de contingencia.

1. Si Seguridad puede transmitir indicará vía radio que tenemos un código naranja e indicará el sitio donde esta aconteciendo el problema.



Holiday Inn

OS
OCHENSTO
CISCO

081

2. Ningún empleado deberá acercarse al lugar donde esta dándose el código naranja hasta que se de por terminado el mismo.
3. Si el código naranja se desarrolla en los pisos del hotel, los empleados actuaran igual que el código rojo y harán una evacuación hacia la salida de seguridad.
4. La señal de alarma es escuchada por la Policía que nos da la protección en estos casos y enviará inmediatamente una unidad para que investigue nuestra situación y procederá a acordonar el área.
5. El personal de la Policía, no podrá ingresar a las Instalaciones del hotel hasta que sean autorizados por seguridad interna del hotel, con esta medida se busca que no halla incidentes donde puedan salir heridos nuestros huéspedes y colaboradores.
6. Ningún empleado está obligado a presionar el botón antipánico, esto se hará si no corre ningún riesgo la integridad física de ningún huésped o colaborador.
7. Durante el código naranja se deberá acatar las instrucciones que seguridad dará vía radio indicándoles hacia donde se dirijan hasta que termine la emergencia.
8. Ningún empleado está autorizado a tratar de detener a los infractores si estos están armados, este es un trabajo para la Policía.
9. Una vez terminada la emergencia, seguridad informará vía radio a todas las estaciones que el código naranja término y todos los colaboradores regresaran a sus labores.

AMENAZA DE BOMBA

Cuando los planes para manejar las amenazas de bomba han sido organizados, la amenaza real puede ser manejada sin caer en estado de pánico. Dos incidentes nunca serán iguales, pero las siguientes pautas están desarrolladas para su ayuda.

AMENAZA DE BOMBA ESCRITA

El Hotel raramente recibe una amenaza de bomba en forma de carta, o telegrama. Sin embargo, si esto ocurre, el mensaje y el sobre deberán ser portados con mucho cuidado y por las puntas para mantener las huellas dactilares y otras evidencias disponibles. Proteja el documento y el sobre y entréguelo a la gerencia, informe a la Policía del contenido de la nota.

Si la nota fue entregada por un mensajero, detenga al mensajero para que la Policía lo interrogue, si es posible. Si el mensajero ha abandonado el área, el empleados que recibió la nota debiera preparar inmediatamente una descripción detallada del individuo y las circunstancias y la hora en la que fue recibido el mensaje

AMENAZA DE BOMBA VERBAL



Holiday Inn

84
amenaza y
culpa

080

Cualquier empleado que se entere de una amenaza de bomba, mediante contacto personal o al escuchar a alguien haciendo dicha amenaza, debiera avisar al gerente de la manera más rápida y silenciosa posible, haciendo todos los esfuerzos por no alarmar

AMENAZA DE BOMBA VIA TELEFONICA.

Normalmente, una persona llama por teléfono para informar que se ha puesto una bomba que estallará en su Hotel porque:

- Aquel que llama puso la bomba, o sabe la ubicación de ésta y desea reducir la cantidad de personas heridas
- Aquel que llama desea interrumpir la actividad normal del negocio al crear el pánico y la ansiedad.

La mayor parte del tiempo, las amenazas de bomba se reciben en recepción a través de sus números telefónicos públicos. Normalmente las llamadas de amenazas son breves para que de esta forma no se pueda rastrear la llamada. Por lo cual, es imperativo que toda la llamada sea gravada por el operador con el fin de brindar seguridad. Y a la Policía la información documentada.

INSTRUCCIONES PARA EL OPERADOR

Cuando se recibe una llamada de amenaza de bomba a través del teléfono, el operador deberá permanecer calmado y responder de la siguiente manera.

1. Trate de hacer que otro empleado monitoree la llamada, duplicar cualquier información que se obtenga través de la llamada.
2. Escuche cada palabra dicha y ponga atención a los ruidos ambientales.
3. Haga que la persona que llama repita el mensaje para mantenerlo en la línea por el mayor tiempo posible.
4. Introduzca a aquel que llama a una conversación a través de preguntas cortas para determinar lo siguiente.
 - a. La hora en la explotará
 - b. La ubicación de la bomba
 - c. Que tipo de explosivos se está utilizando
 - d. Como puede reconocer la bomba
 - e. Que la desconectaría
 - f. Los motivos que lo llevaron a poner la bomba.
5. Dígale a la persona que llama de la gran cantidad de huéspedes hospedados en el Hotel y describa la cantidad de adultos y niños inocentes que pueden ser heridos.



Holiday Inn

83
OCCUPANTS
- WRES -

079

6. Cuando aquel que llama cuelga, asegúrese que el Gerente tenga toda la información posible para de ésta forma se de parte a la Policía y se hagan las investigaciones de rigor.

INSTRUCCIONES PARA EL GERENTE GENERAL

1. Notifique a la Policía y al cuerpo de Bomberos, seguridad del Hotel y a mantenimiento, tan pronto como le sea posible.
2. Comience un registro cronológico de todas las acciones y circunstancias y de los hechos que se obtengan para evaluar la validez de la llamada, discuta la llamada con la Policía y evalúe la posibilidad de realizar una evacuación parcial o total de las instalaciones.
3. Tan pronto como le sea posible, complete la lista de chequeos para la amenaza de bomba con los empleados que recibieron la llamada mientras los recuerdos a un están frescos en la mente de los empleado
4. Basados en la cantidad de información recibida sobre la ubicación de la bomba, decida si realiza una búsqueda localizada o general.
5. Si realizará una búsqueda informe al personal adecuado.
6. Establezca un centro de comando con el mejor centro de comunicación el cual normalmente es recepción.

PROCEDIMIENTO DE BÚSQUEDA

El gerente general en conjunto con el jefe de seguridad son las personas asignadas a coordinar todo la búsqueda, el coordinador se asegurara que todas las áreas estén completamente revisadas y debe de establecer un centro de búsqueda (normalmente debe de ser el lobby) donde los accesos a los pisos estén disponibles.

La búsqueda en el Hotel se hace más fácil si todos los closet están y lugares de mantenimiento de utensilios están cerrados rutinariamente excepto cuando los estén utilizando.

Los jefes departamentales y departamentos operacionales en conjunto con Ama de Llaves deben de juntarse en el centro de búsqueda. A todo el personal de búsqueda debe de dársele la descripción del paquete antes de comenzar a buscar. Si se establece que el paquete es una bomba, instruya a todos que no la toquen o muevan y si encontraren otro objeto sospechoso tampoco lo toquen o muevan y que lo notifiquen de inmediato al centro de búsqueda.

Dé al personal profesional completa autoridad cuando lleguen. El personal del Hotel, que conozca todas las instalaciones del Hotel puede ser de gran ayuda.

PROCEDIMIENTO GENERAL DE BÚSQUEDA



82
OCHENSIO Y
DOS

078

1. Divida el edificio en secciones usando el diagrama del plano del piso.
2. La búsqueda se hace más fácil si el personal es asignado a áreas que le son familiares, y los jefes de departamentos buscan en sus respectivas áreas de responsabilidad.
3. Asigne un responsable en cada área de búsqueda y este deberá informar sobre los resultados al centro de búsqueda a medida que progresa la misma, el control de búsqueda marcará clarete los sitios que ya se han sido revisadas y aquellas que aún faltan para de esta forma mantener el avance de la búsqueda.
4. Solo utilice las personas que sean necesarias.
5. No asuma que solo se ha instalado un aparato explosivo. Si es hallado continúe con las operaciones de búsqueda hasta que halla revisado toda el área.
6. La experiencia ha demostrado que las escaleras y los baños públicos son las áreas donde se han encontrado la mayor cantidad de aparatos explosivos. Estas áreas deben de revisarse de inmediato.
7. Antes de entrar a un cuarto o área, divida el lugar en dos secciones dibujando una línea imaginaria entre dos objetos de la habitación. Al empezar en el nivel del piso, aquellos que buscan lo hacen avanzando en la habitación lejos el uno del otro revisando cada artículo de la habitación que llegue a la altura de los ojos.
8. Si hasta la altura de los ojos no encontró nada el resto del espacio.
9. Debe de ser revisado incluyendo los cielos rasos, ponga especial cuidado detrás de los cuadros o si hay aberturas en los cielos falsos.
10. Después que la búsqueda ha terminado en toda el área se debe al centro de búsqueda y luego trasladarse al próximo sitio signado

Áreas de mayor peligro

- o Cuartos eléctricos
- o Pozo de ascensores
- o Cuarto de guardarropa de empleados
- o habitaciones de huéspedes
- o Cajetines contra incendios
- o Closet de camareras
- o Áreas de ingreso de mercadería
- o El lobby
- o Salones de eventos
- o Baños
- o Terraza
- o Escaleras
- o Bodegas
- o Cuarto de basura



01
operación y
UNSO

- o Cualquier área donde pueda ingresar gente extraña.

077

PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLA ENERGÉTICA

- En caso de producirse una falla energética, siga inmediatamente los siguientes pasos:
- Informe al personal de mantenimiento
- Apague todos aquellos equipos importantes y que superen los 220 voltios. Desconecte todos los equipamientos electrónicos o computacionales que estén sujetos a daños por golpes de energía cuando esta vuelva.
- Mantenimiento Informará a la compañía de electricidad y determine qué provocó la falla de energía y cuanto duró el corte. Si la falla no tiene su origen en la propiedad, solicite a la compañía que informe el tiempo que durará el corte.
- Asegúrese que en el hotel cuenta con linternas listas para usarse en caso que el motor de la planta del hotel no arranque.
- No habrá absolutamente ninguna vela y usted no debería permitir que ningún huésped vaya a sus habitaciones portando velas.
- Establezca una central de comunicaciones.
- Cuente con suficiente personal disponible en caso que usted deba acompañar a los huéspedes desde y hacia sus habitaciones.
- Inspeccione completamente su propiedad y asegúrese que las luces de emergencia estén funcionando de manera adecuada y que usted cuenta con suficientes luces de emergencia en todo el edificio para la Seguridad de sus huéspedes.
- Cuando vuelva la energía, asegúrese que está entrando el voltaje adecuado a la central antes de encender sus equipos y asegúrese que estos estén funcionando bien.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE EMERGENCIA Y SALUD

HUÉSPEDES DISCAPACITADOS

Se da consideraciones especiales a aquellos huéspedes discapacitados que se hospedan en nuestro hotel.

Las habitaciones de discapacitados, tiene una señal especial en la puerta de la Habitación, que indica claramente que es una habitación para ese efecto.

En caso de una emergencia real hay que darle prioridad al huésped discapacitado, por lo tanto la brigada de emergencia y los líderes de piso deberán acudir de inmediato a evacuar a esta persona. Los empleados que acudan a dicho auxilio, deberán llevar una llave maestra para que así



Holiday Inn

80
OCHGASCO

076

puedan ingresar fácilmente a ayudar al huésped, que puede ser ciego, sordo o parapléjico, antes de entrar el empleado debe golpear la puerta para ofrecer su ayuda, el empleado debe considerar la naturaleza de la discapacidad del huésped. Por ejemplo, puede ofrecer un brazo para aquel huésped ciego con el fin de conducirlo, o puede entregar una nota para aquel huésped sordo con el fin de explicarle la necesidad de evacuación. Además debe tener cuidado para no alarmar al huésped innecesariamente.

Si el huésped es sordo pero se encuentra acompañado por una persona que puede oír, el operador debiera llamar por teléfono a la habitación para informar a ambos huéspedes que se ha enviado a alguien para ayudarlos.

EMFERMEDADES

Cuando un huésped se enferma de improviso, le es imposible determinar por sus propios medios si requiere o no cuidados médicos. No pierda tiempo valioso, tome la iniciativa vaya y haga que el huésped reciba el cuidado médico apropiado.

Cuando un huésped pide un médico local

- A. Contacte al huésped con la oficina del médico.
- B. Notifique al gerente de turno para que ellos puedan verificar la comodidad y seguridad del huésped
- C. Llame a la unidad médica que presta servicio al hotel para que atiendan de inmediato al huésped y si necesita ser trasladado se lo hará en la misma ambulancia de dicha entidad médica a la sala de emergencia más cercana.

Cuando un huésped parece estar severamente enfermo

- A. Déle primeros auxilios de emergencia (Sea práctico).
- B. Llame a una ambulancia para transportar al huésped hacia la sala de emergencia hospitalaria más cercana.
- C. Utilice las llaves maestras para ingresar a la habitación del huésped en el caso de que éste viaje solo.

Si el huésped es ingresado al hospital

- A. Intente comunicarse con algún empleado del huésped o algún pariente cercano. (si no se puede hacer una notificación apropiada, póngase en contacto con funcionarios de la policía para asistencia.
- B. Realice un inventario con testigos de los efectos personales que quedaron en la habitación. Guarde los efectos en un lugar seguro hasta que sean reclamados por el huésped o los familiares. Obtenga un recibo cuando los efectos sean reclamados.



Holiday Inn

Si una persona ingirió sustancias venenosas

79
SEPTIEMBRE Y
NOVIEMBRE.
015

Para este tipo de emergencias se debe de seguir las siguientes indicaciones:

- A. Intente ubicar el recipiente o botella que contenía la sustancia, para que de esta forma los contenidos del envase puedan ser identificados y de esta forma informar al hospital lo mas rápido posible.
- B. Póngase en contacto con el centro que se encarga del control de sustancias o el hospital y siga sus instrucciones para los procedimientos de primeros auxilios.

ACCIDENTES

Si un huésped ha sufrido un accidente en el hotel, se debe de proceder de la siguiente manera:

- 1) Sea cortés y no discuta.
- 2) Cuando la herida es leve, déle primeros auxilios y llame de inmediato a clave medica para que lo asistan.
- 3) No discuta los defectos del edificio o equipamiento del mismo con el huésped. Corrija cualquier problema tan rápido como le sea posible.
- 4) No hable con el huésped sobre posibles seguros o recursos de queja.
- 5) Si el huésped es ingresado al hospital o clínica, haga un inventario en presencia de testigos de los efectos personales que quedaron en la habitación. Los parientes que reclamen dichos efectos, deberán identificarse y deberá firmar la lista del inventario al igual que un recibo de los efectos.
- 6) Elabore informes detallados en relación a la causa del accidente y la condición del huésped (lentes gruesos, condición alcohólica y demás detalles observables).
- 7) Obtenga fotografías del lugar si la herida es de seriedad.
- 8) Póngase en contacto con el liquidador de la compañía de seguros y entregue cualquier información que se le solicita.
- 9) Obtenga toda la información y entregue un informe de pérdidas en el incidente a los departamentos apropiados.

INTENTO DE SUICIDIO

Al enfrentarse a un intento de suicidio, el gerente de turno deberá:

- 1) Contar con una persona calificada, si está disponible, que suministre primeros auxilios.
- 2) Llamar inmediatamente a una ambulancia.

- 3) Informar a la policía.
- 4) Inventariar y guardar los efectos personales y entregarlos a la policía o ubicarlos en la ambulancia junto al individuo. Haga que la policía firme la lista de inventario al igual que un recibo.
- 5) Entregue un informe de pérdidas e incidentes conteniendo toda la información pertinente.
- 6) Si por alguna razón la persona no es llevada al hospital o retirada por la policía, haga que una persona responsable se quede con la persona hasta que un pariente o un representante de una entidad pública lleguen para asumir la responsabilidad por el individuo.
- 7) Si la persona que intento suicidarse vuelve al hotel después de ser liberado. Él deberá ser recibido como un huésped.

MUERTE DE UN HUÉSPED

Al recibir una llamada en relación a la posible muerte de un huésped, el gerente de turno deberá:

- 1) Llamar a una ambulancia.
- 2) Si la persona aparece muerta, haga que el operador notifique a las autoridades policiales locales.
- 3) Haga que el gerente de turno selle el área. (No intente limpiar o mover algún objeto desde el lugar) hasta que las autoridades locales den la autorización.
- 4) Cubra el cuerpo.
- 5) Obtenga autorización de los funcionarios policiales para realizar un inventario de las pertenencias de la persona fallecida, si ella fuese un huésped registrado.
- 6) Estos efectos deben de ser almacenados en un lugar seguro y no ser entregados hasta que las autoridades otorguen la autorización.
- 7) Deberá obtenerse un recibo por cualquier efecto sacado desde la habitación por parte de los funcionarios policiales. También debiera obtenerse un recibo de parte de aquellos individuos que reclamen los efectos personales del fallecido.
- 8) La notificación a los parientes cercanos normalmente es llevada a cabo por las autoridades de policía.
- 9) Entregue un informe de pérdidas e incidentes que contengan toda la información pertinente a los departamentos apropiados.



77
SERVICIO Y
SERVICIO

073

PRIMERO AUXILIOS

EN CASO DE AHOGOS

Si la víctima no puede: Toser, Hablar y Respirar:

- De inmediato pida ayuda, haga que alguien llame al # 911

Tome la iniciativa:

Para víctimas conscientes: Colóquese detrás de la víctima y haga presión en el esófago con sus manos por varias ocasiones hasta que el objeto sea expulsado o hasta que la víctima pierda el conocimiento.

Tome la iniciativa:

Para víctimas inconscientes: Trate de ventilarlo, haga presión manual en el esófago, introduzca sus dedos en la boca y trate de sacar el objeto y si no es posible sacarlo y la víctima ya tiene mucho tiempo sin poder respirar empuje el objeto. Si tiene conocimiento de primeros auxilios practique una traqueotomía, recuerde que lo más importante es salvarle la vida a la víctima.

Una vez extraído el artículo se debe de dar respiración artificial si la víctima no esta respirando por su cuenta, recuerde que una persona no

Puede dejar de recibir oxígeno por mas de 5 minutos, transcurrido este tiempo ya hay muerte cerebral.

Nota importante: El masaje abdominal puede ocasionar lesiones, no lo practique con personas.

CUANDO SE DETIENE LA RESPIRACIÓN

SI LA VÍCTIMA APARENTA ESTAR INCONSCIENTE

Mueva suavemente a la víctima y pregúntele como se siente....

SI NO RESPONDE

Mueva la cabeza de la víctima y deje la mandíbula apuntando hacia arriba. Ponga una mano bajo el cuello y levántelo suavemente.

A la vez, presione con la otra mano la frente de la víctima. Esto removerá la lengua lejos del final de la garganta dejando despejada la vía respiratoria.

EL VER OIR Y SENTIR



Holiday Inn

76
SERVICIO Y
SERVIS

Mientras la víctima esta con la cabeza inclinada, ponga su mejilla y oído cerca de la boca y nariz de la víctima. Observe que el pecho sube y baja mientras usted escucha y siente el regreso del aire. Observe por 5 segundos. *0.42*

SI LA VICTIMA NO ESTA RESPIRANDO, DELE RESPIRACIÓN DE INMEDIATO

- A. Manténgale la parte posterior de la cabeza inclinada.
- B. Tape la nariz de la víctima con la mano que esta en la frente de la víctima para prevenir la falta de aire,
- C. Abra ampliamente su boca tome una respiración profunda, cubra con su boca la boca de la víctima, sople su aire dentro de la boca de la víctima con cuatro rápidas pero potentes respiraciones.
- D. Cuando sople use solo el tiempo suficiente entre respiraciones para levantar su cabeza suavemente para una mejor inhalación.
- E. Si es un niño déle soplos suaves y bote aire a través de la boca y nariz y no levante la cabeza del niño hacia atrás como lo haría con un adulto.
- F. Si usted no recibe un intercambio de aire cuando sopla, podría ayudar el volver a ubicar la cabeza e intentar otra vez.

UNA VEZ MAS, MIRE, ESCUCHE Y SIENTA PARA VER SIA HAY RESPUESTA

SI AUN NO HAY RESPIRACIÓN

- A. Cambie el ritmo a una boconada de aire cada 5 segundos para un adulto y alterne con las compresiones, por cada 4 insuflaciones dar 3 compresiones.
- B. Para un niño, déle una bocanada de aire cada 4 segundos y alternar por cada 4 insuflaciones dar 3 compresiones, pero tener mucho cuidado en los niños las compresiones se dan con tres dedos y no con la mano como en los adultos.
- C. Para lactantes dar un suave soplo cada 3 segundos.

METODO DE BOCA NARIZ

El método de boca a nariz puede utilizarse con la segunda descrita anteriormente en lugar del método de respiración boca a boca. Mantenga la parte posterior de la cabeza inclinada con la mano en la frente de la víctima. Retire la mano que esta debajo del cuello y cierre la boca de la víctima. Sople dentro de la nariz de la víctima. Luego de esto abra la boca de la víctima para mirar escuchar y sentir si esta respirando.

QUEMADURAS



Holiday Inn

75
SEMINAR Y
CINCO

Si en el hotel un empleado o huésped sufre una quemadura, de inmediato aplique unguento para quemaduras en gran cantidad sobre toda la superficie afectada luego cúbrala con gasa esterilizada hasta que llegue la ambulancia y trasládela al Hospital de inmediato.

071

Es muy importante que sepa que una quemaduras no se soba ni se ensucia con cosas que supuestamente le pueden aliviar, por que le pueden causar un perjuicio mayor.

Llame a su familiar si se trata de un colaborador y acompañelo hasta el Hospital si le es posible hasta que llegue su familiar.

DERRAME DE ACEITE Y OTROS HIDROCARBUROS

MEDIDAS DE CONTENCIÓN, RETENCIÓN Y ABSORCIÓN DE PEQUEÑOS DERRAMES DE ACEITE Y OTROS HIDROCARBUROS.

Para la prevención y en caso de derrame de aceite y otros hidrocarburos se implementará las siguientes medidas de contención, retención y absorción en pequeños derrames de aceite y otros hidrocarburos:

1. Adecuar las zonas donde se manipula el aceite y/o sus recipientes, ubicando rendijas y bandejas de tal forma que la operación se realice sobre ellas, evitando el contacto con el suelo en caso de derrame.
2. Capacitar a todo el personal del área en la manipulación y traslado de aceites e hidrocarburos oleofilico para prevenir el derrame y goteo sobre el suelo.
3. Utilizar material oleofilico para la contención, retención y absorción en caso de derrame de aceite y otros hidrocarburos en forma de serpentines o toallas dependiendo de la magnitud el derrame.
4. Capacitar a todo el personal del área, brigadistas de salud y seguridad así como en el uso y manejo del material y evitar la difusión de cualquier derrame tomando en consideración que:
 - a) Las toallas son indicadas en el manejo pequeños goteos generados. Las toallas se colocan sobre el lugar del derrame para que absorba el aceite. Una vez que se ha saturado el paño debe escurrirse sobre un recipiente para facilitar la recuperación del aceite.
 - b) Los serpentines permiten el manejo de derrames pequeños mediante limitación y encerramiento del líquido, para evitar su diseminación a otras áreas. Se colocan alrededor el área de derrame.
5. Comunicar del incidente observado inmediatamente a su superior y al Presidente del Comité de Seguridad e Higiene.


LUIS VALERO BRANDO
ARQUITECTO
C.I. 0904903515
R.P. 1606

74
SETIENES Y
CURSOS.



070

Holiday Inn

ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

PROYECTO HOLIDAY INN TABABELA –
QUITO AIRPORT

OCTUBRE 7, 2014

23
SEPTIEMBRE
2008

**Estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías
aledañas y propuesta de mitigación de impactos
del proyecto "Hotel Holiday Inn" 069**

Contenido

- 1. **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO RESPECTO A LA
ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.....2**
 - 1.1. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PROYECTO.....2
 - 1.2. NÚMERO DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES.....7
 - 1.3. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE VEHÍCULO , HORARIOS Y FRECUENCIA
DE CIRCULACIÓN DE LA OPERACIÓN DEL
PROYECTO.....8
 - 1.4. ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN INTERNA.....9
 - 1.5. ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN DE ACCESO/SALIDA DE LAS VÍAS
Y/O INTERSECCIONES ALEDAÑAS AL PROYECTO.....10

- 2. **ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN DE TRÁFICO.....11**
 - 2.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁNSITO DE LAS VÍAS ALEDAÑAS AL
PROYECTO.....11
 - 2.2 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS.....12
 - 2.3 FLUJOS DE TRÁFICO.....16
 - 2.4 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y/O CONFLICTOS A GENERARSE
EN LAS VÍAS DE INGRESO Y ALEDAÑAS ASÍ COMO EN LAS INTER-
SECCIONES CONTIGUAS.....33

- 3. **MEDIDAS DE MITIGACIÓN.....55**
- 4. **CONCLUSIONES.....56**

ANEXOS

72
52tercer y
005

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD 066

1.1 DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PROYECTO

El predio del proyecto se encuentra ubicado en el sector de Tababela cerca al Nuevo Aeropuerto Mariscal Antonio Jose de Sucre, ver gráfico 1.



Gráfico 1.- Ubicación del predio, Fuente: imagen recopilada de Plano de Quito de Google Eath.

El Hotel Holiday Inn es un proyecto Hotelero donde se prevé espacios para hospedaje, eventos y áreas de estacionamientos, se propone 2 bloques cada uno tendrá 3 plantas altas, 1 planta baja y 1 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.

71
SEPTIEMBRE Y
UNO

067

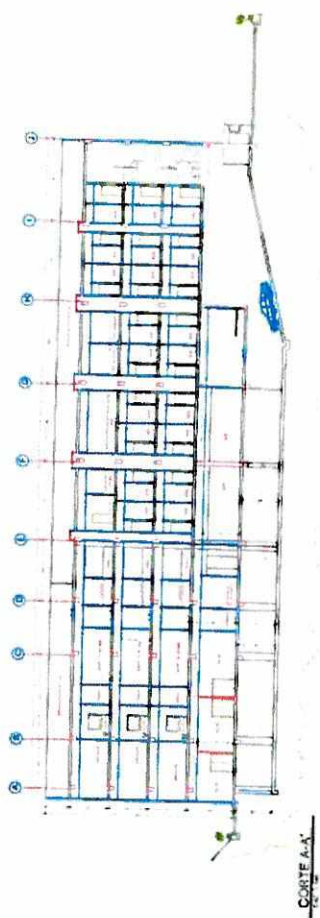


Gráfico 2.- Corte A - A del proyecto Hotel Holiday Inn, Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.

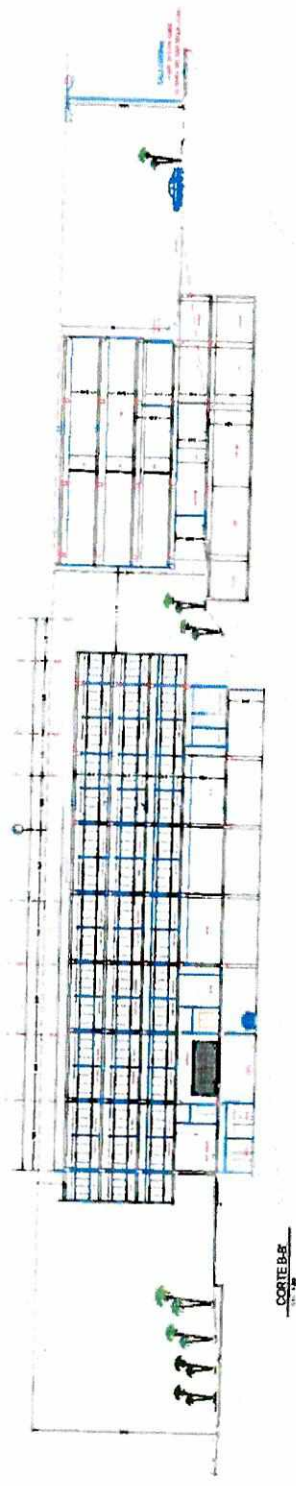


Gráfico 3.- Corte B - B' del proyecto Hotel Holiday Inn, Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.

70
02/23/20

066

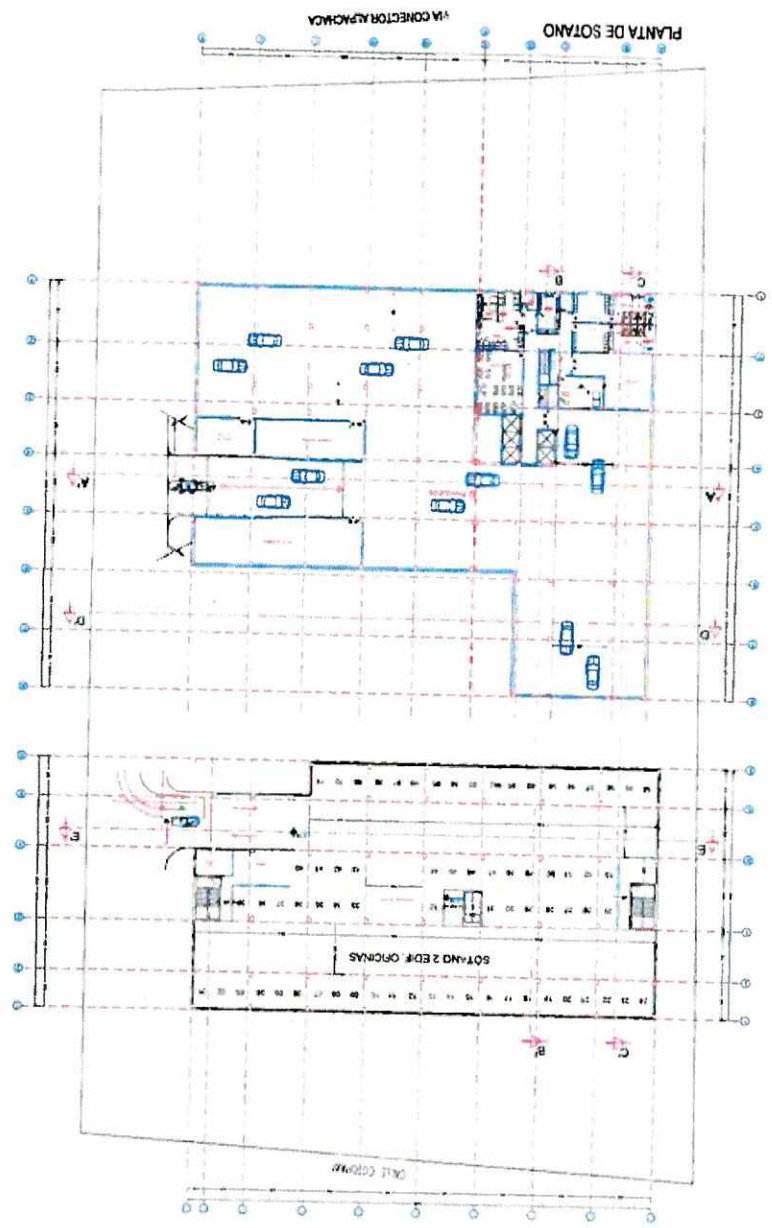


Gráfico 4.-Planta de Subsuelo Nv. -3.10 del proyecto Hotel Holiday Inn. Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.

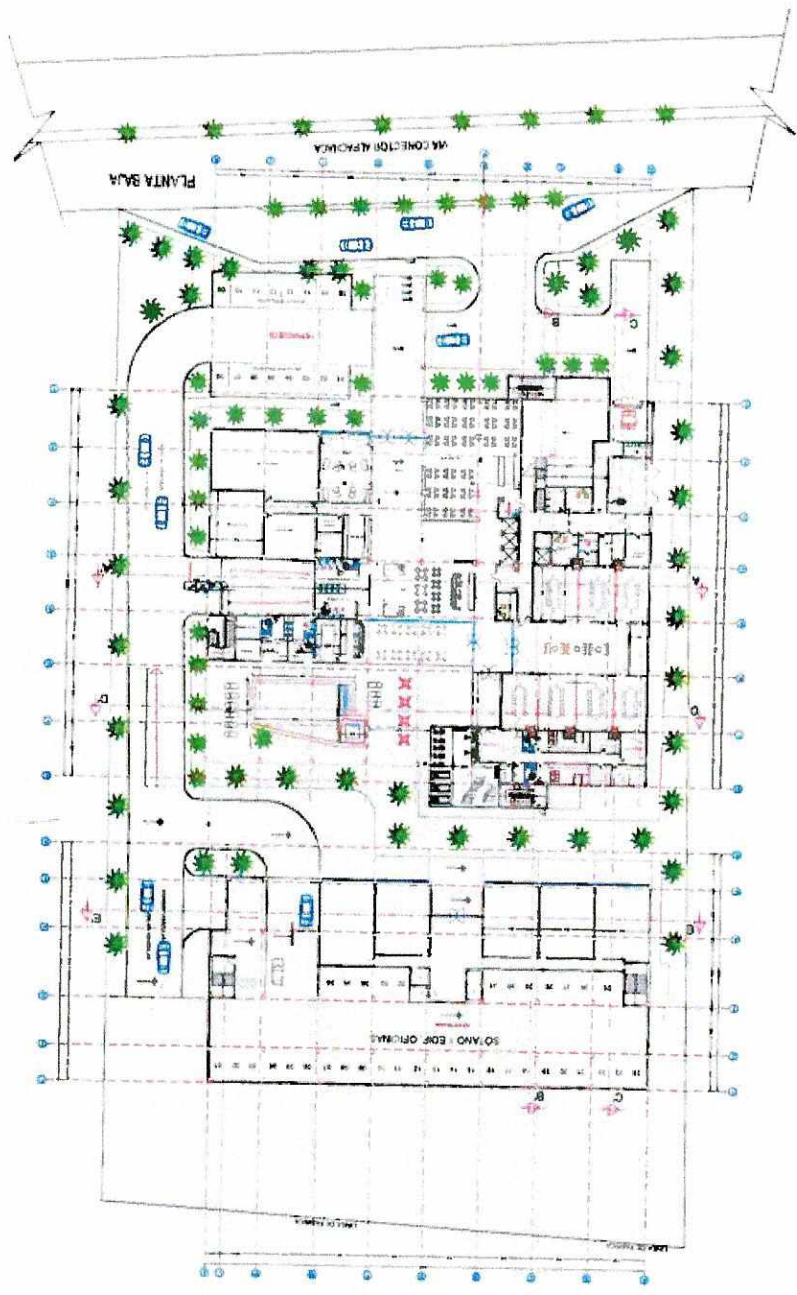


Gráfico 5.- Planta Baja Nvs. +0.68 y +3.58 del proyecto Hotel Holiday Inn, Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.

065

69
SESSA Y
MOR -

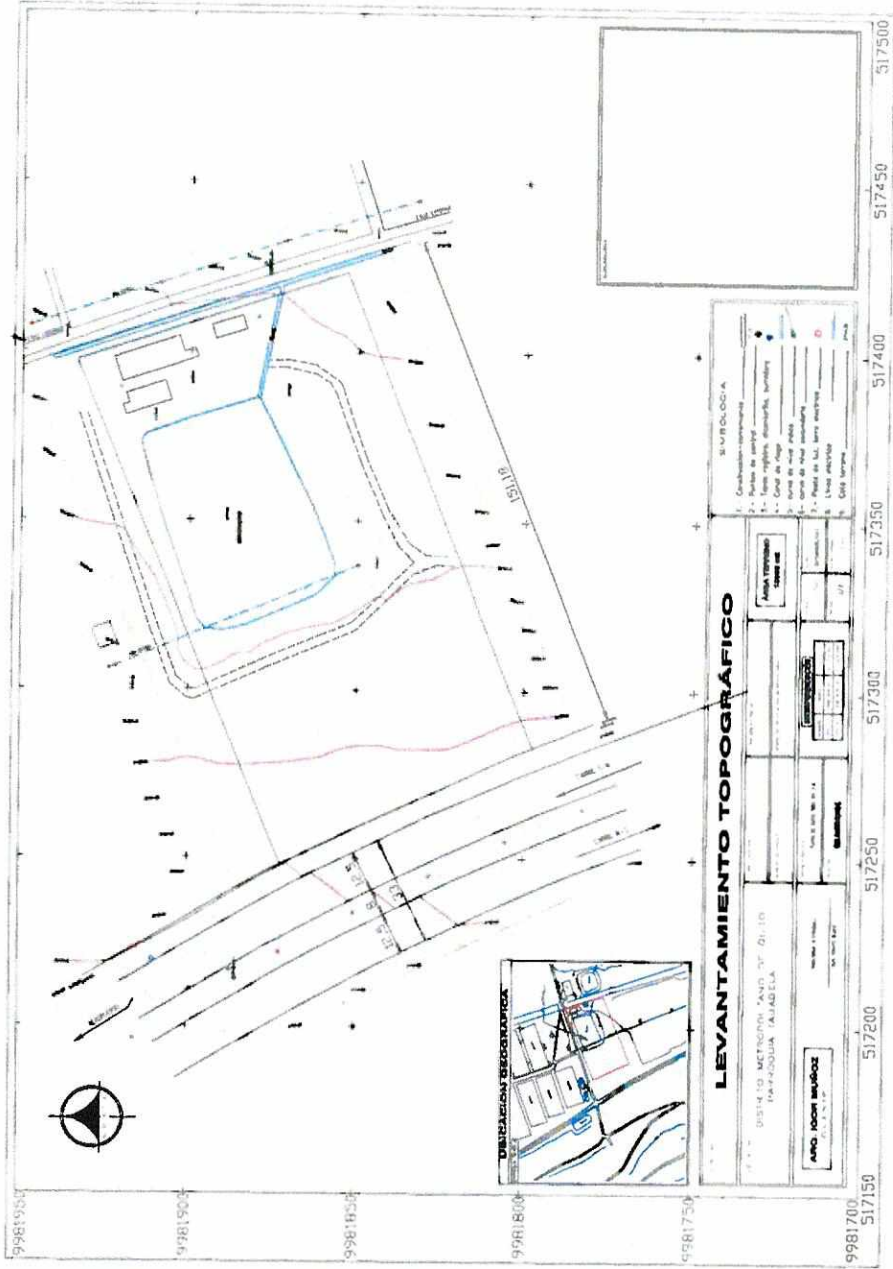


Gráfico 6.- Levantamiento Topográfico del predio del proyecto Hotel Holiday Inn, Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico.

G7
SESU-113 y
servi-

063

1.2 NÚMERO DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO DEL PROYECTO

La oferta general de estacionamientos para el Proyecto será de 214 plazas para vehículos livianos, ubicados según el cuadro 4:

Cuadro de Estacionamientos		
Nivel	Ubicación	Número de Estac.
-3.10	Sotano Hotel	62
-0.96	Sotano 2 Oficinas	71
0.50	Patio oeste del predio	16
3.58	Sotano 1 Oficinas	36
6.82	Patio este del predio	29
Total		214

Cuadro 1.- Ubicación y número de plazas de estacionamiento del proyecto Hotel Holiday Inn, Fuente: Consultora encargada del diseño arquitectónico



Foto 1.- Vista del predio, Fuente propia.

66
SESION 4
SIS

1.3 DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE VEHÍCULO, HORARIOS Y FRECUENCIA DE CIRCULACIÓN DE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO.

062

Por las actividades de que se van a desarrollar en el Hotel Holiday Inn que son fundamentalmente de hospedaje y otras complementarias definidas en zonas recreativas (gimnasio, piscina, etc), zonas culturales (salones de eventos), zonas comerciales (locales, oficinas, restaurante) y zonas administrativas. El proyecto propone 214 plazas de estacionamientos para vehiculos livianos.

De acuerdo a las actividades de hospedaje del proyecto y considerando el nicho principal de clientes del Hotel que serán los usuarios y turistas que utilizan el Aeropuerto Mariscal Antonio José de Sucre, se prevé la atención las 24 horas por lo tanto el uso de los estacionamientos también será todo el tiempo.

Para proyectar la ocupación de los estacionamientos del proyecto se lo realiza en base a los siguientes parámetros:

- Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito, que en el 2013 fue el 73% en Hoteles de Lujo, ver gráfico 7.
- Tasa de rotación de estacionamientos del Hotel = 3, de los cuales 2 para internos y 1 para Bahía externa.

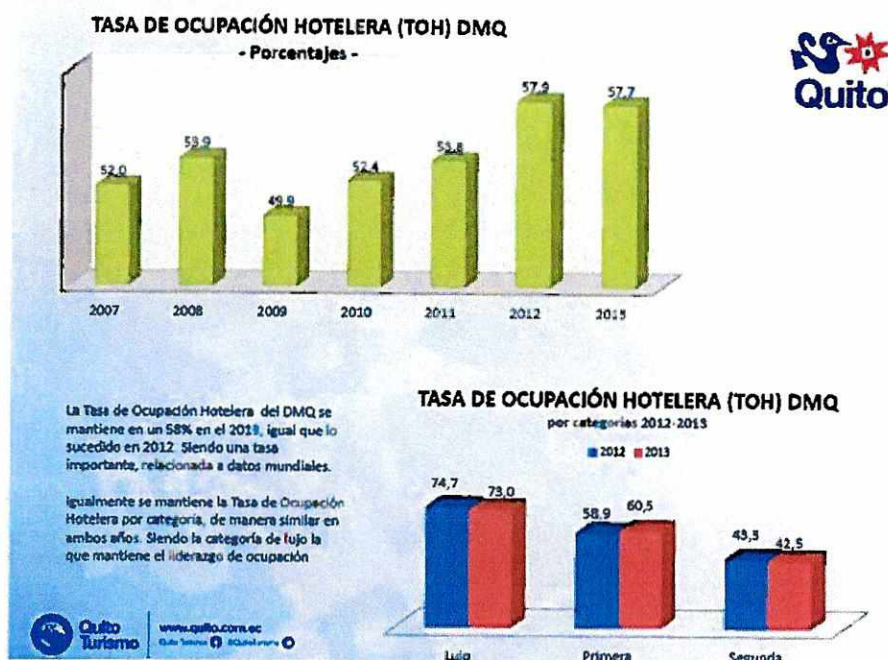


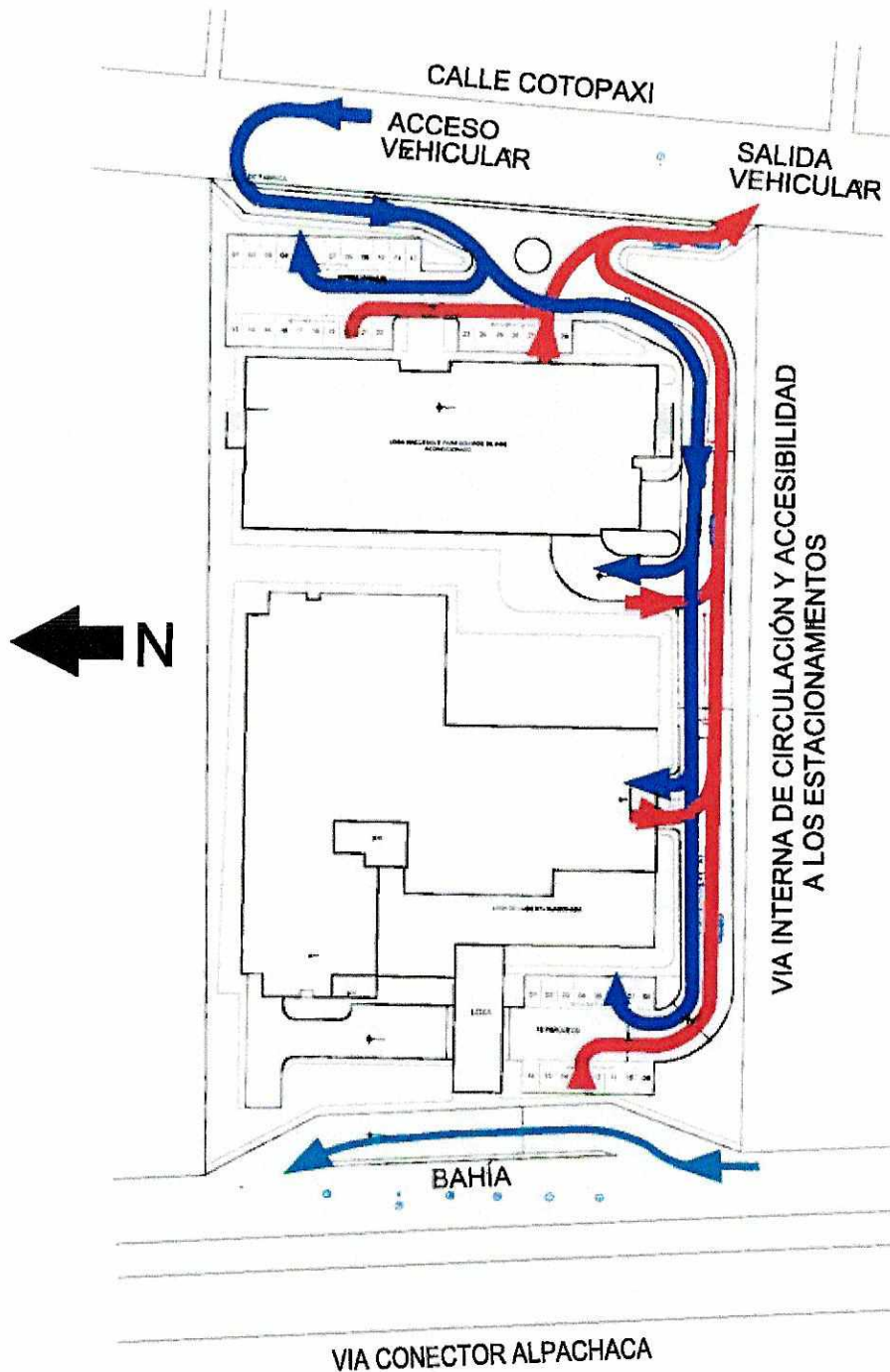
Gráfico 7.- Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en Hoteles de Lujo en el DMQ, Fuente: Sistema Institucional de Indicadores turísticos 2013, Empresa Pública de Turismo de Quito

65
SESENTA Y
CINCO

061

1.4 ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN INTERNA

El predio tiene dos frentes a calles, el uno por la Vía al Aeropuerto (Conector Alpachaca) y el otro por la calle Cotopaxi, y la accesibilidad vehicular al interior del predio se lo realizará por la calle Cotopaxi (ver gráfico 8):



64
SESION 4
del 11/02

060




SIMBOLOGÍA	
	ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS POR LA CALLE COTOPAXI
	SALIDA VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS POR LA CALLE COTOPAXI
	ACCESO VEHICULAR A LA BAHÍA POR LA VÍA ALPACHACA

Gráfico 8.- Esquema de circulación vehicular al interior del proyecto.

La propuesta del proyecto acceder vehicularmente por la calle Cotopaxi cumple con las normativas vigentes ya que esta vía tiene menor jerarquía que el Conector Alpachaca.

Por el Conector de Alpachaca, se define una Bahía, la misma que no tiene conexión con los estacionamientos del proyecto y será utilizada por vehículos de paso que dejan turistas al Hotel.

1.5 ESQUEMAS DE CIRCULACIÓN DE ACCESO/SALIDA DE LAS VÍAS Y/O INTERSECCIONES ALEDAÑAS AL PROYECTO.

El predio colinda por el oeste con la vía Conector de Alpachaca y por el este con la calle Cotopaxi que es una vía secundaria que está en proceso de consolidación vial y urbana, colindado el predio con éstas dos vías, ver gráfico 9:

63
SESSEN Y
WRES

059

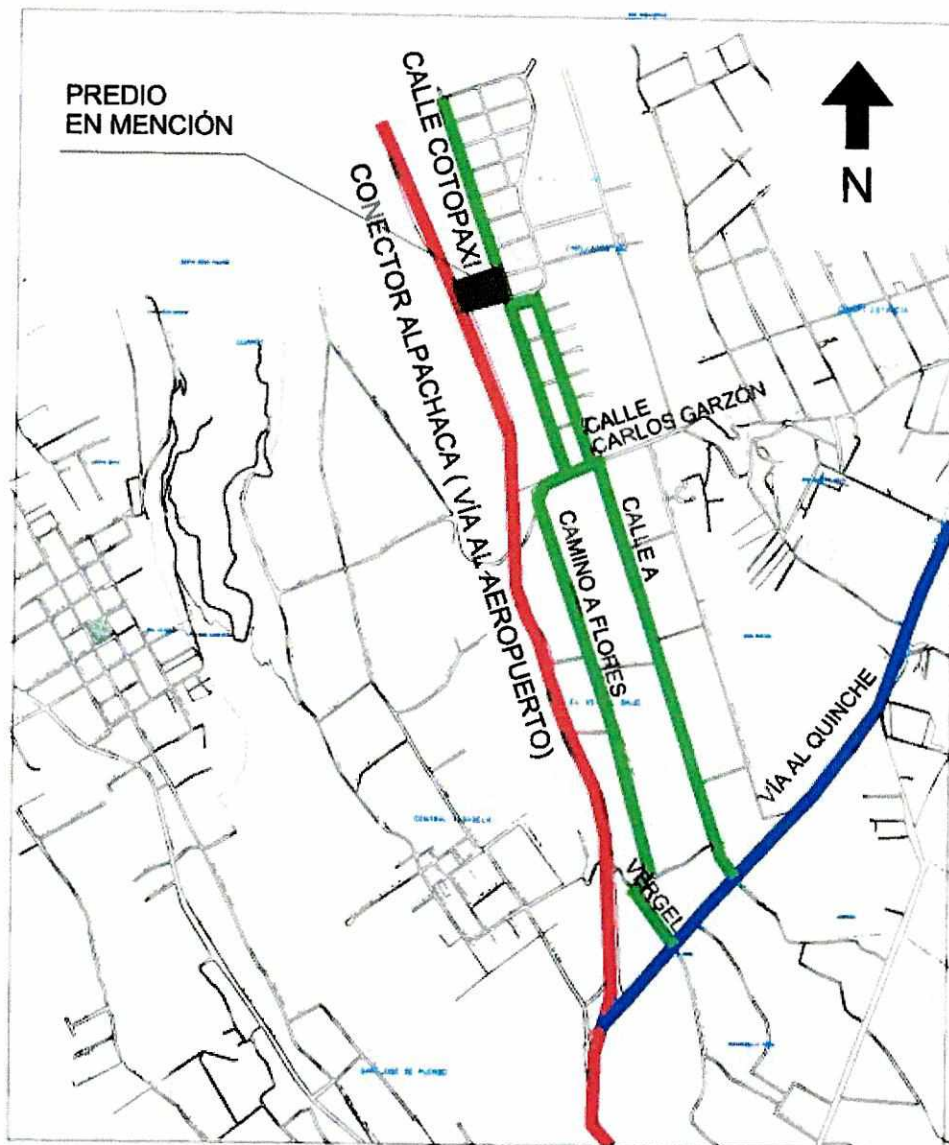


Gráfico 9.- Esquema de circulación y accesibilidad de las vías aledañas al predio del proyecto, fuente: propia.

2. ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN DE TRÁFICO

2.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁNSITO DE LAS VÍAS ALEDAÑAS AL PROYECTO

A nivel de volúmenes vehiculares la vía Conector de Alpachaca tiene una mayor circulación que la calle Cotopaxi, de acuerdo a los aforos vehiculares realizados y que se detallan en el capítulo de flujos de tráfico.

62
SESENO Y
DOS

2.2 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS

058

Del análisis de la red vial de influencia al proyecto se establece las siguientes vías de accesibilidad al proyecto con sus características físicas:

2.2.1.- Vía Conector de Alpachaca (Vía al Aeropuerto)

Características del Conector Alpachaca			
Recopilación de la información al frente del predio del proyecto Hotel Holiday Inn			
Descripción		Detalle	
Longitud aproximada		4200 m aproximadamente	
Ancho aproximado	Calzada	Carriles s-n y n-s (c/u)	12.50 m
	Parterre	Central	8.00 m
	Aceras	Este y Oeste (no están implementadas)	
Inicia vía		Redondel que une Vía al Quinche – E35	
Termina de vía		Ingreso Vía Aeropuerto y Vía a Collas	
Capa de rodadura		Asfalto En buenas condiciones, ver foto 2	
Distancia de visibilidad		Buena Mayor a 80 m.	
Señalización vertical y horizontal		Existente, ver foto 3	
Resalto (reductor de velocidad)		No tiene y no requiere	
Semaforización		No tiene y no requiere	
Sentido de circulación vehicular		Doble sentido	
Circulación de operadores de Transporte público		Si hay, tanto de operadoras de Transporte Público como privadas	
Estacionamiento lateral		No existe	
Facilitador de circulación peatonal (pasos elevados)		No existe	
Velocidad de circulación máxima permitida		80 km/h	
Pendiente		2% sentido s-n	

Cuadro 2.- Características físicas y funcionales de la vía Conector Alpachaca, fuente: propia.

01
SESESESDY
0150

051



Foto 2.- Conector Alpachaca (frente al predio), sentido s-n, Fuente propia.



Foto 3.- Conector Alpachaca, señalización existente, sentido s-n, Fuente propia.

60
559315012

2.2.2.- Calle Cotopaxi

056

Características de la Calle Cotopaxi (Recopilación de la información al frente del predio del proyecto del Hotel Holiday Inn)			
Descripción		Detalle	
Longitud aproximada		1600 m	
Ancho aproximado	Calzada	No está delimitado los límites del ancho de la calzada, aprox 6 m	
	Parterre	No existe	
	Aceras	Este y oeste	No están conformado
Inicia vía		Calle Carlos Garzón	
Termina de vía		En límite de predio particular	
Capa de rodadura		Lastrado, ver fotos 4 y 5	
Distancia de visibilidad		Buena Mayor a 80 m.	
Señalización vertical y horizontal		No existe	
Resalto (reductor de velocidad)		No hay Tampoco se requiere	
Semaforización		No hay Tampoco se requiere	
Sentido de circulación vehicular		Doble sentido	
Circulación de operadores de Transporte público		No existe	
Estacionamiento lateral		No hay	
Facilitador de circulación peatonal (pasos elevados)		No existe	
Velocidad de circulación máxima permitida		50 km/h	
Pendiente		2 % en sentido s - n	
Tipo de vía		Local secundaria	

Cuadro 3.- Características físicas y funcionales de la calle Cotopaxi, *fuentes: propia.*

59
discusiones y
movimientos

055



Foto 4.- Calle Cotopaxi, sentido sur -norte, *Fuente propia.*



Foto 5.- Calle Cotopaxi, sentido norte - sur, *Fuente propia.*

SB
Circunvalación
0910.

054

2.3.- FLUJOS DE TRÁFICO.-

A fin de determinar la vía de menor jerarquía y el impacto de tráfico se realizaron conteos en las vías colindantes con el predio del proyecto:

- a) Conector de Alpachaca (vía al Aeropuerto).
- b) Calle Cotopaxi.

Estos conteos nos permiten recopilar información de la demanda de tráfico general de la zona donde se implanta el proyecto, es decir conocer el número de vehículos que pasan por un sitio y las maniobras de giro que ejecutan. Los conteos se realizaron para determinar la composición y volumen de tránsito en la intersección analizada.

Se realizaron conteos clasificatorios cuya finalidad de distinguir entre distintos tipos de vehículos, lo cual permiten obtener la clasificación del tráfico y se ejecutó situando un observador que registre todos los vehículos cruzan y realizan varias maniobras durante el período determinado para este tipo de proyectos.

La información fundamental de estos conteos es conocer el tipo de vehículo que circulan, clasificándoles en:

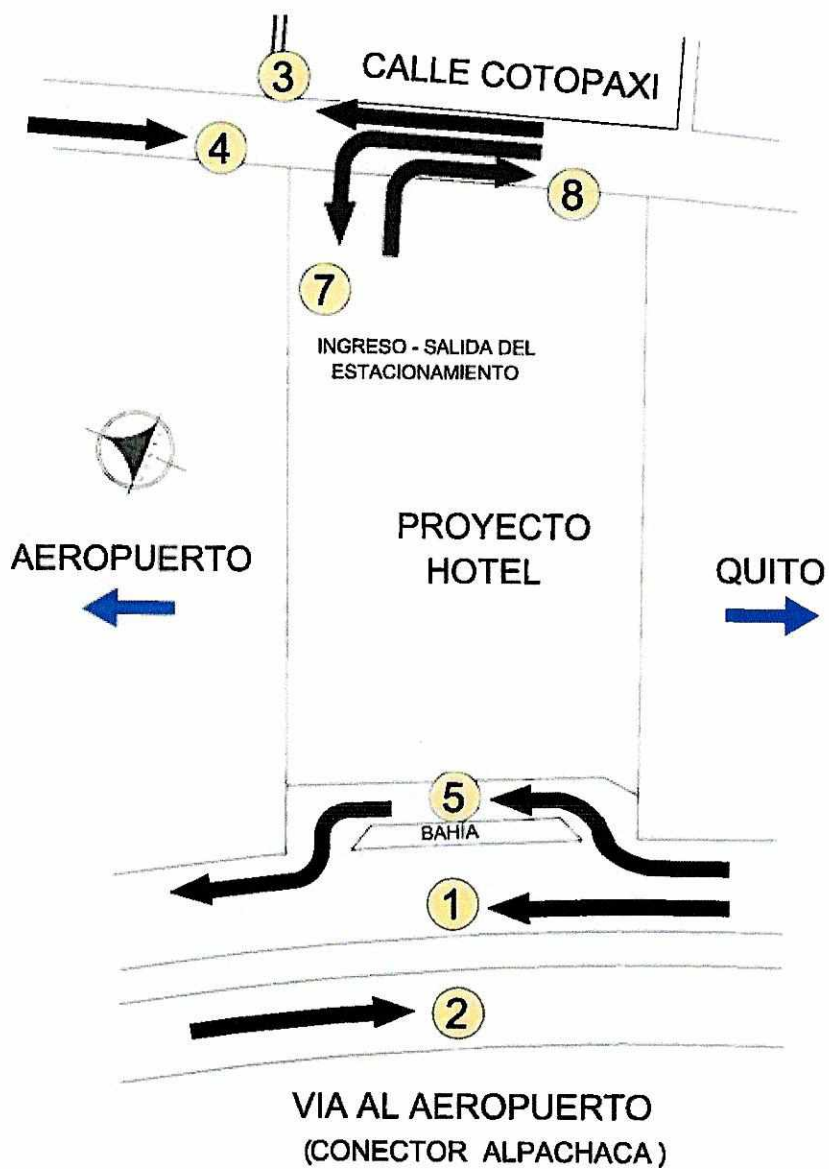
- *Vehículos livianos*, incluye automóviles, camionetas, furgonetas y jeeps.
- *Buses*, incluye todo tipo de vehículos para el transporte de pasajeros que tengan doble llanta en el eje posterior, pueden ser de dos o tres ejes.
- *Camiones*, se incluyen todos los vehículos destinados al transporte de carga que tenga doble llanta en el eje posterior, pueden ser de dos, tres, cinco y seis ejes. Los dos últimos prohibidos de circular en todo el horario de conteos.

Se registraron conteos horarios de volúmenes vehiculares por sentido de circulación, pero la tabulación de los registros es bastante flexible que permite ser usado para cualquier período de tiempo que sea requerido, de acuerdo a los fines del estudio.

El conteo se realizó en dos días normales: jueves 31 de julio, viernes 1 de agosto y el fin de semana el sábado 2 de agosto del presente año. El período de conteo fue de 6:00 a 19:00 horas, en horario continuo.

AFOROS VEHICULARES EN EL CONECTOR DE ALPACHACA (VÍA AL AEROPUERTO) Y CALLE COTOPAXI

57
Circulares y
Sirenas



053

Gráfico 10.- Descripción de movimientos de circulación vehicular en las vías aledañas al proyecto en mención sin y con proyecto, Fuente: propia.

AFOROS VEHICULARES EN EL CONECTOR DE ALPACHACA

Se realizaron conteos vehiculares en el Conector de Alpachaca los días 31 de julio, 1 y 2 de agosto del presente año, desde las 6:00 – 19:00 H y que se detallan a continuación:

Aforos vehiculares en el Conector Alpachaca del 31 de julio de 2014

AFOROS VEHICULARES EN LA VÍA AL AEROPUERTO DEL JUEVES 31 DE JULIO DE 2014													
HORA	1 ←						2 →						SUMA TOTAL
	SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)						SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)						
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	428	13	89	530	132	17	109	258	788				
TOTAL 7:00 - 8:00	559	47	64	670	369	29	68	466	1136				
TOTAL 8:00 - 9:00	735	38	50	823	669	46	59	774	1597				
TOTAL 9:00 - 10:00	644	36	47	727	653	39	44	736	1463				
TOTAL 10:00 - 11:00	557	26	39	622	713	24	34	771	1393				
TOTAL 11:00 - 12:00	419	24	37	480	664	23	39	726	1206				
TOTAL 12:00 - 13:00	458	21	29	508	601	20	30	651	1159				
TOTAL 13:00 - 14:00	552	24	32	608	609	23	32	664	1272				
TOTAL 14:00 - 15:00	551	24	48	623	509	24	45	578	1201				
TOTAL 15:00 - 16:00	613	28	71	712	511	28	51	590	1302				
TOTAL 16:00 - 17:00	451	26	55	532	479	25	49	553	1085				
TOTAL 17:00 - 18:00	441	23	51	515	426	24	50	500	1015				
TOTAL 18:00 - 19:00	348	15	34	397	266	16	28	310	707				
TOTALES	6756	345	646	7747	6601	338	638	7577	15324				

Cuadro 4.- Conteos vehiculares en el Conector de Alpachaca, el jueves 31 de julio de 2014.

56
al momento y
SEIS

052

SS
cinco y
cinco

051

AFOROS DÍA - JUEVES 31 DE JULIO DE 2014 (AMBOS SENTIDOS)			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	13,357	87.16
	BUSES	683	4.46
	PESADOS	1,284	8.38
TOTAL		15,324	100.00

Cuadro 5.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014.

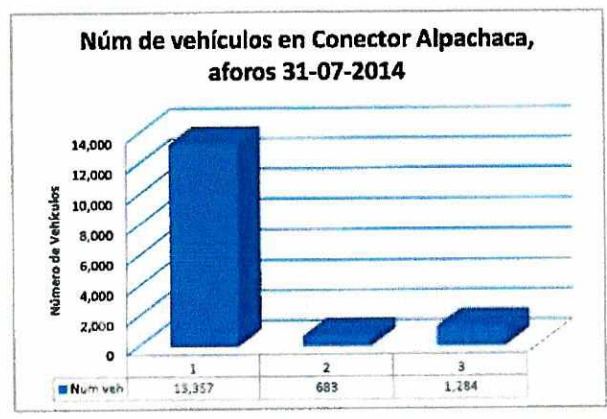


Gráfico 11.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

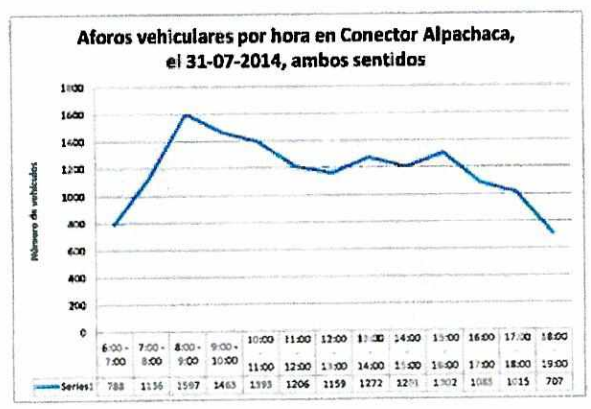


Gráfico 12.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

Aforos vehiculares en el Conector Alpachaca, del 1 de agosto de 2014

HORA	1 ←										2 →				SUMA TOTAL		
	SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)					SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)											
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL					
TOTAL 6:00 - 7:00	452	14	82	548	147	13	112	272									820
TOTAL 7:00 - 8:00	598	51	66	715	383	21	74	478									1193
TOTAL 8:00 - 9:00	813	35	52	900	670	49	65	784									1684
TOTAL 9:00 - 10:00	610	22	42	674	642	37	53	732									1406
TOTAL 10:00 - 11:00	530	22	34	586	711	24	41	776									1362
TOTAL 11:00 - 12:00	478	24	36	538	742	23	36	801									1339
TOTAL 12:00 - 13:00	459	23	32	514	729	25	34	788									1302
TOTAL 13:00 - 14:00	475	26	34	535	725	23	40	788									1323
TOTAL 14:00 - 15:00	686	23	76	785	487	27	44	558									1343
TOTAL 15:00 - 16:00	680	30	90	800	543	32	52	627									1427
TOTAL 16:00 - 17:00	545	28	67	640	520	20	65	605									1245
TOTAL 17:00 - 18:00	432	23	58	513	421	17	45	483									996
TOTAL 18:00 - 19:00	289	13	33	335	254	16	30	300									635
TOTALES	7047	334	702	8083	6974	327	691	7992									16075

050

54
DESCRIBIDO
Y CUANTO

Cuadro 6.- Conteos vehiculares por hora en el Conector Apachaca, el viernes 1 de agosto de 2014.

33
circulación y
pesos

049

AFOROS DÍA - VIERNES 1 DE AGOSTO DE 2014 (AMBOS SENTIDOS)			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	14,021	87.22
	BUSES	661	4.11
	PESADOS	1,393	8.67
TOTAL		16,075	100.00

Cuadro 7.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014.

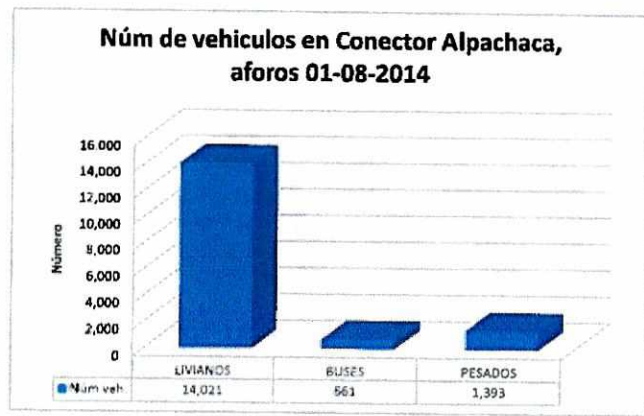


Gráfico 13.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

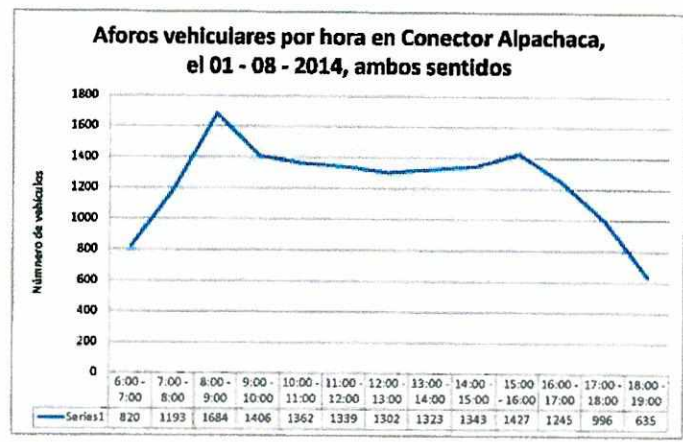


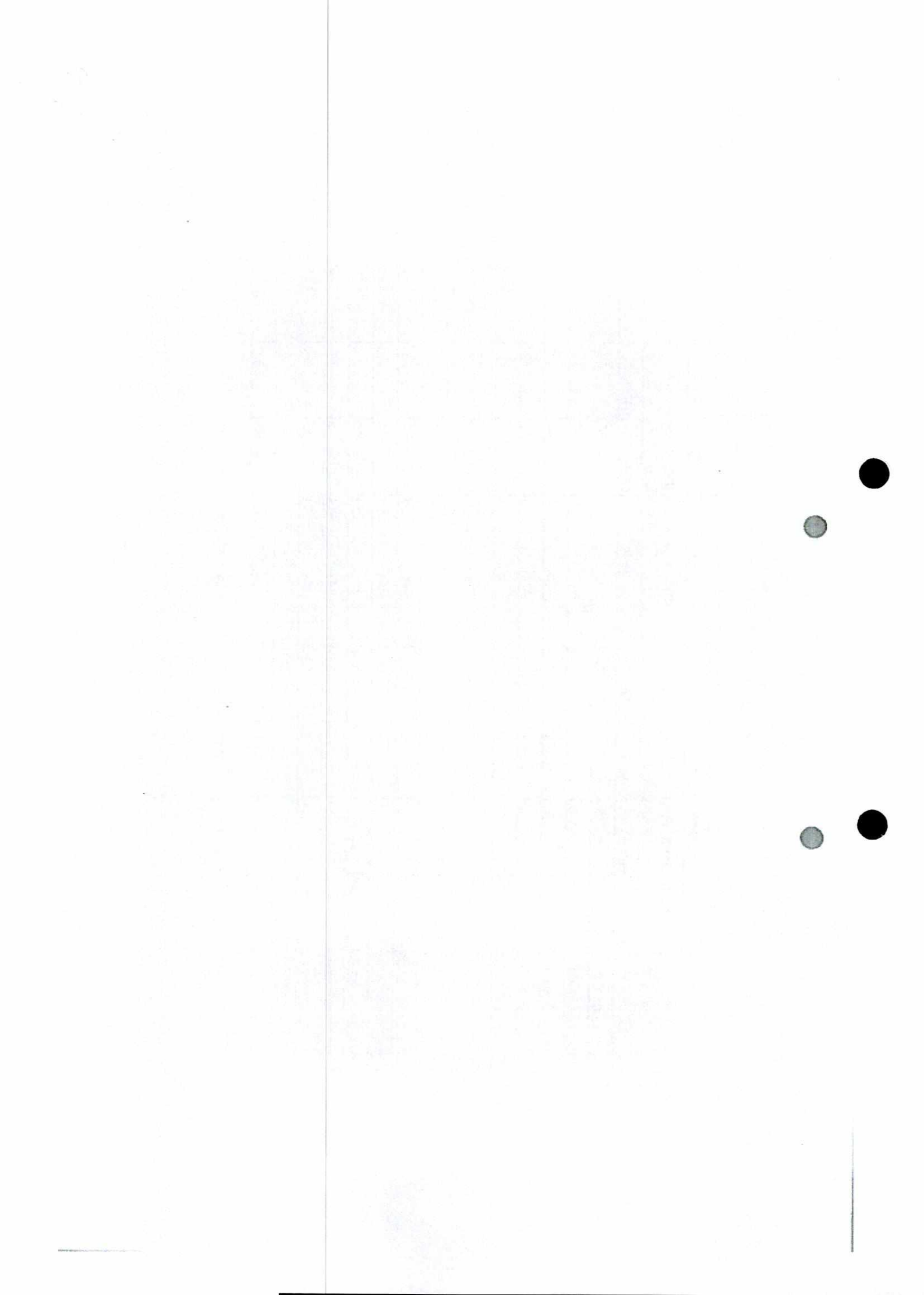
Gráfico 14.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

Aforos vehiculares en el Conector de Alpachaca, el 2 de agosto de 2014

52
 005
 048

AFOROS VEHICULARES EN LA VÍA CONECTOR ALPACHACA DEL SABADO 2 DE AGOSTO DE 2014													
HORA	1 ←						2 →						SUMA TOTAL
	SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)						SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)						
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	217	16	54	287	102	10	52	164	451				
TOTAL 7:00 - 8:00	351	31	42	424	138	19	40	197	621				
TOTAL 8:00 - 9:00	522	23	48	593	466	30	45	541	1134				
TOTAL 9:00 - 10:00	412	19	44	475	431	16	42	489	964				
TOTAL 10:00 - 11:00	474	14	35	523	338	13	33	384	907				
TOTAL 11:00 - 12:00	376	16	34	426	393	16	32	441	867				
TOTAL 12:00 - 13:00	315	15	30	360	442	13	28	483	843				
TOTAL 13:00 - 14:00	349	19	31	399	402	21	33	456	855				
TOTAL 14:00 - 15:00	289	18	25	332	460	17	30	507	839				
TOTAL 15:00 - 16:00	390	15	31	436	388	26	29	443	879				
TOTAL 16:00 - 17:00	399	21	28	448	419	19	29	467	915				
TOTAL 17:00 - 18:00	311	17	30	358	347	13	28	388	746				
TOTAL 18:00 - 19:00	264	14	32	310	228	16	17	261	571				
TOTALES	4669	238	464	5371	4554	229	438	5221	10592				

Cuadro 8.- Conteos vehiculares por hora en el Conector Alpachaca, el sábado 2 de agosto de 2014



51
Circulatorio y
VNO

047

SENTIDO QUITO - AEROPUERTO AFOROS DEL SABADO 2 DE AGOSTO DE 2014			
DESCRIPCIÓN	TOTAL	%	
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	9,223	87.08
	BUSES	467	4.41
	PESADOS	902	8.52
TOTAL	10,592	100.00	

Cuadro 9.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014.

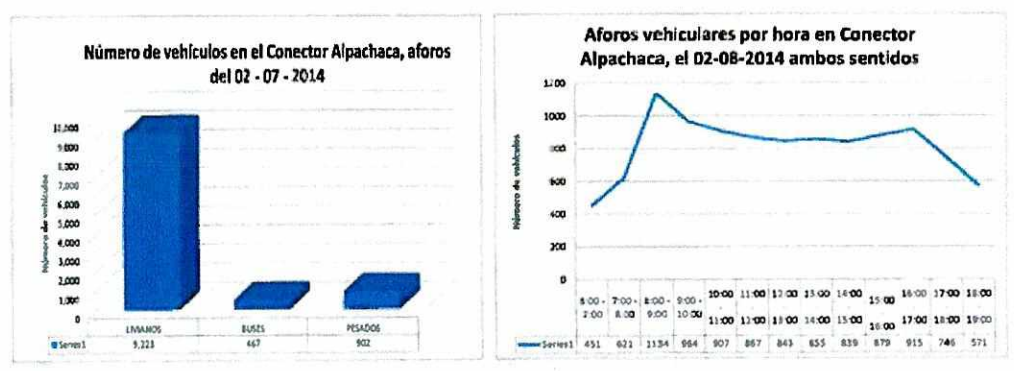


Gráfico 15-16.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación y por hora de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI

Se realizaron conteos vehiculares en la calle Cotopaxi los días 31 de julio, 1 y 2 de agosto del presente año, desde las 6:00 – 19:00 H y que se detallan a continuación:

Aforos vehiculares en la calle Cotopaxi el 31 de julio de 2014

50
cinco

046

AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI EL 31 DE JULIO DE 2014													
HORA	3 ←						4 →						SUMA TOTAL
	SENTIDO SUR - NORTE						SENTIDO NORTE - SUR						
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	TOTAL	
TOTAL 6:00 - 7:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 7:00 - 8:00	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	
TOTAL 8:00 - 9:00	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
TOTAL 9:00 - 10:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 10:00 - 11:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 12:00 - 13:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 13:00 - 14:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 14:00 - 15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL 15:00 - 16:00	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
TOTAL 16:00 - 17:00	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	1	2	
TOTAL 17:00 - 18:00	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	
TOTAL 18:00 - 19:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALES	3	0	0	3	3	3	3	0	0	0	3	6	

Cuadro 10.- Conteos vehiculares por hora en la calle Cotopaxi, el jueves 31 de julio de 2014

49
 ALBAIRY
 MWEI -

045

CALLE COTOPAXI AFOROS EL JUEVES 31 DE JULIO DE 2014			
DESCRIPCIÓN	TOTAL	%	
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	6	100.00
	BUSES	0	0.00
	PESADOS	0	0.00
TOTAL	6	100.00	

Cuadro 11.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014.

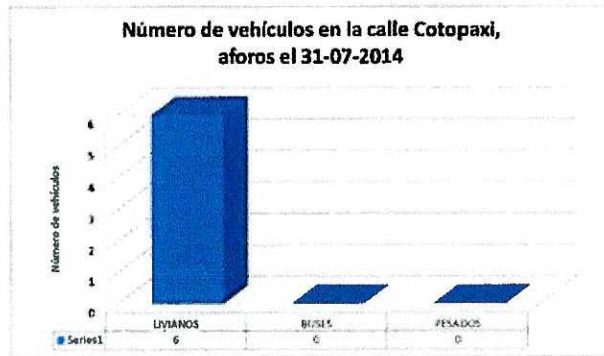


Gráfico 17.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

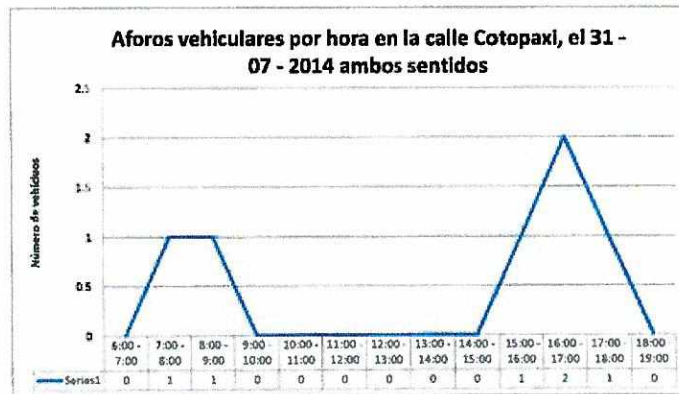


Gráfico 18.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del jueves 31 de julio de 2014

Aforos vehiculares del viernes 1 de agosto de 2014

48
CUBIERTA
7040

044

AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI EL 1 DE AGOSTO DE 2014												
HORA	3 ←					4 →					SUMA TOTAL	
	SENTIDO SUR - NORTE					SENTIDO NORTE - SUR						
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS		CAM
TOTAL 6:00 - 7:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
TOTAL 7:00 - 8:00	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL 8:00 - 9:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 9:00 - 10:00	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
TOTAL 10:00 - 11:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 12:00 - 13:00	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL 13:00 - 14:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 14:00 - 15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 15:00 - 16:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 16:00 - 17:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 17:00 - 18:00	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
TOTAL 18:00 - 19:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	3	0	0	0	3	3	0	0	1	3	0	4

Cuadro 12.- Conteos vehiculares por hora en la calle Cotopaxi, el viernes 1 de agosto de 2014

47
CALLE COTOPAXI
Y SIEMPRE.

043

CALLE COTOPAXI AFOROS EL VIERNES 1 DE AGOSTO DE 2014			
DESCRIPCIÓN	TOTAL	%	
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	6	85.71
	BUSES	0	0.00
	PESADOS	1	14.29
TOTAL	7	100.00	

Cuadro 13.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014.

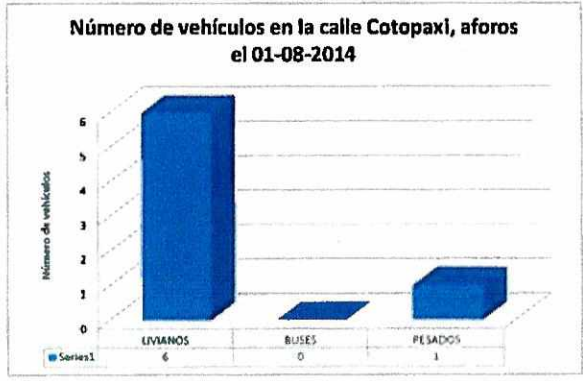


Gráfico 19.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

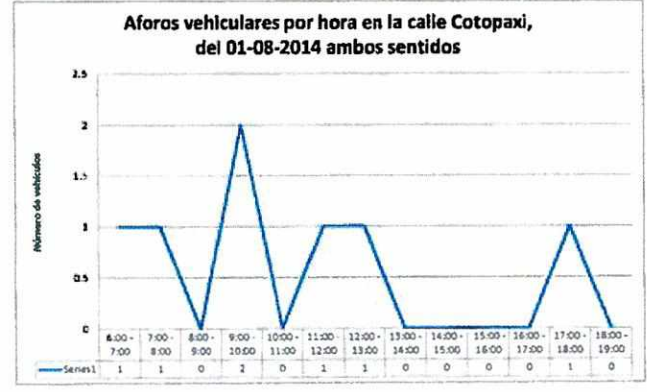


Gráfico 20.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del viernes 1 de agosto de 2014

Aforos vehiculares del sábado 2 de agosto de 2014

HORA	AFOROS VEHICULARES EN LA CALLE COTOPAXI EL 2 DE AGOSTO DE 2014											
	3 ←					4 →					SUMA TOTAL	
	SENTIDO SUR - NORTE					SENTIDO NORTE - SUR						
	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL
TOTAL 6:00 - 7:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 7:00 - 8:00	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL 8:00 - 9:00	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1
TOTAL 9:00 - 10:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 10:00 - 11:00	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL 11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1
TOTAL 12:00 - 13:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 13:00 - 14:00	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL 14:00 - 15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 15:00 - 16:00	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL 16:00 - 17:00	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1
TOTAL 17:00 - 18:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL 18:00 - 19:00	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1
TOTALES	4	0	0	4	4	4	0	8	4	0	0	8

Cuadro 14.- Conteos vehiculares por hora en la calle Cotopaxi, el sábado de agosto de 2014

042

46
COTOPAXI Y
SEIS

45
 OUSO 2014
 Y CIASC

091

CALLE COTOPAXI AFOROS DEL SABADO 2 DE AGOSTO DE 2014			
DESCRIPCIÓN		TOTAL	%
TIPO DE VEHÍCULO	LIVIANOS	8	100.00
	BUSES	0	0.00
	PESADOS	0	0.00
TOTAL		8	100.00

Cuadro 15.- Circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

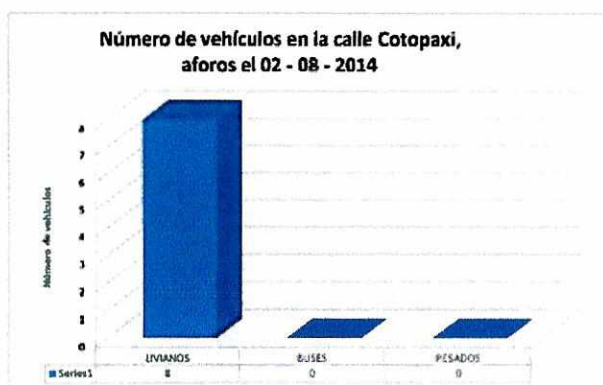


Gráfico 21.- Relación de volúmenes vehiculares por tipo de vehículo de la circulación vehicular de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

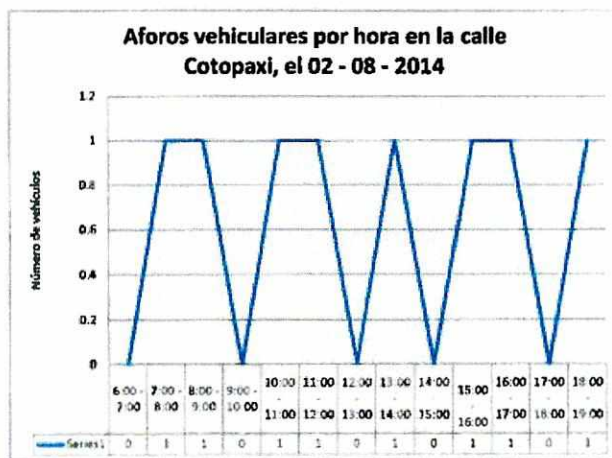


Gráfico 22.- Relación de volúmenes vehiculares por hora de 6:00 – 19:00 H, del sábado 2 de agosto de 2014

44
Cuentas y
abro.

040

PROMEDIO DE CONTEOS VEHICULARES Y PROYECCIONES A 5 Y 10 AÑOS

Los aforos vehiculares realizados los días jueves 31 de julio, viernes 1 de agosto y sábado 2 de agosto del presente año, es necesario realizar un promedio con el propósito de realizar proyecciones a 5 y 10 años.

En ese sentido se toma y suma los datos de los días jueves y viernes y se divide para 2 con el propósito de obtener los volúmenes vehiculares promedios.

Para realizar las proyecciones de circulación vehicular a 5 y 10 años con el propósito de realizar la modelaciones de tránsito y establecer impactos y medidas de mitigación a esas fechas, se toma como dato un crecimiento vehicular del 6.50 % anual para el Distrito Metropolitano de Quito, dato obtenido de la Ordenanza 170.

Promedio de conteos vehiculares en el Conector Alpachaca

Esta vía tiene un promedio diario de 15715 vehículos entre semana y los fines de semana 10592 vehículos lo cual permite establecer que la circulación baja un 32.60% aproximadamente el fin de semana.

En la ponderación promedio entre semana de la hora pico de 7:00 – 8:00 h y se tiene 1639 vehículos y el fin de semana es de 1134 vehículos bajando aproximadamente un 30.80%.

Promedio de conteos vehiculares en la calle Cotopaxi

Las características urbanas aledañas a esta vía son predios baldíos sin construcciones en casi su totalidad, en los que existen poquísimos habitantes y una movilidad vehicular muy baja tendiendo a cero, como se demuestra en los conteos vehiculares que en promedio de la hora pico se llega a 2 vehículos y en el total día a 8 vehículos.

AFOROS VEHICULARES PROMEDIO EN EL CONECTOR ALPACHACA (VIA AL AEROPUERTO), ANÁLISIS DE VOLUMENES VEHICULARES HORA PICO, DÍA Y PROYECCIÓN A 5 Y 10 AÑOS - SIN PROYECTO											
1						2					
←						→					
SENTIDO SUR - NORTE (DE TABABELA AL AEROPUERTO)						SENTIDO NORTE - SUR (DEL AEROPUERTO A TABABELA)					
FACTOR	HORA	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	PROYECCION TOTAL	
1	VOLUMEN HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H. - AÑO 2014	774	37	51	862	670	46	62	778	1,639	
1	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H. AÑO 2014	6902	340	674	7915	6788	348	665	7800	15,715	
1.370086663	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H. - AÑO 2019	1061	37	70	1167	918	46	85	1049	2,216	
1.370086663	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H. AÑO 2014	9456	290	924	10669	9300	338	911	10548	21,217	
1.87713743	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H. - AÑO 2024	1453	37	96	1586	1257	46	117	1420	3,005	
1.87713743	PROYECCION VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 - AÑO 2024	12,955	340	1265	14560	12741	333	1248	14321	28881	

Cuadro 16.- Volúmenes vehiculares promedios y proyecciones a 5 y 10 años en el Conector de Alpachaca.

039

43
 Aprobado
 y tres

42
Cuentas y
205

039

AFOROS VEHICULARES PROMEDIO EN LA CALLE COTOPAXI , ANÁLISIS DE VOLÚMENES VEHICULARES HORA PICO, DÍA Y PROYECCIÓN A 5 Y 10 AÑOS - SIN PROYECTO												
3 ←						4 →						
SENTIDO SUR - NORTE						SENTIDO NORTE - SUR						
FACTOR	HORA	LIV	BUS	CAM	TOTAL	LIV	BUS	CAM	TOTAL	PROYECCION TOTAL		
1	VOLUMEN HORA PICO DE 7:00 A 8:00H - AÑO 2014	1	0	0	1	1	0	0	1	2		
1	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00H AÑO 2014	4	0	0	4	4	0	0	4	8		
1.370086663	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00H - AÑO 2019	1	0	0	1	1	0	0	1	2		
1.370086663	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00H AÑO 2014	5	0	0	5	0	0	0	5	10		
1.87713747	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00H - AÑO 2024	1	0	0	1	1	0	0	1	2		
1.87713747	PROYECCION VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00H - AÑO 2024	7	0	0	7	7	0	0	7	14		

Cuadro 17.- Volúmenes vehiculares promedios y proyecciones a 5 y 10 años en la calle Cotopaxi.

U1
Cuerpo 70 y
210

037

2.4.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y/O CONFLICTOS A GENERARSE EN LA RED VIAL ALEDAÑA AL PREDIO DEL PROYECTO

ACCESOS – SALIDAS VEHICULARES DEL PROYECTO DEL HOTEL HOLIDAY INN

Los aforos vehiculares realizados en las dos vías que colinda el predio que son el Conector Alpachaca (vías al Aeropuerto) y la calle Cotopaxi permiten determinar las proyecciones de tráfico en base a un crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza 170, sin embargo una vez implementado el Hotel Holiday Inn éste generará circulaciones vehiculares adicionales únicamente por la calle Cotopaxi que es la vía de menor jerarquía y que es por donde el proyecto prevé los ingresos – salidas vehiculares.

Para conocer el impacto a la circulación vehicular que generará la implementación de este proyecto se consideran varios elementos:

- Oferta de plazas de estacionamientos definidos en el proyecto.
- Rotaciones, horarios y tipos de vehículos.
- Tasa de ocupación Hotelera en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Ubicación de los accesos y salidas vehiculares al interior del predio.
- Características físicas y funcionales de la red vial colindante del predio.
- Cumplimiento con las normas vigentes definidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en lo referente a la accesibilidad vehicular.

Para proyectar la ocupación de los estacionamientos del proyecto se lo realiza en base a los siguientes parámetros:

- Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito, que en el 2013 fue el 73% en Hoteles de Lujo, ver gráfico 7.
- Tasa de rotación de estacionamientos del Hotel = 3.
- Los ingresos y salidas vehiculares al interior del proyecto se prevé por la calle Cotopaxi que es la de menor jerarquía.

40
COPAPASO

036

PROYECCIÓN DE VEHICULOS QUE INGRESAN - SALEN AL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI				7	8
AFOROS VEHICULARES PROMEDIO DE ACCESOS Y SALIDAS DEL HOTEL POR LA CALLE COTOPAXI	PROMEDIO DE USO DE ESTACIONAMIENTOS	FACTOR DE CRECIMIENTO	HORA	↓	↑
				INGRESO A BAHIA HOTEL VEH	SALIDA A HOTEL VEH
	73%		VOLUMEN HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2014	156	156
	73%		VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H - AÑO 2014	469	469
	90%	1.232876712	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2019	193	193
	90%	1.232876712	VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H - AÑO 2014	578	578
	100%	1.369863014	PROYECCION HORA PICO DE 7:00 A 8:00 H - AÑO 2024	214	214
	100%	1.369863014	PROYECCION VOLUMEN DÍA DE 6:00 - 19:00 H - AÑO 2024	642	642

Cuadro 18.- Proyecciones de Hora pico y día de accesos y salidas vehiculares del proyecto Hotel Holiday Inn por la calle Cotopaxi.

39
tráfico y
movil

035



Grafico 23.- Accesos vehiculares 2014 promedio en hora pico al proyecto

MODELACIÓN DE TRÁFICO DE LOS ACCESOS AL PROYECTO POR LA CALLE COTOPAXI

MODELACIÓN DE TRÁFICO DE LA CALLE COTOPAXI SIN PROYECTO

38
Trees y
out 0

034

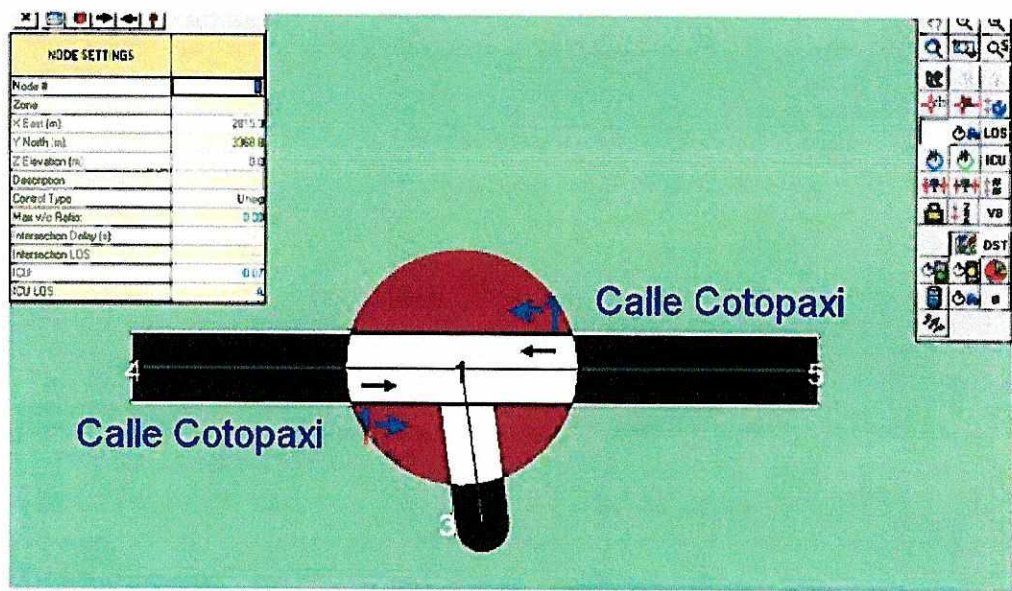


Grafico 24.- Diagramación de aforos vehiculares 2014 hora pico sin proyecto

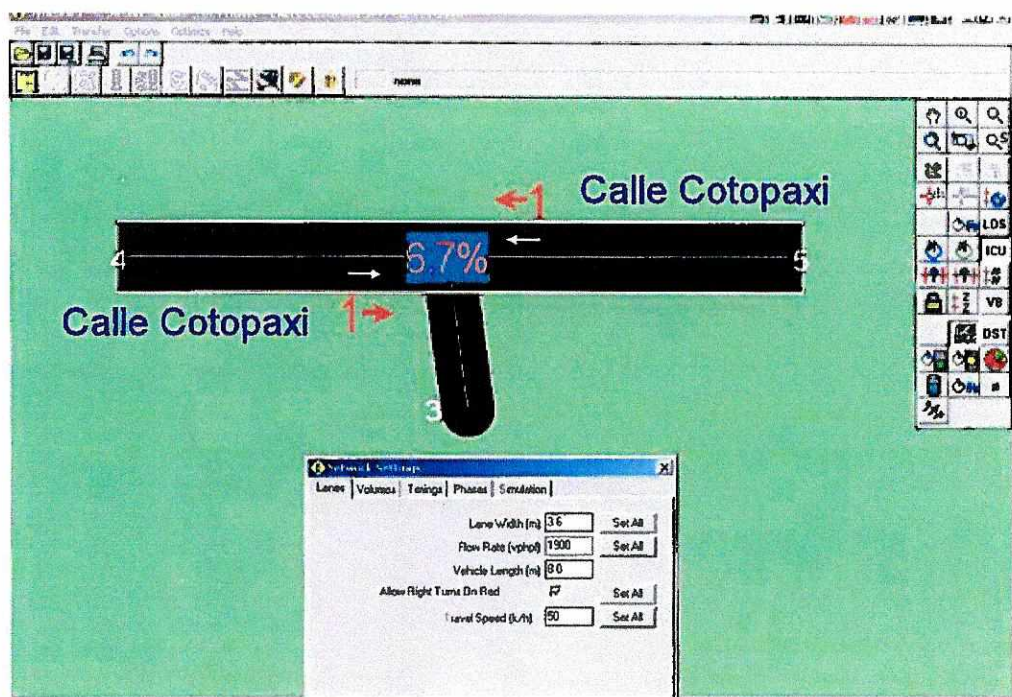


Grafico 25.- Diagramación de ICU de aforos vehiculares 2014 hora pico sin proyecto

37
 (PUNTO)
 de 50m

033

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↓		↑		↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi			
Link Distance (m)	33.8	—	—	36.2	15.7	—
Links Speed (km/h)	50	—	—	50	50	—
Set Arterial Name and Speed	EB		WB		NB	
Travel Time (s)	2.4	—	—	2.6	1.1	—
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0	—	—	0	0	—
Area Type CBD	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
Storage Length (m)	—	0.0	0.0	—	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None
Curb Radius (m)	—	—	—	—	—	—
Add Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Lane Utilization Factor	1.00	—	—	1.00	—	—
Right Turn Factor	1.000	—	—	1.000	—	—
Left Turn Factor (prot)	1.000	—	—	1.000	—	—
Saturated Flow Rate (prot)	1863	—	—	1863	—	—
Left Turn Factor (perm)	1.000	—	—	1.000	—	—
Right Ped Bike Factor	1.000	—	—	1.000	—	—
Left Ped Factor	1.000	—	—	1.000	—	—
Saturated Flow Rate (perm)	1863	—	—	1863	—	—
Right Turn on Red?	—	<input checked="" type="checkbox"/>	—	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>
Saturated Flow Rate (RTOR)	0	—	—	35	—	—

Cuadro 19.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑		↑		↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Conflicting Peds. (#/hr)	—	0	0	—	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	—	0	—	—	—	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parking Maneuvers (#/hr)	—	—	—	—	—	—
Traffic from mid-block (%)	0	—	—	0	0	—
Link OD Volumes	—	—	—	—	—	—
Adjusted Flow (vph)	1	0	0	1	0	0
Traffic in shared lane (%)	—	—	—	—	—	—
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	1	0	0

Cuadro 20.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehículos pesados y estacionamiento.

36
 10/21/2014
 5:25

032

SIGNING SETTINGS	→	↖	↗	←	↖	↗
	EDT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑					↑
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Sign Control	Free			Free	Free	
Median Width (m)	0.0			0.0	0.0	
TWLT Median	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Right Turn Channelized		None		None		None
Critical Gap, IC (s)						
Follow Up Time, IF (s)						
Volume to Capacity Ratio						
Control Delay (s)						
Level of Service						
Queue Length 95th (m)						

Cuadro 21.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	→	↖	↗	←	↖	↗
	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑					↑
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Taper Length (m)						
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset (m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width (m)	4.8			4.8	4.8	
TWLT Median	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)		15	25		25	15
Mandatory Distance (m)	60.0			60.0	60.0	
Positioning Distance (m)	416.7			416.7	416.7	
Mandatory Distance 2 (m)	277.8			277.8	277.8	
Positioning Distance 2 (m)	555.6			555.6	555.6	

Cuadro 22.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

35
 revisión y
 censo

031

MODELACIÓN 2014 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, CON PROYECTO

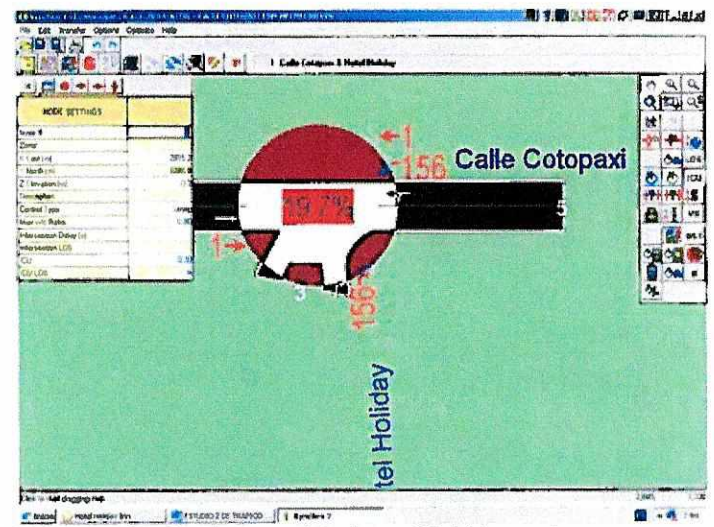


Grafico 26.- Diagramación de aforos vehiculares 2014 hora pico con proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	wBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	155	1	0	156
Traffic Volume (vph)	1	0	155	1	0	156
Street Name	Calle Cotopaxi	Calle Cotopaxi	Hotel Holiday			
Link Distance (m)	33.8		36.2	12.8		
Links Speed (km/h)	50		50	50		
Set Arterial Name and Speed	EB		WB	NB		
Travel Time (s)	2.4		2.6	0.9		
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None	None		None	
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00		1.00		1.00	
Right Turn Factor	1.000		1.000		0.865	
Left Turn Factor (prot)	1.000		0.953		1.000	
Saturated Flow Rate (prot)	1863		1775		1611	
Left Turn Factor (perm)	1.000		0.953		1.000	
Right Ped Bike Factor	1.000		1.000		1.000	
Left Ped Factor	1.000		1.000		1.000	
Saturated Flow Rate (perm)	1863		1775		1611	
Right Turn on Red?		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
Saturated Flow Rate (RTOR)	0		35		0	

Cuadro 23.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

34
TRESIEN
Y CUERPO

030

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	156	1	0	156
Traffic Volume (vph)	1	0	156	1	0	156
Conflicting Peds. (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parking Maneuvers (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Traffic from mid-block (%)	0	0	0	0	0	0
Link OD Volumes	0	0	0	0	0	0
Adjusted Flow (vph)	1	0	170	1	0	170
Traffic in shared lane (%)	0	0	0	0	0	0
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	171	0	170

Cuadro 24.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	156	1	0	156
Traffic Volume (vph)	1	0	156	1	0	156
Sign Control	Free	Free	Free	Free	Free	Free
Median Width (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TW/TL Median	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Right Turn Channelized	None	None	None	None	None	None
Critical Gap, tC (s)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Follow Up Time, tF (s)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Volume to Capacity Ratio	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Control Delay (s)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Level of Service	A	A	A	A	A	A
Queue Length 95th (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Cuadro 25.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

33
 7 REVIDAS.
 Y TRES

029

SIMULATION SETTINGS	→	↖	↗	↖	↗	↖	↗
	SBT	EBR	W3L	WBT	NBL	NBR	
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	156	1	0	156	
Traffic Volume (vph)	1	0	156	1	0	156	
Storage Length (m)	--	0.0	0.0	--	0.0	0.0	
Storage Lanes (#)	--	--	--	--	--	--	
Taper Length (m)	--	--	--	--	--	--	
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right	
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No	
Median Width (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--	
Link Offset (m)	0.0	--	--	0.0	0.0	--	
Crosswalk Width (m)	4.8	--	--	4.8	4.8	--	
TWTL Median	<input type="checkbox"/>	--	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	--	
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Turning Speed (km/h)	--	15	25	--	25	15	
Mandatory Distance (m)	60.0	--	--	60.0	60.0	--	
Positioning Distance (m)	416.7	--	--	416.7	416.7	--	
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	--	--	277.8	277.8	--	
Positioning Distance 2 (m)	555.6	--	--	555.6	555.6	--	

Cuadro 26.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

MODELACIÓN 2019 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, SIN PROYECTO

32
Calle Cotopaxi
DOS

028

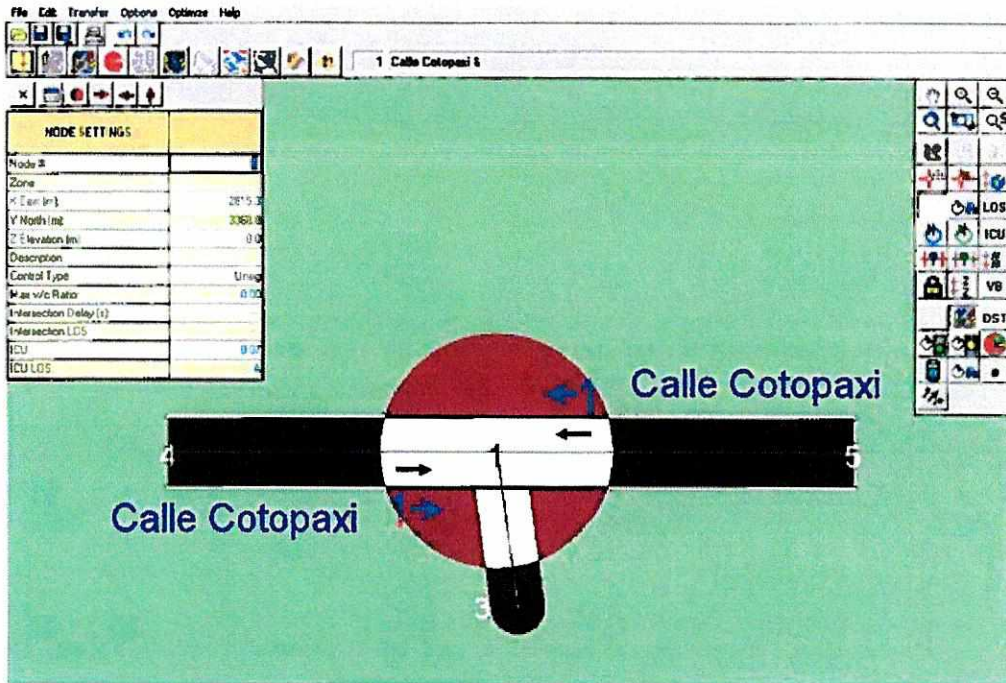


Grafico 27.- Diagramación de aforos vehiculares 2019 hora pico sin proyecto

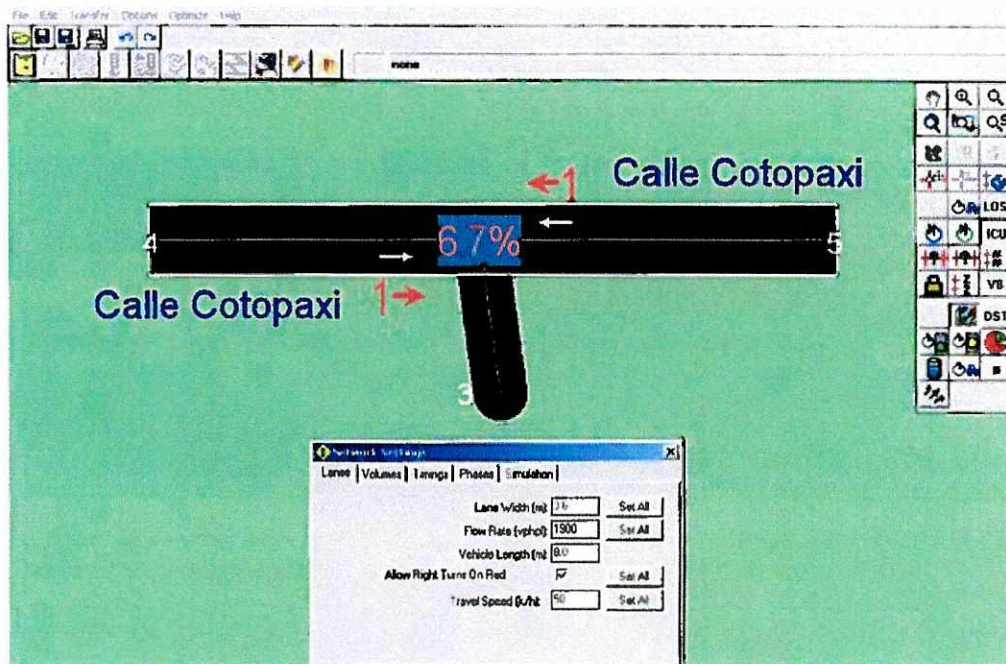


Grafico 28.- Diagramación de ICU de aforos vehiculares 2019 hora pico sin proyecto

31
TABLA 27
Y 28

027

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑				↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi			
Link Distance (m)	33.8			36.2	15.7	
Link Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	1.1	
Ideal Sat. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.5	3.6	3.6	3.5
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		
Right Turn Factor	1.000			1.000		
Left Turn Factor (prot)	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1863		
Left Turn Factor (perm)	1.000			1.000		
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		
Left Ped Factor	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1863		
Right Turn on Red?		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35		

Cuadro 27.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑				↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Conflicting Peds. (#/hr)		0	0		0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)		0				0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parking Maneuvers (#/hr)						
Traffic from mid-block (%)	0			0	0	
Link OD Volumes						
Adjusted Flow (vph)	1	0	0	1	0	0
Traffic in shared lane (%)						
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	1	0	0

Cuadro 28.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehículos pesados y estacionamiento.

30
WZINSA

026

SIGNING SETTINGS	→		←		←		→	
	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR		
Lanes and Sharing (#RL)	↑						↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0		
Sign Control	Free	—	—	Free	Free	—		
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—		
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None		
Critical Gap, tC (s)	—	—	—	—	—	—		
Follow Up Time, tF (s)	—	—	—	—	—	—		
Volume to Capacity Ratio	—	—	—	—	—	—		
Control Delay (s)	—	—	—	—	—	—		
Level of Service	—	—	—	—	—	—		
Queue Length 95th (m)	—	—	—	—	—	—		

Cuadro 29.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	→		←		←		→	
	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR		
Lanes and Sharing (#RL)	↑						↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0		
Storage Length (m)	—	0.0	0.0	—	0.0	0.0		
Storage Lanes (#)	—	—	—	—	—	—		
Taper Length (m)	—	—	—	—	—	—		
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right		
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6		
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No		
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—		
Link Offset (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—		
Crosswalk Width (m)	4.8	—	—	4.8	4.8	—		
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Turning Speed (km/h)	—	15	25	—	25	15		
Mandatory Distance (m)	60.0	—	—	60.0	60.0	—		
Positioning Distance (m)	416.7	—	—	416.7	416.7	—		
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	—	—	277.8	277.8	—		
Positioning Distance 2 (m)	555.6	—	—	555.6	555.6	—		

Cuadro 30.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

29
CALLE COTOPAXI
HOTEL

025

MODELACIÓN 2019 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, CON PROYECTO

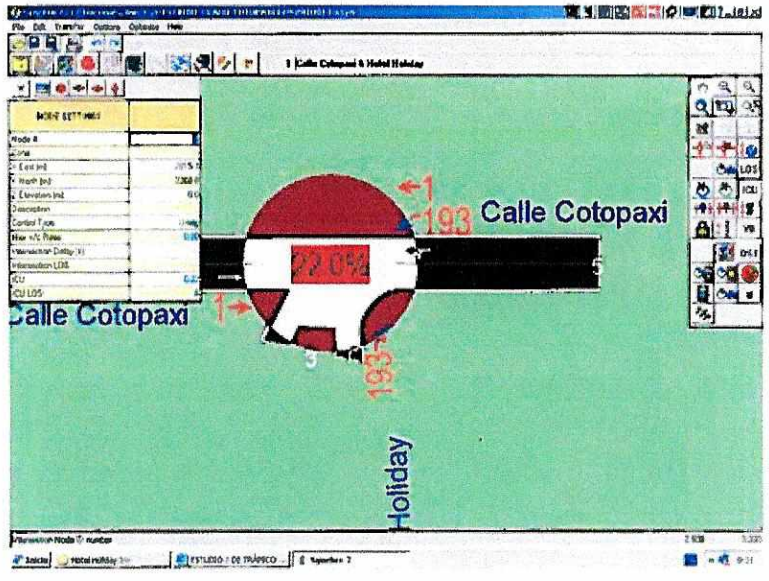


Grafico 29.- Diagramación de aforos vehiculares 2019 hora pico con proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (PRL)	1	0	193	1	0	193
Traffic Volume (vph)						
Street Name	Calle Cotopaxi	Calle Cotopaxi	Hotel Holiday	Hotel Holiday		
Link Distance (m)	33.8		36.2	12.8		
Links Speed (km/h)	50		50	50		
Set Arterial Name and Speed	EB		WB	NB		
Travel Time (s)	2.4		2.6	0.9		
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0		0	0		
Area Type CBD	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (H)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00		1.00	1.00		1.00
Right Turn Factor	1.000		1.000	0.865		1.000
Left Turn Factor (prot)	1.000		0.953	1.000		1.000
Saturated Flow Rate (prot)	1863		1775	1611		1611
Left Turn Factor (perm)	1.000		0.953	1.000		1.000
Right Ped Bike Factor	1.000		1.000	1.000		1.000
Left Ped Factor	1.000		1.000	1.000		1.000
Saturated Flow Rate (perm)	1863		1775	1611		1611
Right Turn on Red?		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
Saturated Flow Rate (RTOR)	0		35	0		0

Cuadro 31.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

28
 02/07/24
 Octo

024

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	193	1	0	193
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Conflicting Peds. (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parking Maneuvers (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Traffic from mid-block (%)	0	0	0	0	0	0
Link OD Volumes	0	0	0	0	0	0
Adjusted Flow (vph)	1	0	210	1	0	210
Traffic in shared lane (%)	0	0	0	0	0	0
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	211	0	210

Cuadro 32.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehículos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	193	1	0	193
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Sign Control	Free	Free	Free	Free	Free	Free
Median Width (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Right Turn Channelized	None	None	None	None	None	None
Critical Gap, tC (s)	0	0	0	0	0	0
Follow Up Time, tF (s)	0	0	0	0	0	0
Volume to Capacity Ratio	0	0	0	0	0	0
Control Delay (s)	0	0	0	0	0	0
Level of Service	A	A	A	A	A	A
Queue Length 95th (m)	0	0	0	0	0	0

Cuadro 33.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

2A
University
SITR

023

SIMULATION SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	193	1	0	193
Traffic Volume (vph)	1	0	193	1	0	193
Storage Length (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	0	0	0	0	0	0
Taper Length (m)	0	0	0	0	0	0
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Link Offset (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Crosswalk Width (m)	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
TWTL Median	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	15	15	25	25	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0
Positioning Distance (m)	416.7	416.7	416.7	416.7	416.7	416.7
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	277.8	277.8	277.8	277.8	277.8

Cuadro 34.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

MODELACIÓN 2024 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, SIN PROYECTO

26
 Final
 022 5913

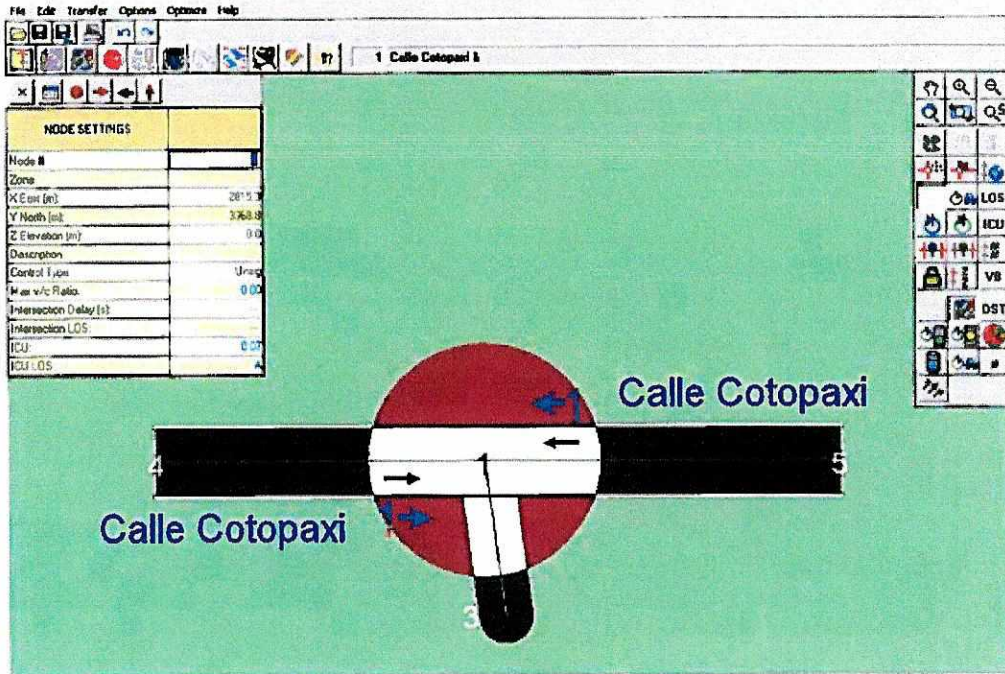


Grafico 30.- Diagramación de aforos vehiculares 2024 hora pico sin proyecto

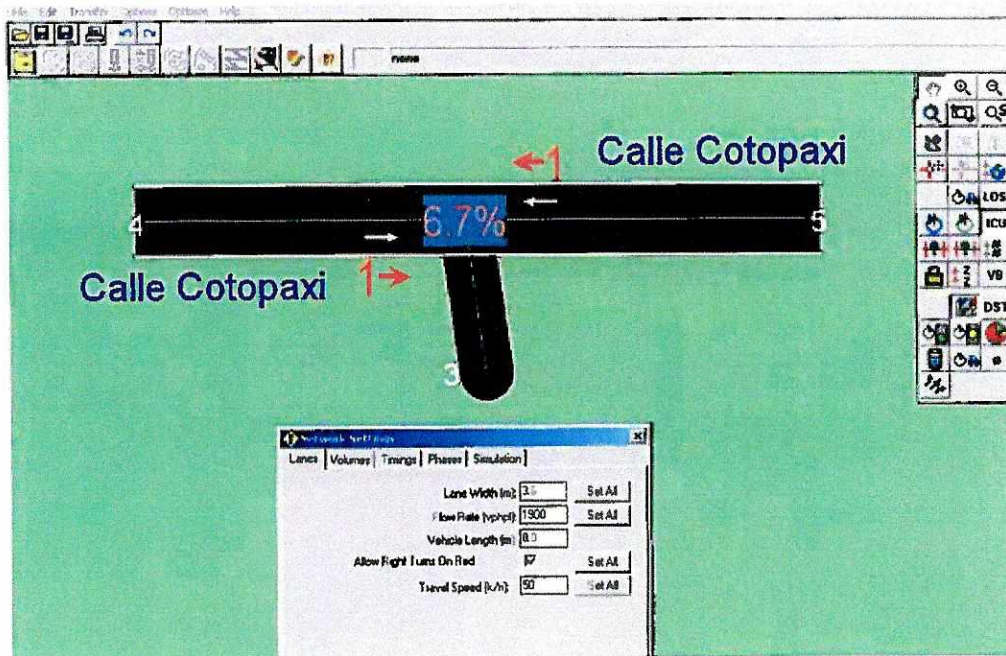


Grafico 31.- Diagramación de ICU de aforos vehiculares 2024 hora pico sin proyecto

25
 021
 021
 021

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑				↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Street Name	Calle Cotopaxi		Calle Cotopaxi			
Link Distance (m)	33.8			36.2	15.7	
Links Speed (km/h)	50			50	50	
Set Arterial Name and Speed	EB			WB	NB	
Travel Time (s)	2.4			2.6	1.7	
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0			0	0	
Area Type CBD	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (#)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (#)						
Lane Utilization Factor	1.00			1.00		
Right Turn Factor	1.000			1.000		
Left Turn Factor (prot)	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (prot)	1863			1863		
Left Turn Factor (perm)	1.000			1.000		
Right Ped Bike Factor	1.000			1.000		
Left Ped Factor	1.000			1.000		
Saturated Flow Rate (perm)	1863			1863		
Right Turn on Red?		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
Saturated Flow Rate (RTOR)	0			35		

Cuadro 35.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

VOLUME SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑				↑	
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Conflicting Peds. (#/hr)		0	0		0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)		0				0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parking Maneuvers (#/hr)						
Traffic from mid-block (%)	0			0	0	
Link OD Volumes						
Adjusted Flow (vph)	1	0	0	1	0	0
Traffic in shared lane (%)						
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	1	0	0

Cuadro 36.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehiculos pesados y estacionamiento.

24
 02/12/24
 C.A.S. 700

029

SIGNING SETTINGS	→		←		←	
	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑			↑		
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Sign Control	Free	—	—	Free	Free	—
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None
Critical Gap, tC (s)	—	—	—	—	—	—
Follow Up Time, tF (s)	—	—	—	—	—	—
Volume to Capacity Ratio	—	—	—	—	—	—
Control Delay (s)	—	—	—	—	—	—
Level of Service	—	—	—	—	—	—
Queue Length 95th (m)	—					

Cuadro 37.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

SIMULATION SETTINGS	→		←		←	
	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#RL)	↑			↑		
Traffic Volume (vph)	1	0	0	1	0	0
Storage Length (m)	—	0.0	0.0	—	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	—	—	—	—	—	—
Taper Length (m)	—	—	—	—	—	—
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
Link Offset (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
Crosswalk Width (m)	4.8	—	—	4.8	4.8	—
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	—	15	25	—	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	—	—	60.0	60.0	—
Positioning Distance (m)	416.7	—	—	416.7	416.7	—
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	—	—	277.8	277.8	—
Positioning Distance 2 (m)	555.6	—	—	555.6	555.6	—

Cuadro 38.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

23
 Verificar y
 corregir

019

MODELACIÓN 2024 EN LA CALLE COTOPAXI - HORA PICO DE 7:00 – 8:00 H, CON PROYECTO

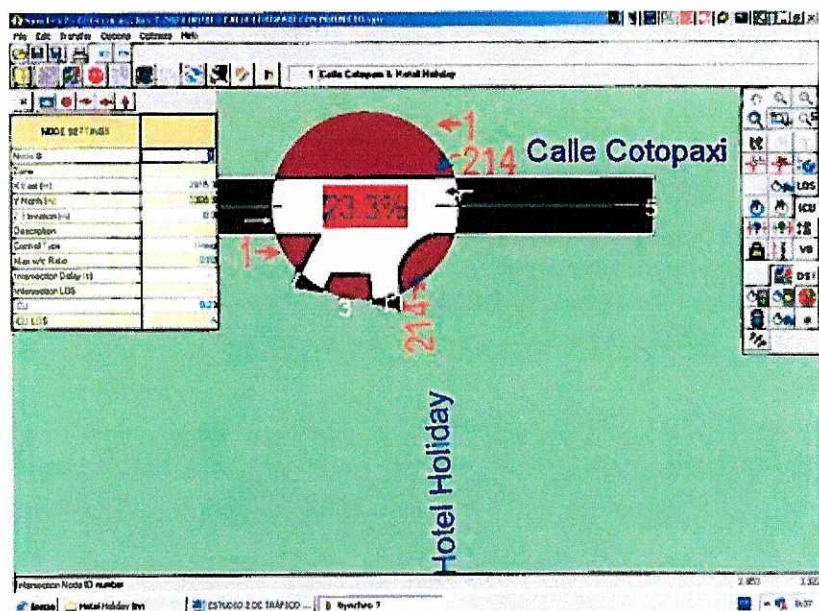


Grafico 32.- Diagramación de aforos vehiculares 2024 hora pico sin proyecto

LANE SETTINGS	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (NPL)	1	0	214	1	0	214
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Street Name	Calle Cotopaxi	Calle Cotopaxi	Hotel Holiday			
Link Distance (m)	33.8		36.2	12.8		
Links Speed (km/h)	50		50	50		
Set Arterial Name and Speed	EB		WB	NB		
Travel Time (s)	2.4		2.6	0.9		
Ideal Satd. Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Grade (%)	0		0	0		
Area Type CBD	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Storage Length (m)		0.0	0.0		0.0	0.0
Storage Lanes (N)						
Right Turn Channelized		None		None		None
Curb Radius (m)						
Add Lanes (N)						
Lane Utilization Factor	1.00		1.00		1.00	
Right Turn Factor	1.000		1.000		0.869	
Left Turn Factor (prot)	1.000		0.953		1.000	
Saturated Flow Rate (prot)	1863		1775		1611	
Left Turn Factor (perm)	1.000		0.953		1.000	
Right Ped Bike Factor	1.000		1.000		1.000	
Left Ped Factor	1.000		1.000		1.000	
Saturated Flow Rate (perm)	1863		1775		1611	
Right Turn on Red?		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Saturated Flow Rate (RTDR)	0		35		0	

Cuadro 39.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de saturación

22
Vistas 9
nos

018

VOLUME SETTINGS	→ EBT	↘ EBR	↙ WBL	← WBT	↘ NBL	↙ NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	214	1	0	214
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Conflicting Peds. (#/hr)	—	0	0	—	0	0
Conflicting Bicycles (#/hr)	—	0	—	—	—	0
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Growth Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Heavy Vehicles (%)	2	2	2	2	2	2
Bus Blockages (#/hr)	0	0	0	0	0	0
Adj. Parking Lane?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parking Maneuvers (#/hr)	—	—	—	—	—	—
Traffic from mid-block (%)	0	—	—	0	0	—
Link OD Volumes	—	—	—	—	—	—
Adjusted Flow (vph)	1	0	233	1	0	233
Traffic in shared lane (%)	—	—	—	—	—	—
Lane Group Flow (vph)	1	0	0	234	0	233

Cuadro 40.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando factores de conflictos con peatones, ciclistas, vehículos pesados y estacionamiento.

SIGNING SETTINGS	→ EBT	↘ EBR	↙ WBL	← WBT	↘ NBL	↙ NBR
Lanes and Sharing (#RL)	1	0	214	1	0	214
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Sign Control	Free	—	—	Free	Free	—
Median Width (m)	0.0	—	—	0.0	0.0	—
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
Right Turn Channelized	—	None	—	None	—	None
Critical Gap, tC (s)	—	—	—	—	—	—
Follow Up Time, tF (s)	—	—	—	—	—	—
Volume to Capacity Ratio	—	—	—	—	—	—
Control Delay (s)	—	—	—	—	—	—
Level of Service	—	—	—	—	—	—
Queue Length 95th (m)	—	—	—	—	—	—

Cuadro 41.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos controladores en tránsito.

21
 0.21522 y
 0.000

017

SIMULATION SETTINGS						
	EET	EER	WBL	WBT	NBL	NBR
Lanes and Sharing (#FL)	1	0	214	1	0	214
Traffic Volume (vph)	1	0	214	1	0	214
Storage Length (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Storage Lanes (#)	0	0	0	0	0	0
Taper Length (m)	0	0	0	0	0	0
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Lane Width (m)	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Median Width (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Link Offset (m)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Crosswalk Width (m)	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
TWLT Median	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Headway Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Turning Speed (km/h)	15	15	25	25	25	15
Mandatory Distance (m)	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0
Positioning Distance (m)	416.7	416.7	416.7	416.7	416.7	416.7
Mandatory Distance 2 (m)	277.8	277.8	277.8	277.8	277.8	277.8

Cuadro 42.- Modelación de los aforos vehiculares - Hora pico, considerando elementos geométricos de la vía.

Definiciones de Ingeniería de Tráfico

Niveles de Servicio por demoras en el cruce de la Intersección:

El HCM 2000 define niveles de servicio por los tiempos de demora promedio que tienen los vehículos en el cruce de una intersección, ver tabla 4-1.

Table 4-1 Signalized Intersection Level of Service (2000 HCM)

LOS	Control Delay Per Vehicle (s)
A	≤10
B	>10 and ≤20
C	>20 and ≤35
D	>35 and ≤55
E	>55 and ≤80
F	>80

Niveles de Servicio por Utilización de la capacidad de la intersección:

El HCM 2000 define niveles de servicio de acuerdo a la utilización de la capacidad de la intersección (ICU), ver tabla 4.3

20
04/12/22

016

Table 4-3 Level of Service Criteria for ICU Analysis

ICU	Level of Service
0 to 55%	A
>55% to 64%	B
>64% to 73%	C
>73% to 82%	D
>82% to 91%	E
>91% to 100%	F
>100% to 109%	G
>109%	H

De acuerdo a estas tablas se puede definir algunos ejemplos de niveles de servicio:

- Nivel de Servicio A = Condiciones de circulación libre y fluida, con baja intensidad de tráfico, operaciones con poca demora (< 10s) y un ICU del 0 al 55%.
- Nivel de Servicio E = Velocidad reducida, alto grado de congestión, la intensidad de tráfico ya es próxima a la capacidad de la vía, operaciones con gran demora (>55 y <80 s) y un ICU del 82 al 91%.

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y/O CONFLICTOS A GENERARSE EN LAS VÍAS DE INGRESO Y ALEDAÑAS ASÍ COMO EN LAS INTERSECCIONES CONTIGUAS

El proyecto Hotel Holiday Inn como nueva infraestructura Hotelera va a generar un nicho nuevo de hospedaje y movilidad para los viajeros y turistas que arriban del Aeropuerto Mariscal Antonio José de Sucre.

Para la modelación de tráfico se consideraron los escenarios más altos de accesibilidad al predio en base a 214 estacionamientos definidos al interior del proyecto y de los aforos vehiculares en hora pico en la calle Cotopaxi que es una vía de menor jerarquía en relación al Conector Alpachaca, adicionalmente se realizaron proyecciones a 5 y 10 años en base a una tasa de crecimiento vehicular del 6.50 % anual definida en la Ordenanza 170.

Con el software de ingeniería de tráfico Synchro y los datos registrados en los aforos para los años 2014, y proyecciones para los años 2019 y 2024 con estos datos se realizaron las modelaciones de tráfico en la calle Cotopaxi y accesos vehiculares al predio por esta vía y que se resume en el cuadro 43:

19
D. Z. Rivera

013

RESUMEN DE MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA HORA PICO DE LA CALLE COTOPAXI Y ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTOS DE HOTEL HOLIDAY INN						
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR HORA PICO	TIEMPO DE DEMORA (s)	NIVELES DE SERVICIO (LOS) DE TIEMPOS DE DEMORA	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2013	SIN PROYECTO	2	-	A	6,70	A
	CON PROYECTO	314	-	A	19,70	A
2018	SIN PROYECTO	2	-	A	6,70	A
	CON PROYECTO	388	-	A	22,00	A
2023	SIN PROYECTO	2	-	A	6,70	A
	CON PROYECTO	430	-	A	23,30	A

Cuadro 43.- Comparaciones de las variaciones de modelación de tráfico en el 2014, y proyecciones para el 2019 y 2024, realizados en hora pico de 7:00 – 8:00 h, en la calle Cotopaxi.

3.- MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Las medidas de mitigación de tráfico definidas para el proyecto Hotel Holiday Inn son las siguientes:

- Ubicar el acceso y salida vehicular a los 214 estacionamientos del proyecto por la calle Cotopaxi que tiene menor jerarquía vial en relación con el Conector Alpachaca, con lo que se cumple con lo estipulado en la Ordenanza 172, anexo único: Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Realizar en el lindero sur del predio una vía interna que conecta a los 2 sitios de parqueaderos en áreas externas a las edificaciones así como 3 subsuelos de estacionamientos al interior de las edificaciones del Hotel.

Esta vía privada al interior del predio se conecta con el acceso y salida vehicular del proyecto por la calle Cotopaxi.

- Programar al interior del predio 5 bloques de estacionamientos en diferentes sitios al interior del predio con lo cual se desconcentrarán los sitios de ingresos y circulación, evitando colas vehiculares que se dan cuando se tiene un solo control.
- Ubicar los controles de los estacionamientos al interior de las edificaciones del Hotel lo más alejado de la vía de acceso al predio con lo cual se evitará cualquier cola vehicular al exterior del predio en las vías aledañas, ver cuadro 43.

18
Diciembre

04

- En las 2 zonas de parqueos externas a las edificaciones del Hotel no se colocara control con lo cual se evitará colas vehiculares y cuya distancia desde la vía de acceso se establece en el cuadro 43.

Vía Acceso	Nivel	Distancia desde acceso (m)	Número de parqueos	Ubicación
Calle Cotopaxi	6.82	50	29	Exteriores de la edificación
Calle Cotopaxi	-0.96	115	71	Interior de la edificación
Calle Cotopaxi	3.58	140	36	Interior de la edificación
Calle Cotopaxi	-3.10	145	62	Interior de la edificación
Calle Cotopaxi	0.50	190	16	Exteriores de la edificación

Cuadro 43.- Distancias de los controles de los estacionamientos desde la vía de acceso que es la calle Cotopaxi.

- Implementar un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones el ingreso y salida de los vehiculos en los accesos a los parqueaderos del Hotel (ver plano 1).
- Mantener los sentidos de circulación de las calles aledañas, por lo que no se propone ninguna medida de cambio de dirección vías ya que este sería contraproducente para la movilidad de la zona.
- Diseño e implementación de señalización en la calle Cotopaxi en el contorno del proyecto.

4.- CONCLUSIONES

Del análisis y modelaciones de tráfico realizadas para el 2014 en hora pico se establece que el incremento de automotores por la implantación del proyecto Hotel Holiday Inn generará en la calle Cotopaxi será un incremento en el ICU del 13% y en el 2024 un 16.60 %, siendo indicadores bajos que incluso no generarán un cambio en los niveles de servicio en estas vías, *por lo que se concluye que este proyecto no tendrá un impacto significativo en la movilidad de las vías aledañas al predio.*

La calle Cotopaxi se encuentra abierta la calzada parcialmente no tiene una capa de rodadura adecuada, no tiene la conformación de aceras y el contorno de ésta vía son predios baldíos y una casi nula circulación vehicular, en ese sentido el acceso vehicular al proyecto por esta vía no generará un impacto significativo en la circulación en ésta vía, siendo responsabilidad del Gobierno Local terminar con la implementación de ésta vía.

17
Dissert

03

El presente Estudio de Tráfico se desarrolla de manera metódica, técnica, aplicando las directrices de la Ordenanzas Metropolitanas así como modelos de análisis y evaluación de estudios de ingeniería de tránsito vigentes y aceptados a nivel internacional.

Las medidas de mitigación de tráfico enunciadas en este estudio serán implementados a costo de los promotores de la construcción del Hotel Holiday Inn, en ese sentido se concluye el presente análisis con los elementos necesarios para la aprobación respectiva.



f) Arq. Vinicio Marroquín Ing. MSc.
Ingeniería de Transportes RP-4009



FIDUNEGOCIOS

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

16
222323

011

Quito, 16 de julio de 2014.

**Señor Ingeniero
Jean Paul Armijos
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente**

CARTA COMPROMISO

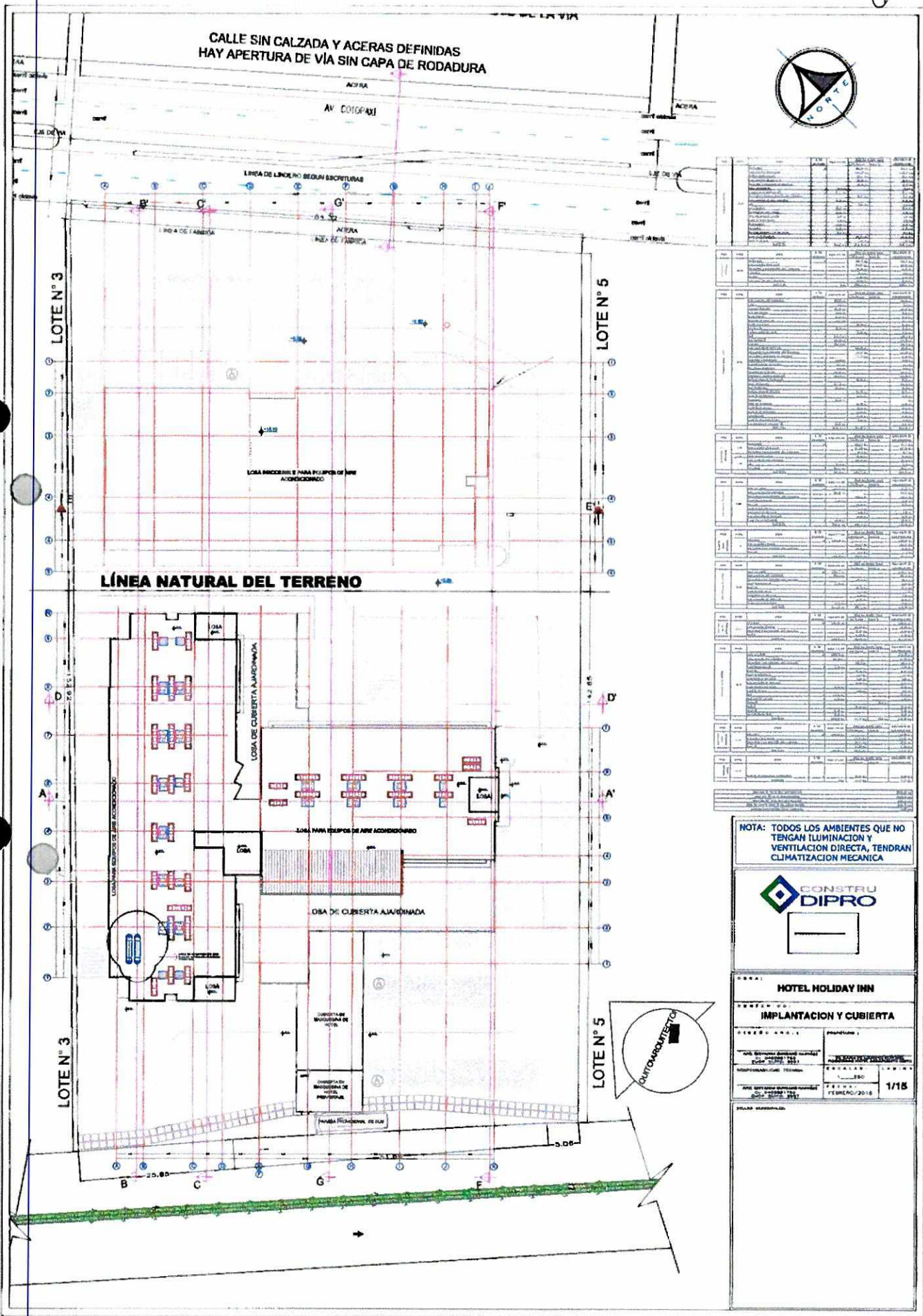
En atención a los requerimientos de la Municipio para el desarrollo de proyectos, la presente carta tiene por objeto formalizar el compromiso asumido por los promotores del proyecto HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIPORT ubicado en la Vía Terminal Alpachaca, para la ejecución de las obras y medidas de Mitigación señaladas dentro del Informe de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación de los proyectos arquitectónicos en el DMQ. Los costos generados por la construcción e implementación serán asumidos por el Promotor. Su construcción y entrega serán coordinados con la EPMMOP y la Administración.

Muy Atentamente

**p. Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito
p. Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Ec. Ma. de Lourdes Coronel
Vicepresidente Ejecutivo**

c.c. File

15
Quince



NO.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA



HOTEL HOLIDAY INN

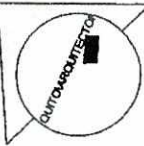
IMPLANTACION Y CUBIERTA

PROYECTO: HOTEL HOLIDAY INN

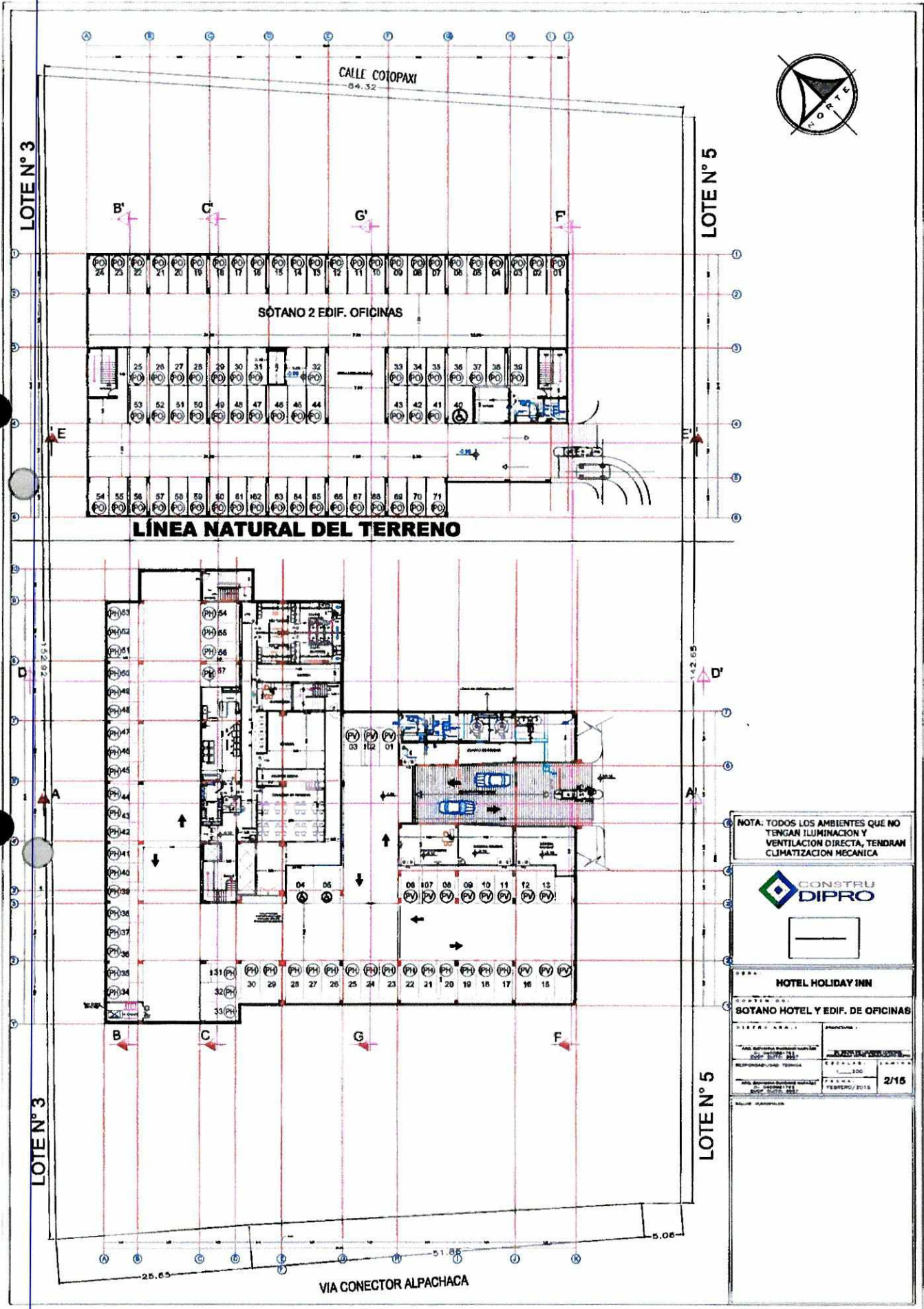
FECHA: 15/05/2018

ESCALA: 1:250

HOJA: 1/18



14
CA 2022



NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA

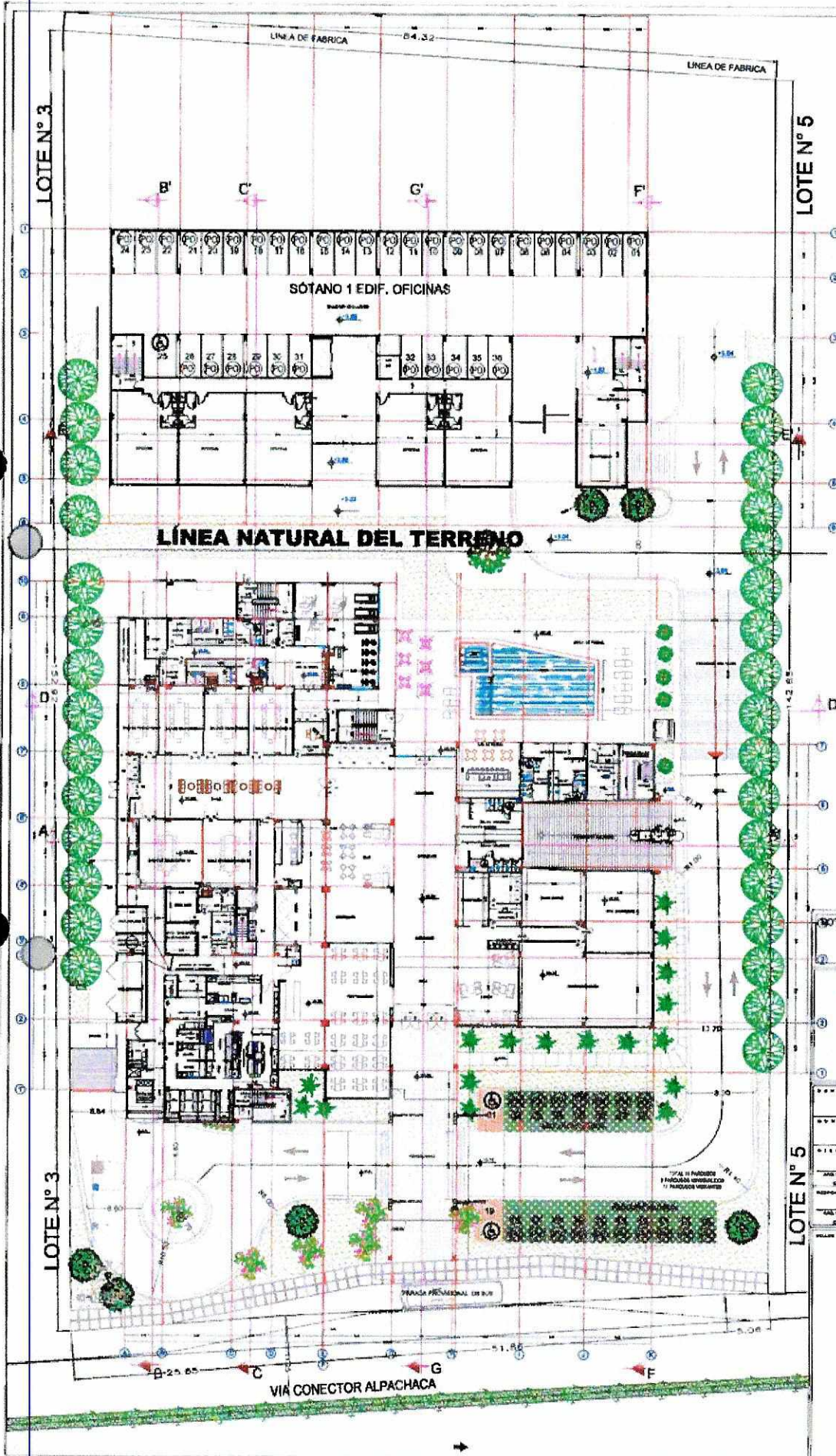


HOTEL HOLIDAY INN

BOYANO HOTEL Y EDIF. DE OFICINAS

DISEÑO: ARAI		PROYECTO:	
"CALLE SOTOPAXI" (CALLE SOTOPAXI)		"HOTEL HOLIDAY INN"	
RESPONSABLE: [Signature]		FECHA: 10/02/2015	
"CALLE SOTOPAXI" (CALLE SOTOPAXI)		FECHA: FEBRERO/2015	
Escala: 1:300		2/15	

13
2909



NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA



HOTEL HOLIDAY INN

PLANTA BAJA HOTEL SÓTANO 1 EDIF. OFICINAS

AREA CONSTRUCION 4.500,00 M ²	AREA TOTAL 1.200,00 M ²	AREA VERDE 1.200,00 M ²
AREA VERDE 1.200,00 M ²	AREA TOTAL 1.200,00 M ²	AREA VERDE 1.200,00 M ²
AREA VERDE 1.200,00 M ²	AREA TOTAL 1.200,00 M ²	AREA VERDE 1.200,00 M ²

3/15

LOTE N° 5

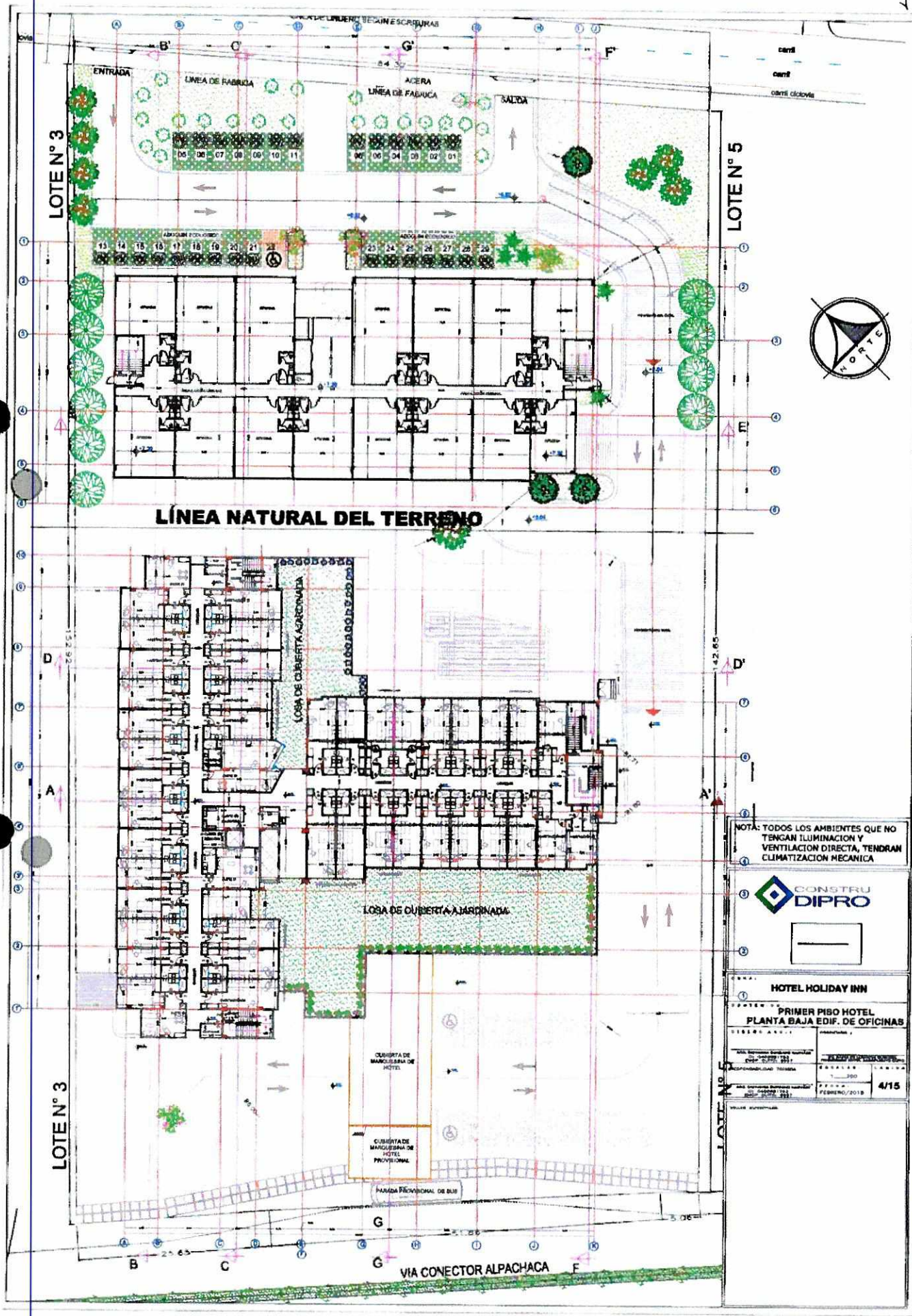
LOTE N° 3

LOTE N° 5

LOTE N° 3

VIA CONECTOR ALPACHACA

12
DOCE



NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO TENGAN ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA, TENDRAN CLIMATIZACION MECANICA

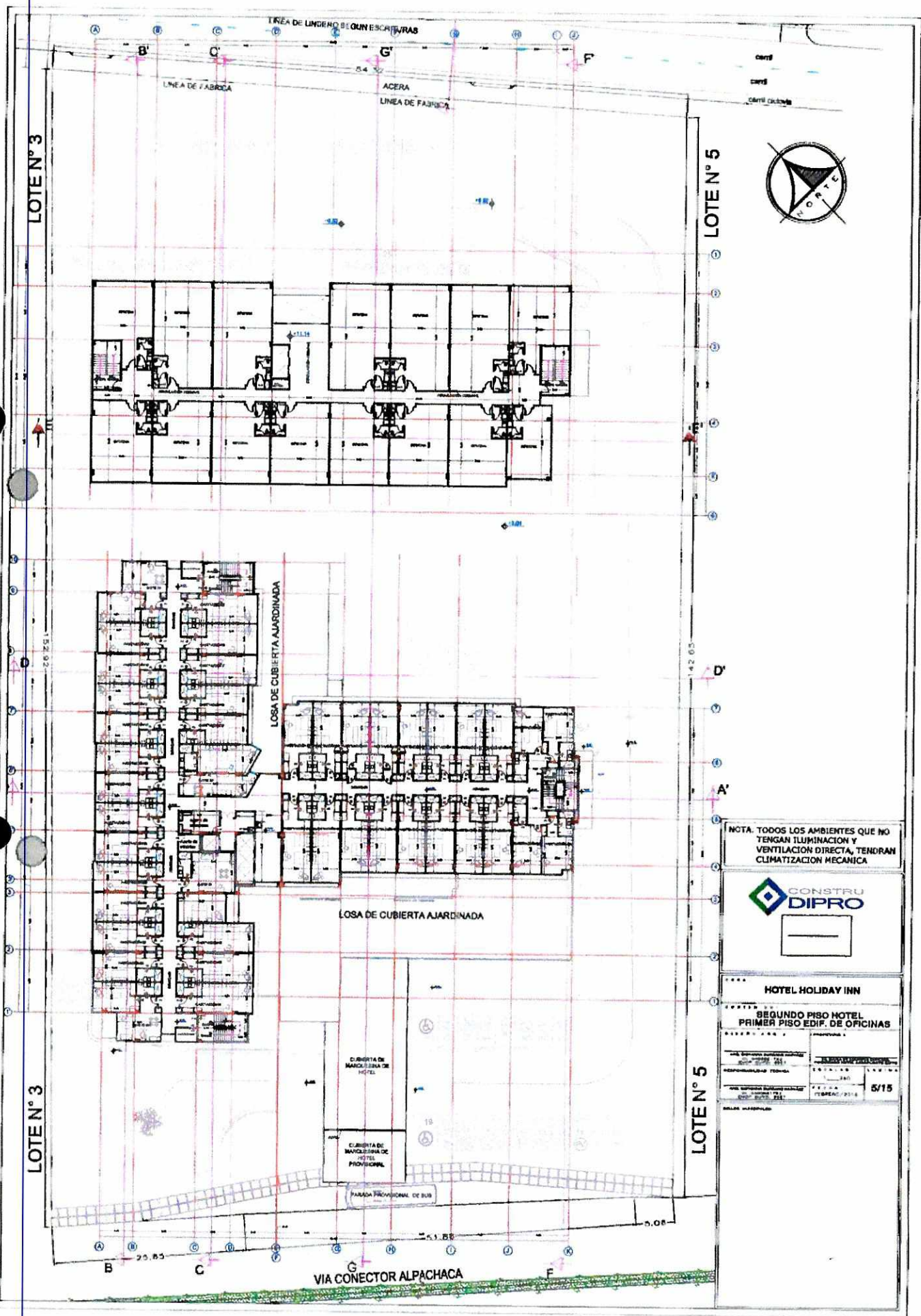


HOTEL HOLIDAY INN

PRIMER PISO HOTEL
PLANTA BAJA EDIF. DE OFICINAS

Año Inicial del Proyecto 2018	Año Final del Proyecto 2018
Año Inicial del Proyecto 2018	Año Final del Proyecto 2018
Responsabilidad Técnica 4/15	Responsabilidad Técnica 4/15

11
once



NOTA: TODOS LOS AMBIENTES QUE NO
TENGAN ILUMINACION Y
VENTILACION DIRECTA, TENDRAN
CLIMATIZACION MECANICA



HOTEL HOLIDAY INN	
SEGUNDO PISO HOTEL PRIMER PISO EDIF. DE OFICINAS	
<small>PROYECTO</small> <small>RESPONSABLE TECNICO</small> <small>FECHA</small>	<small>REVISOR</small> <small>FECHA</small>
<small>PROYECTO</small> <small>RESPONSABLE TECNICO</small> <small>FECHA</small>	<small>REVISOR</small> <small>FECHA</small>
5/15	

VIA CONECTOR ALPACHACA

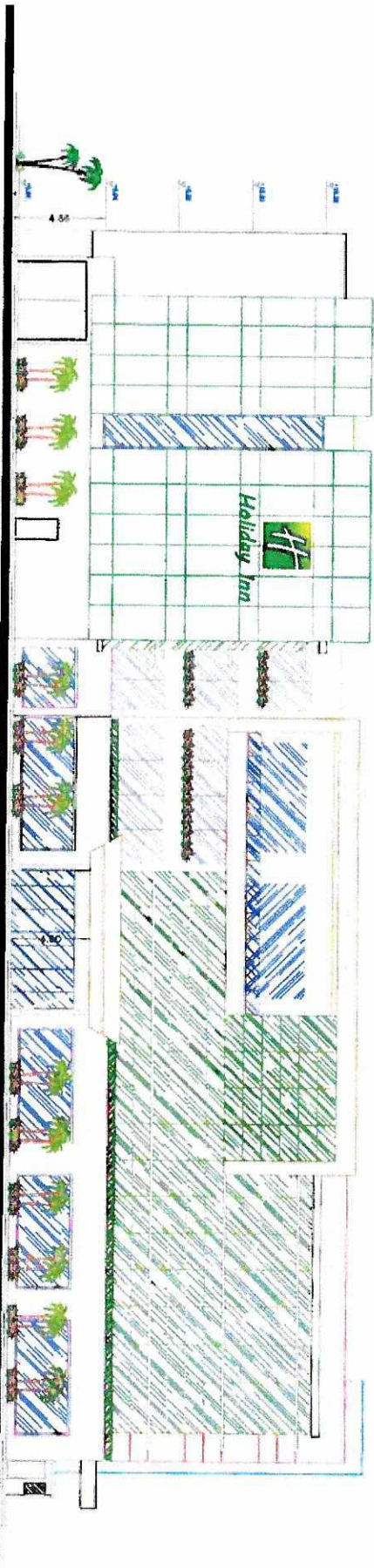
LOTEN N° 3

LOTEN N° 5

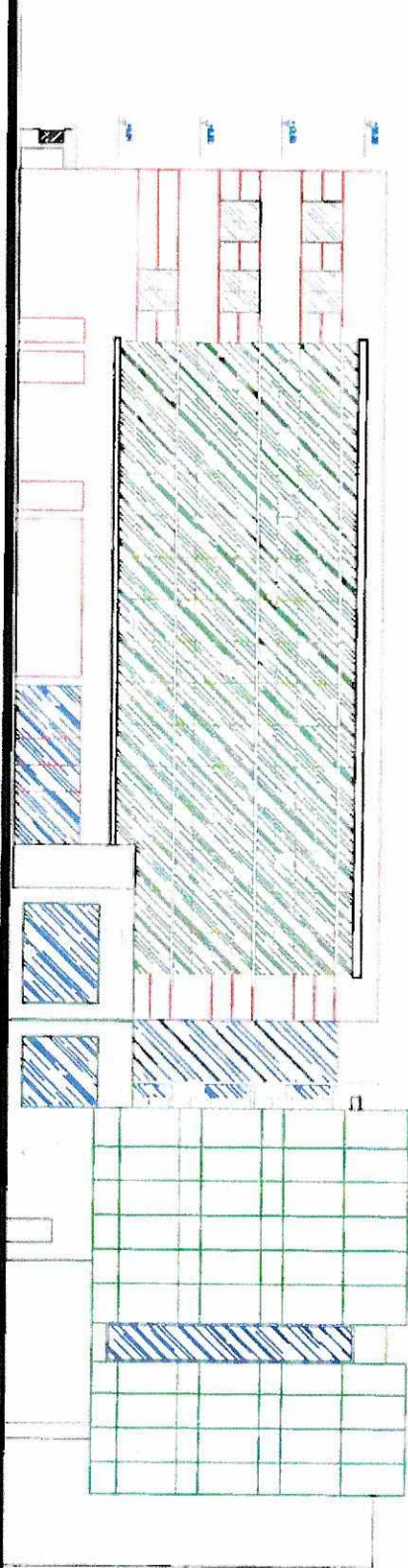
LOTEN N° 3

LOTEN N° 5

8
0410



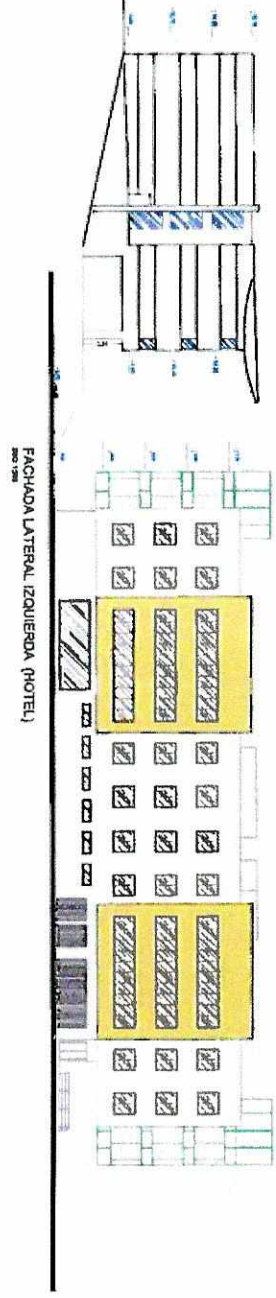
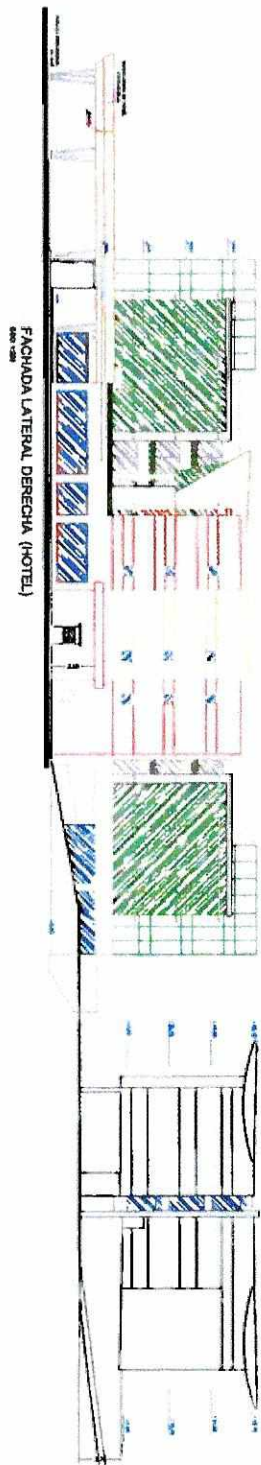
FACHADA FRONTAL CONECTOR ALPACHACA (HOTEL.)
ESC. 1:100



FACHADA POSTERIOR CALLE COTOPAXI (HOTEL.)
ESC. 1:100

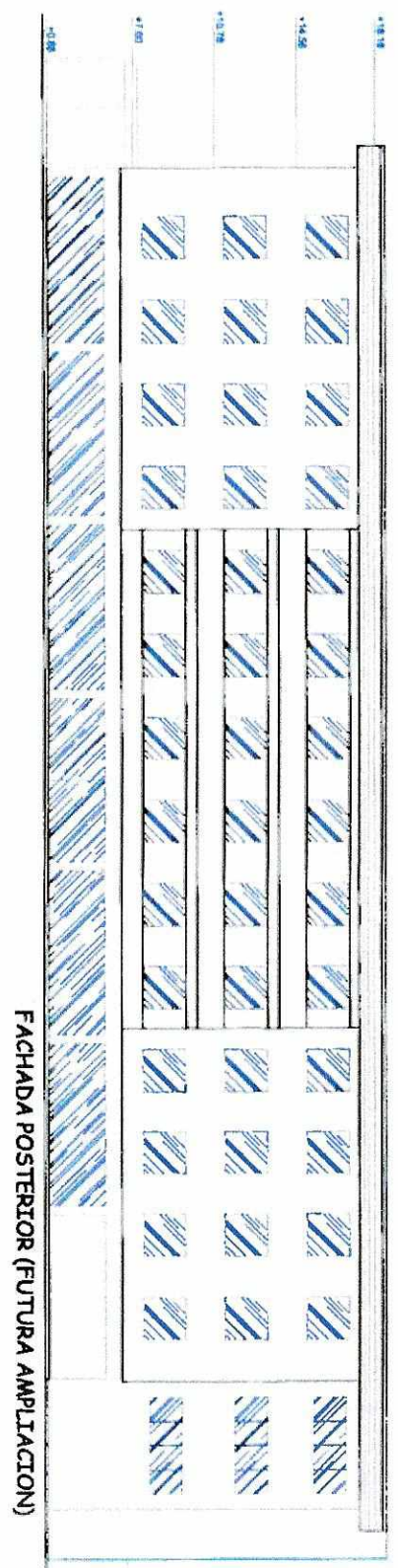
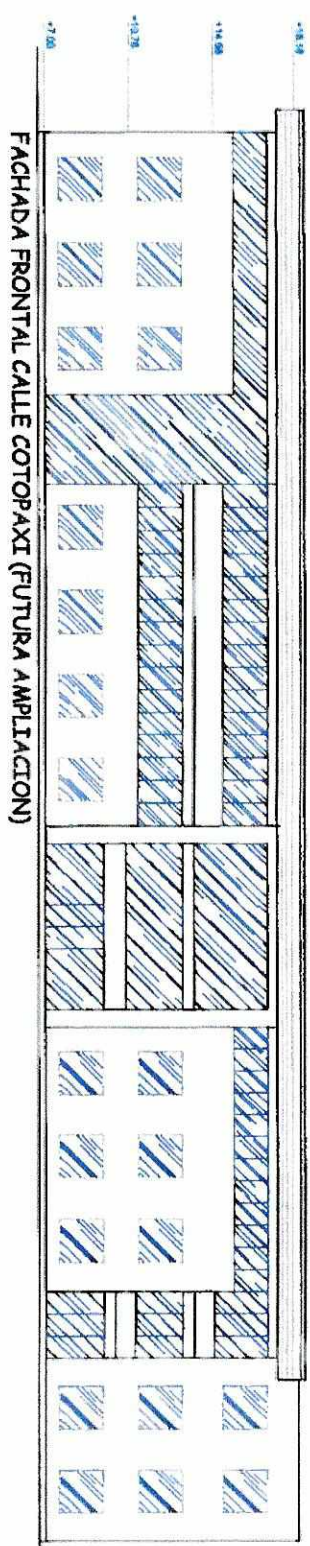
	
HOTEL HOLIDAY INN	
FACHADA FRONTAL Y POSTERIOR DEL HOTEL	
PROYECTADO POR	ING. JUAN CARLOS TORRES
REVISADO POR	ING. JUAN CARLOS TORRES
FECHA DE EMISIÓN	15/05/2013
FECHA DE REVISIÓN	15/05/2013
PROYECTO	815

7
2/12/12



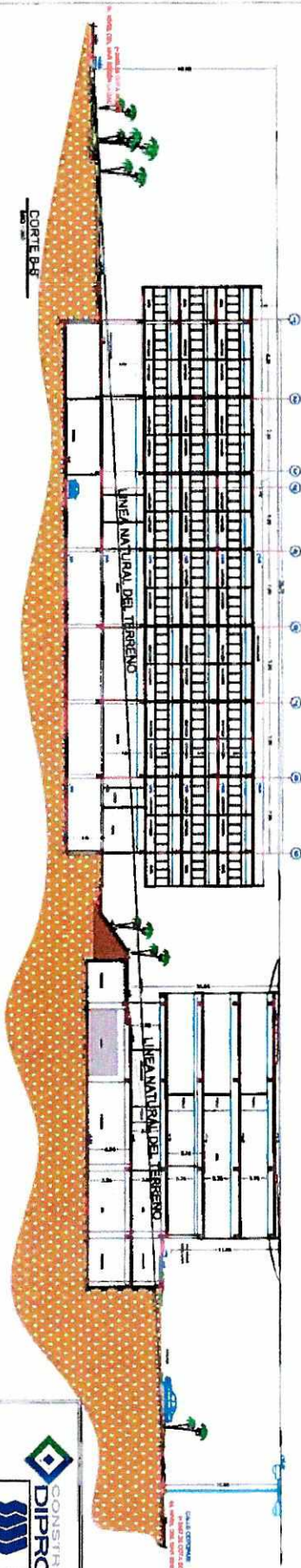
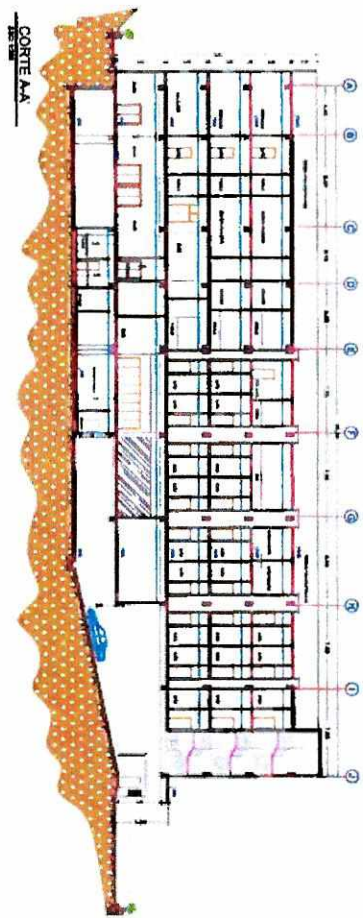
	
HOTEL HOLIDAY INN	
FACHADAS LATERALES	
9/15	

6
525



	
HOTEL HOLIDAY INN	
FACHADA FRONTAL Y POSTERIOR DEL EDIF. DE OFICINAS	
PROYECTO	
AUTOR	
FECHA	
Escala: 1/200	
10/15	

5
Circulo

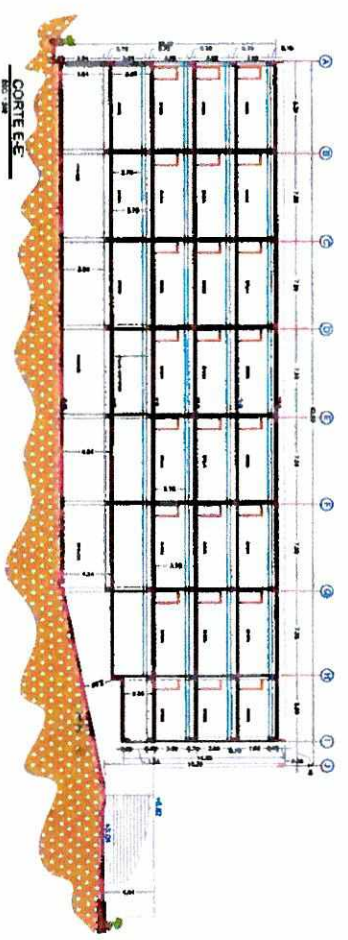
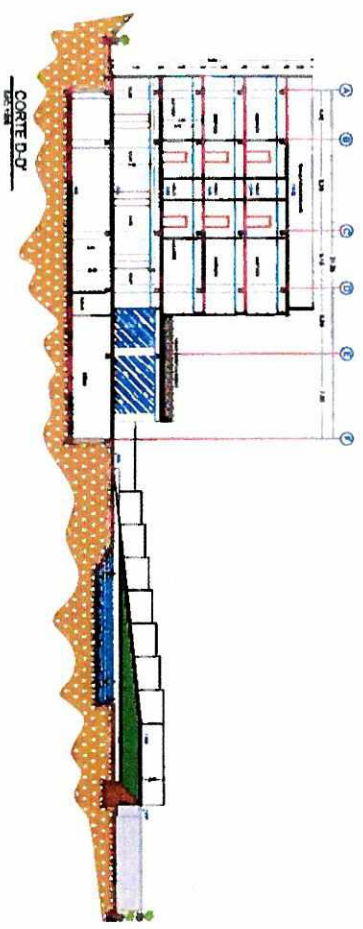
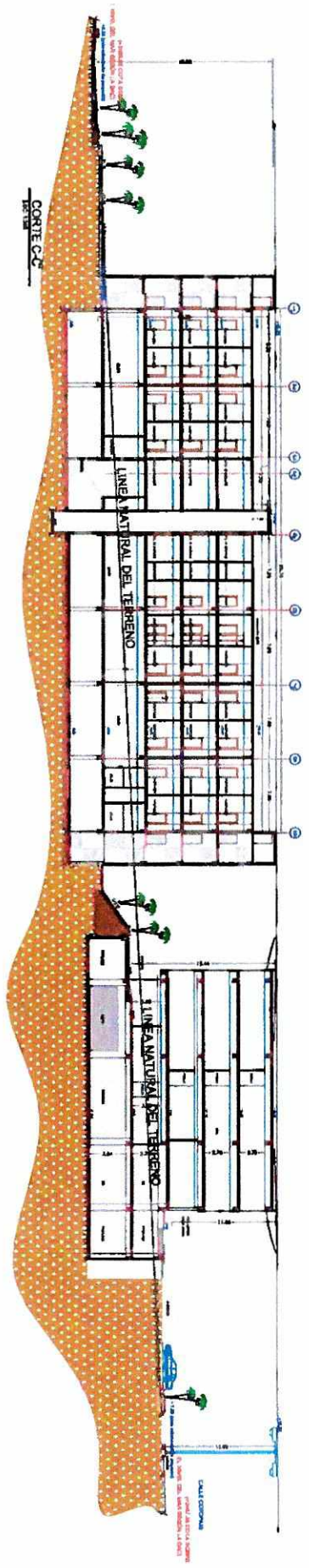



CONSTRU DIPRO
SERMAYCA

HOTEL HOLIDAY INN
CORTES

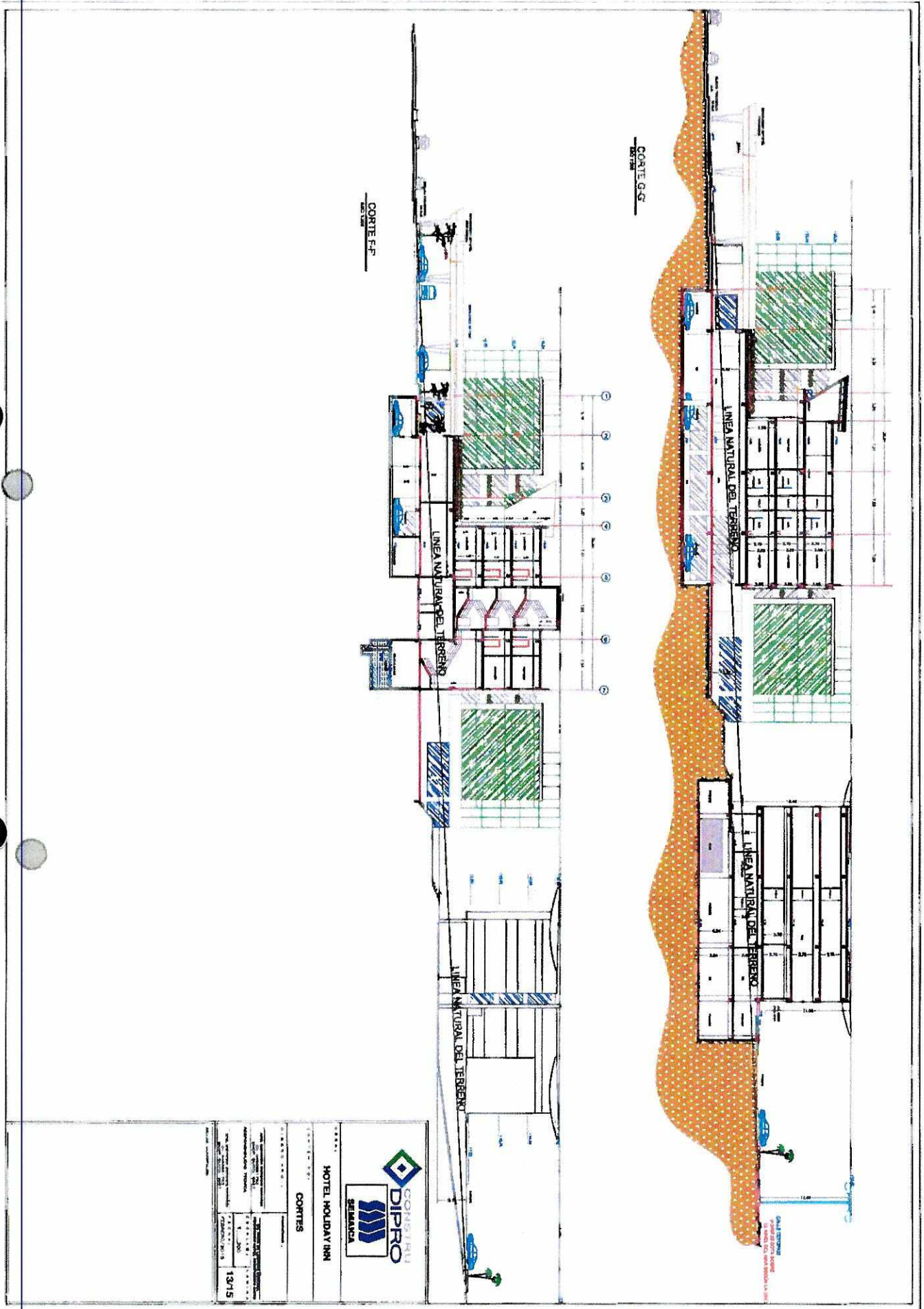
PROYECTO	11/15
FECHA	
ESTADO	
OTROS DATOS	

4
ALBINO



	
HOTEL HOLIDAY INN	
CORTES	
12/15	
[Additional technical details and notes]	

3
WEES



CONSTRUCCIONES DIPRO SERVICIOS	
HOTEL HOLIDAY INN	
CORTES	
PROYECTO: HOTEL HOLIDAY INN	
FECHA: 13/15	
AUTOR: [Illegible]	
REVISOR: [Illegible]	
APROBADO: [Illegible]	
Escala: 1:100	
Fecha: 13/15	

