

**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. 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. El Concejo Metropolitano en sesión extraordinaria realizada el 12 de octubre de 2018 conoció el informe No. IC-O-2018-254 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con relación al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, resolviendo suspender el debate y devolver el expediente a la Comisión en mención, hasta que la Agencia Metropolitana de Control emita su informe correspondiente.
- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 3 de diciembre de 2018, conoció el informe emitido por la Agencia Metropolitana de Control respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE “Holiday Inn Quito Airport”.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1 Mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-587 de 31 de octubre de 2018, a fojas, 785 a 790 del expediente el Dr. Luis Aguilar Hernández, Supervisor Metropolitano de la Agencia Metropolitana de Control, indica:

- “El expediente administrativo No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, se encuentra en etapa de instrucción.
- El acto administrativo debe ser notificado por segunda ocasión de conformidad a lo establecido en el Art. 166 del Código Orgánico Administrativo.

- *En este nuevo expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, si se ha ordenado la medida provisional y cautelar de suspensión de obra conforme consta en los antecedentes expuestos.*

Se adjuntan copias certificadas del expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO."

2.2 Mediante oficio No. AMC-SM-DC-2018-151 de 28 de noviembre de 2018, a fojas, 806 a 812 del expediente el Ab. David Chávez Llerena, Supervisor Metropolitano (E) de la Agencia Metropolitana de Control, indica:

- *"La Agencia Metropolitana de Control, dentro del expediente administrativo No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, previo a dar inicio al procedimiento de ejecución, se encuentra a la espera del transcurso del término de 30 días para que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO presente la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 que justifique el proceso constructivo realizado en el predio No. 5785946, caso contrario se ordenarán las remediaciones dispuestas en la Ordenanza Metropolitana No. 432, artículo 136, literal c).*
- *En este nuevo expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCML-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, si se ha ordenado la medida provisional y cautelar de suspensión de obra conforme consta en los antecedentes expuestos, misma que fue ratificada en la Resolución No. AMC-DRYE-MA-2018-4067 de 26 de noviembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución de la AMC.*

Se adjuntan copias certificadas de la Resolución de segundo control de cumplimiento No. AMC-DRYE.NS-2018-104 de 26 de noviembre de 2018, suscrita la Funcionaria Decisora de la AMC, de la Resolución No. AMC-DRYE-MA-2018-4067 de 26 de noviembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución de la AMC; y, de los comprobantes de pago de la multa coercitiva de segundo control de cumplimiento dentro del expediente administrativo sancionador No. 212-2015 y comprobante de pago de la multa impuesta en el expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguidos en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO."

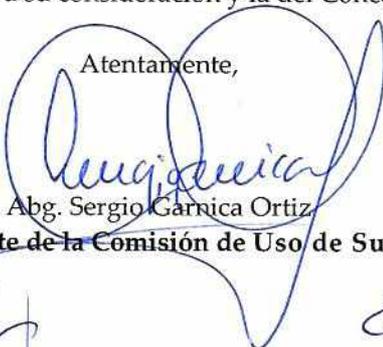
3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 3 de diciembre 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 – PUAE "Holiday Inn Quito

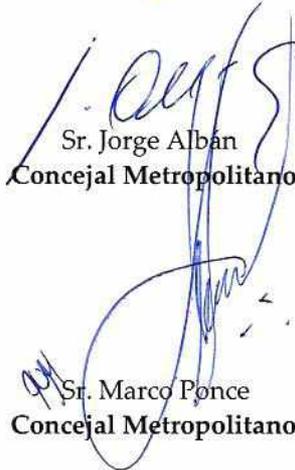
Airport".

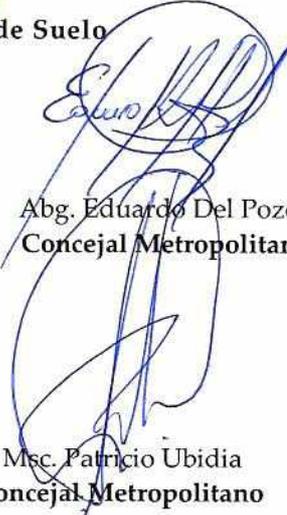
Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

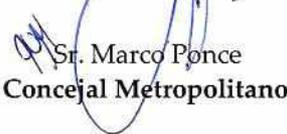
Atentamente,

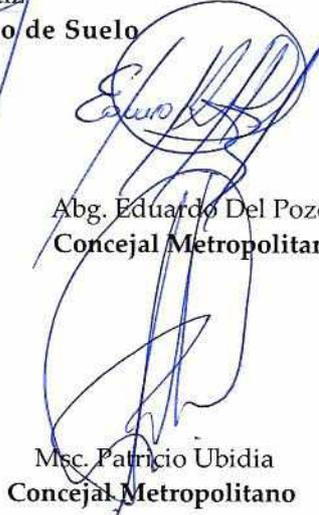

Abg. Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-12-04	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-04	

(2014-127437)
(2018-004080)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito

Registro Entrega Expedientes

Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sergio Garnica		
Jorge Albán		
Eduardo Del Pozo		
Marco Ponce		
Patricio Ubidia		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

**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. A pocos meses de la inauguración del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, se construyó el edificio de oficinas y patio de comidas (centro de negocios del aeropuerto), el cual ha servido para satisfacer en un porcentaje a las necesidades de los usuarios del aeropuerto.

Sin embargo, en materia hotelera, la provisión de habitaciones cercanas al Aeropuerto es escasa. En el 2016, el Hotel Wyndham Gran Cándor con 150 habitaciones inauguró sus instalaciones. Adicionalmente, hace pocos meses abrió el Hotel Eurobuilding con 147 habitaciones. Ambos hoteles cuentan con salones, bar, restaurante, gimnasio entre otras amenidades.

Una vez que 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 dicha oferta 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, en base al artículo 13 de la Ordenanza 183, la forma de pago de este valor será a través del pago en especie, mediante el 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, finalmente en caso de aplicar, el saldo resultante entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie, se lo realizará mediante el pago monetario conforme a las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

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”.

(Handwritten signature)

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.

①

725 (31)

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) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) 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, 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 las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".
- 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

2

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 aplicaran 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, la Dirección General de Aviación Civil (DAG) mediante oficio No. DGCA-JX-2013-0792-O, emite el certificado de altura máxima permitida para el proyecto Hotel Holiday Inn.
- 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 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-974-2018 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.
- 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 expediente No. 2018-1233 de 21 de marzo de 2018 la Procuraduría Metropolitana emite informe con criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la propuesta de ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn.
- Que, mediante oficio No. A-0106 de 20 de febrero de 2018, la Alcaldía Metropolitana remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la iniciativa legislativa del PUAE Hotel Holiday Inn.
- Que, mediante oficio No. IC-O-2018-137, la Secretaría General del Concejo Metropolitano emite el informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo respecto al PUAE Hotel Holiday Inn para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.
- Que, el 05 de julio de 2018, el PUAE Hotel Holiday Inn, fue conocido en primer debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

- Que, mediante oficios No. SG-2055 y SGC-2018-2064 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite a la Comisión de Uso de Suelo y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respectivamente, las observaciones generadas en el primer debate.
- 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 oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 de 26 de julio de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, remite la información respecto a los expedientes administrativos sancionadores iniciados en el lote con predio No. 5785946.
- Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-3927 de 07 de agosto de 2018 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el proyecto de ordenanza del PUAE Hotel Holiday Inn en base a las observaciones planteadas en el primer debate de dicho cuerpo normativo.
- Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 17 de agosto de 2018 la Procuraduría Metropolitana emite informe con criterio legal favorable respecto al proyecto de ordenanza actualizado del PUAE Hotel Holiday Inn. para continuar con el trámite de aprobación respectivo.
- Que, mediante oficio No. IC-O-2018-224, la Secretaría General del Concejo Metropolitano emite el informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo respecto al PUAE Hotel Holiday Inn para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.
- Que, mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, el Concejo Metropolitano de Quito, devuelve el expediente del PUAE Hotel Holiday Inn, a la Comisión de Uso de Suelo solicitando informes ampliatorios a la Procuraduría Metropolitana y a la Agencia Metropolitana de Control.
- Que, mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-376 de 05 de septiembre de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, en base a lo resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, actualiza la información respecto a los expedientes administrativos sancionadores iniciados en el lote con predio No. 5785946.
- Que, mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-428 de 05 de septiembre de 2018, la Agencia Metropolitana de Control, en base a lo solicitado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo el 11 de septiembre de 2018, se realiza una ampliación a lo señalado en el oficio No. AMC-SM-JLA-2018-376 de 05 de septiembre de 2018.
- Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 07 de septiembre de 2018 la Procuraduría Metropolitana en base a lo resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, emite su criterio legal, en cuya parte pertinente señala: *"Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos, el sancionatorio que se refiere a una actuación al margen de la ley y las ordenanzas y que tiene como resultado la respectiva sanción, y el de autorización del PUAE que pretende encausar la actuación del administrado en el contexto de la ley y las ordenanzas"*.
- Que, mediante expediente No. 2018-1233 de 26 de septiembre de 2018 la Procuraduría Metropolitana realiza un alcance en razón de los informes presentados por la Agencia Metropolitana de, en cuya parte pertinente señala: *"Los cuerpos normativos señalados no prevén imposibilidad o impedimento para el propietario de un predio para solicitar un trámite para autorización de un PUAE, cuando ha existido un procedimiento administrativo sancionador previo. Esto responde a la naturaleza jurídica distinta de los dos procedimientos..."*.

②

“Respecto al derrocamiento de los 500 m2 de construcción la Agencia Metropolitana de Control informa que técnicamente no es factible en razón que sobre los 500 m2 se ha construido una edificación de 1500 m2 respecto de la cual se va a iniciar el proceso administrativo sancionador correspondiente”.

“...Es por este principio de legalidad del proceso administrativo que en el proyecto de ordenanza del PUAE Holiday Inn Hotel Airport, se incorporó una disposición que establece que el proyecto del PUAE se aprueba sin perjuicio de los procedimientos administrativos que se hayan iniciado, ya que al ser de dos procedimientos distintos (i) la aprobación del PUAE y (ii) el tema sancionatorio, es pertinente que el Concejo Metropolitano, al aprobar un PUAE, deje a salvo la competencia de la Agencia Metropolitana de Control para que se actúe en el marco constitucional, legal y municipal que le corresponde”.

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, 57 literales a) y x) y 87 literales a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

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

**Capítulo I
Consideraciones Generales**

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

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

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

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

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

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

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

- c) Ofrecer salones para eventos sociales y/o corporativos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuadro No. 1

EDIFICABILIDAD							
DESCRIPCIÓN	USOS Y COMPATIBILIDADES	PISOS	AREA DE TERRENO 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,

722 (28)

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 No. 183, aprobada el 13 de septiembre de 2017, el valor de la COD correspondiente al incremento de edificabilidad se determina mediante la siguiente fórmula:

Fórmula:

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

Donde

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

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%.
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE, para el presente caso igual a 107,20%.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente la edificación posee un altura de 4 pisos (excluyendo subsuelos), un tipo de estructura de hormigón armado, la propiedad del proyecto será en unipropiedad,

los tipos de valoración de acabados están catalogados como tipo F (Especial), dando un valor de 1115 \$/m², en base a la normativa catastral vigente.

- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación hotelera, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente, para el presente caso: 2,07.

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

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

Donde:

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

Cálculo del Valor del Terreno de partida						
Área de construcción vigente en m2	Valor en US\$ por m2 de construcción (2 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 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.

8

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 conexas, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:

- 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 (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

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

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

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

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (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).

Art. 22. – Valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa.- Con base en los literales a) del artículo 14 y 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:

	Valores no imputables	Valores imputables
--	-----------------------	--------------------

(P)

<p>Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La 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 • Las obras que benefician 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.
<p>Propuesta vial eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles</p>	<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”. • De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales Requiere tener bahías de acceso 	<ul style="list-style-type: none"> • El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, establece que la implementación de la calle Cotopaxi, con la sección revista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. • 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 suroccidental 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 al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana. • 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 desvios 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 al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

Disposiciones Reformatorias.-

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

- a) Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen.- En el tramo comprendido entre el conector Alpachaca y la 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 Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

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,

①

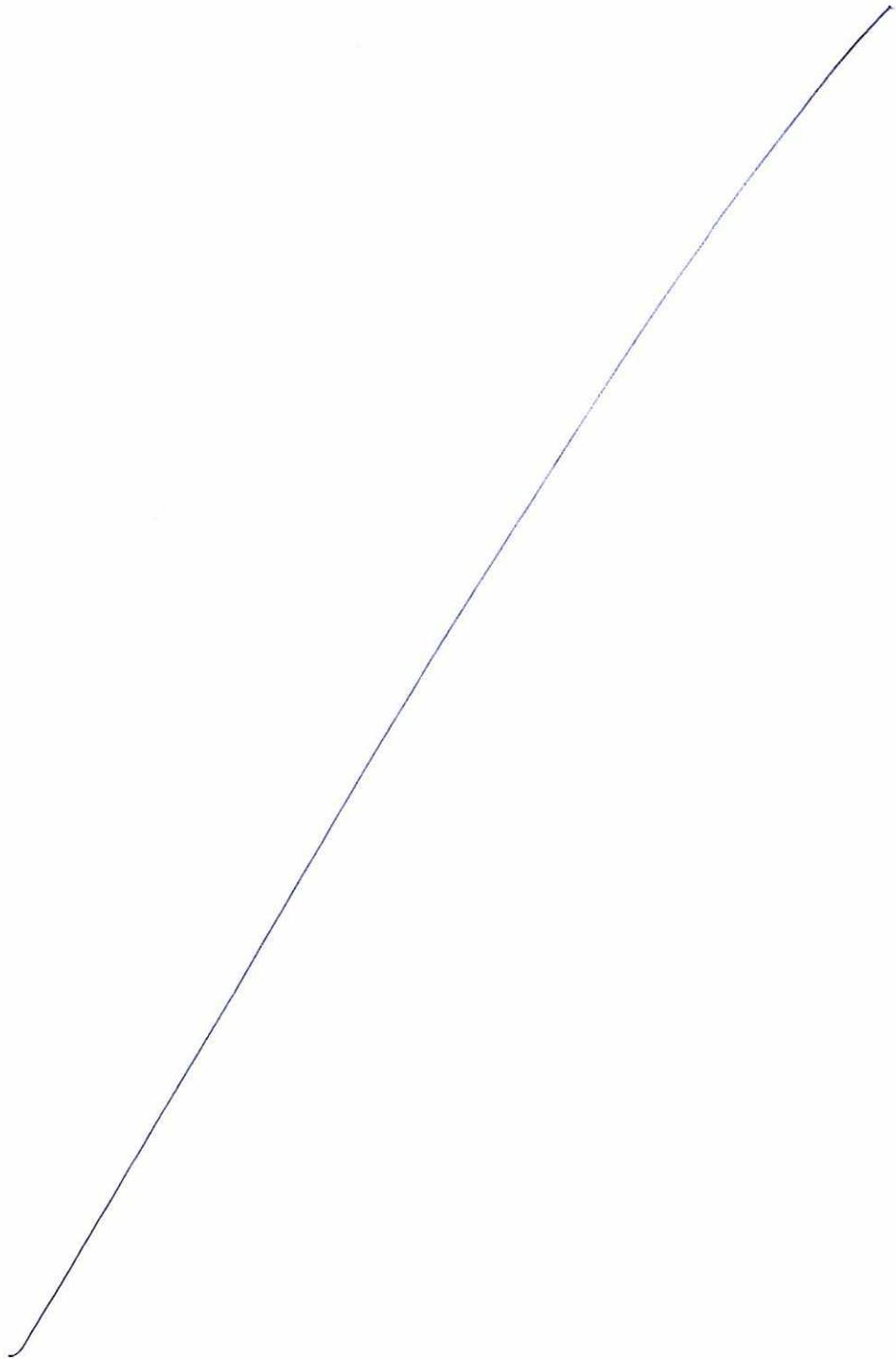
B) Oficio de la Secretaría de Movilidad No. SM-189-2018 del 2 de febrero de 2018, que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-013/2018.

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.

①

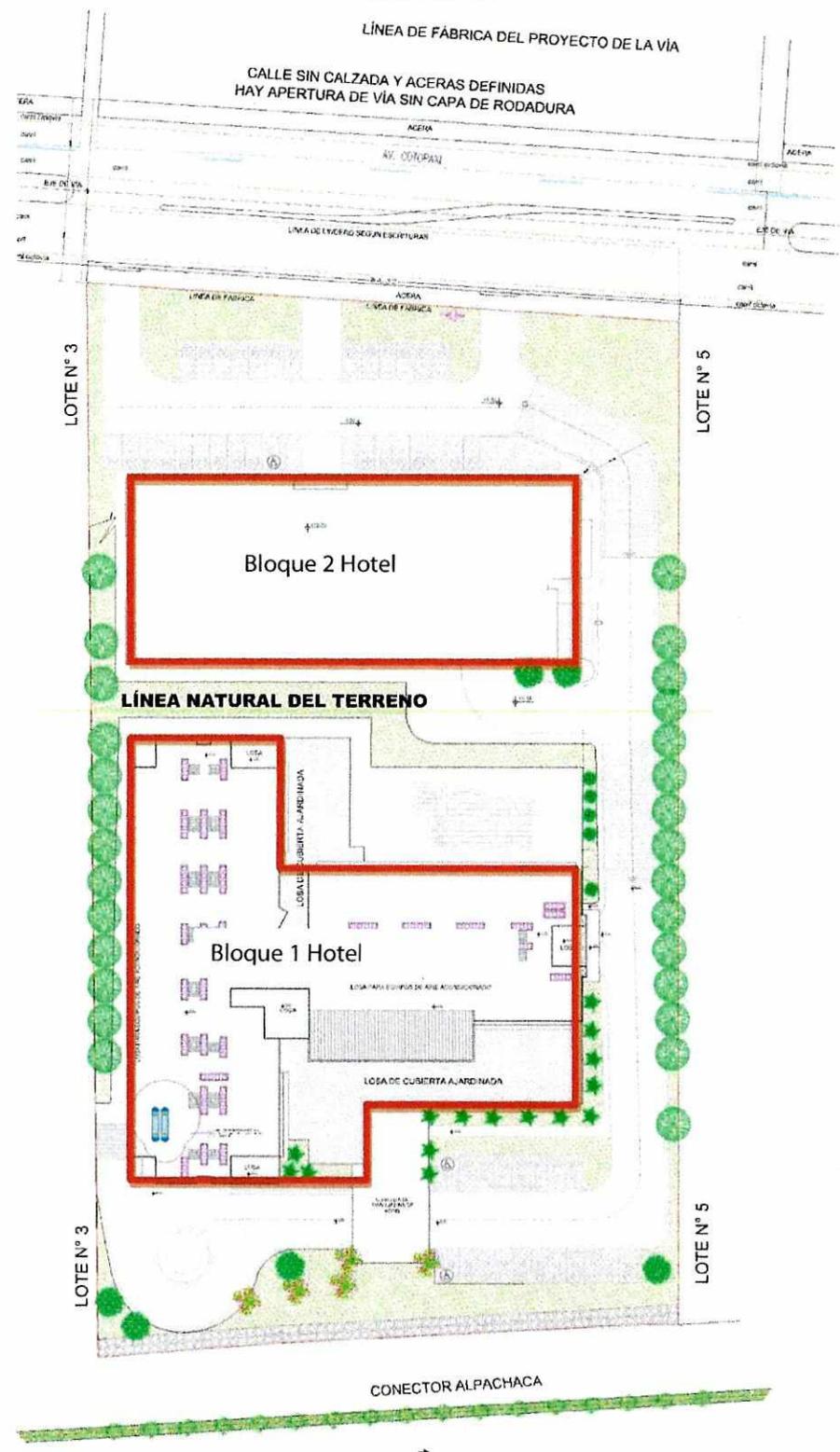
BORRADOR

1. Diagrama referencial de implantación.



716
22

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

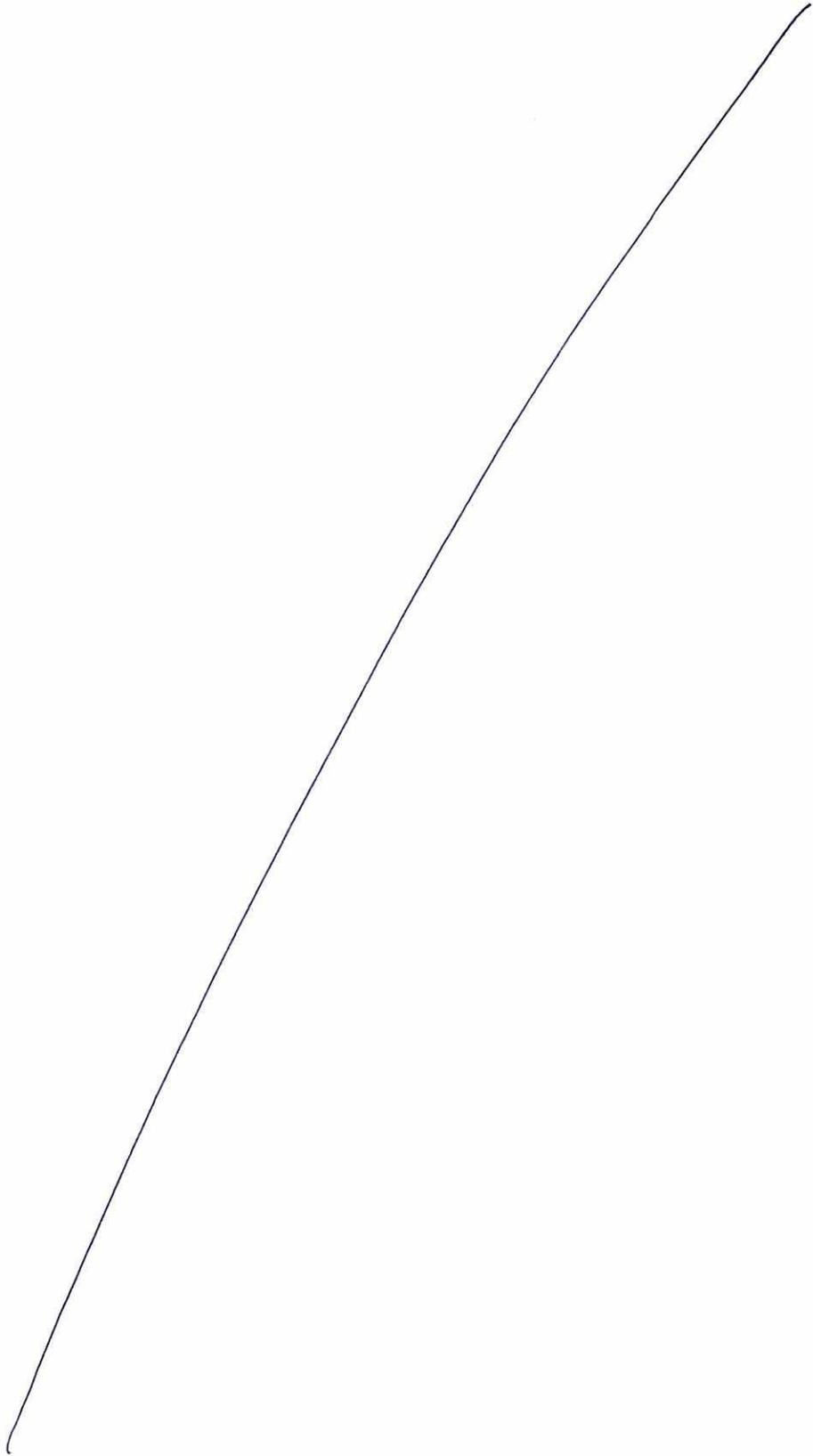


Sin escala (s/e)

715

21

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





**Dirección General
de Aviación Civil**

714
90

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 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 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

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.

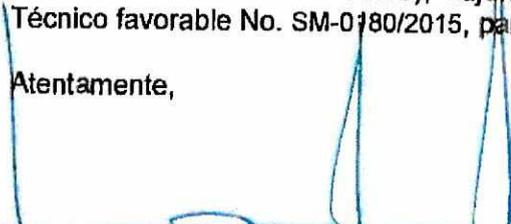
Oficio No. SM 1082
Quito, 29 JUL. 2015

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

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 la 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

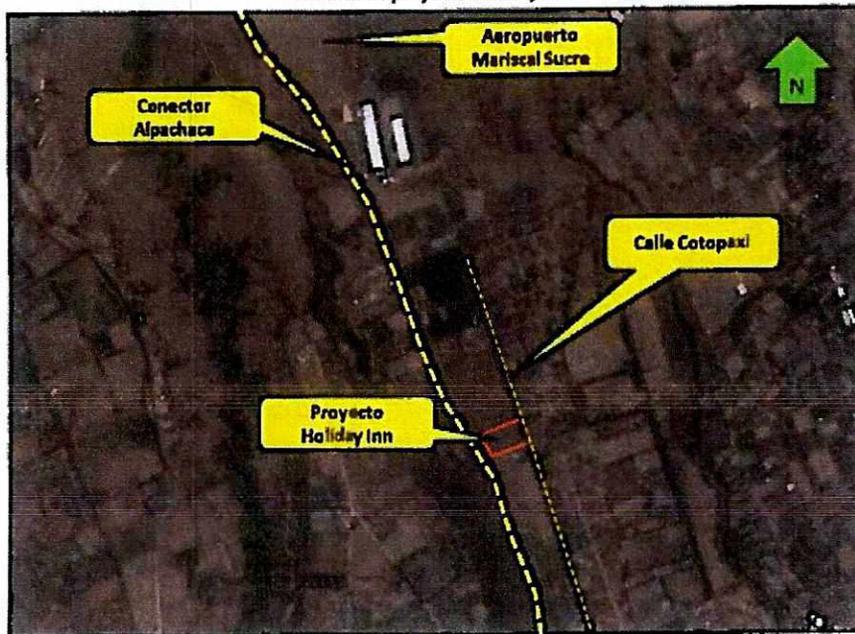
CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	UBICACIÓN	Nº DE ESTAC.
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
Total		214

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.

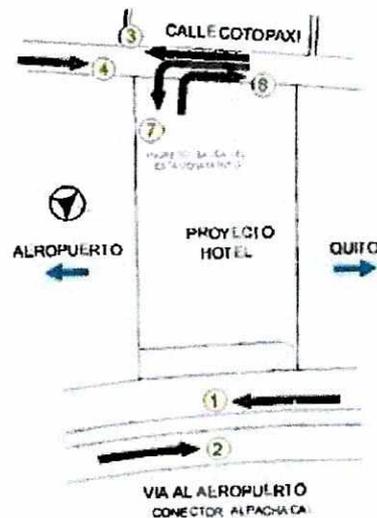
El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en proceso de consolidación. De acuerdo con el estudio de impacto de tráfico presentado, actualmente los volúmenes de tráfico prácticamente inexistentes; de todas maneras se ha realizado proyecciones al 2019 y 2024 considerando la presencia 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.

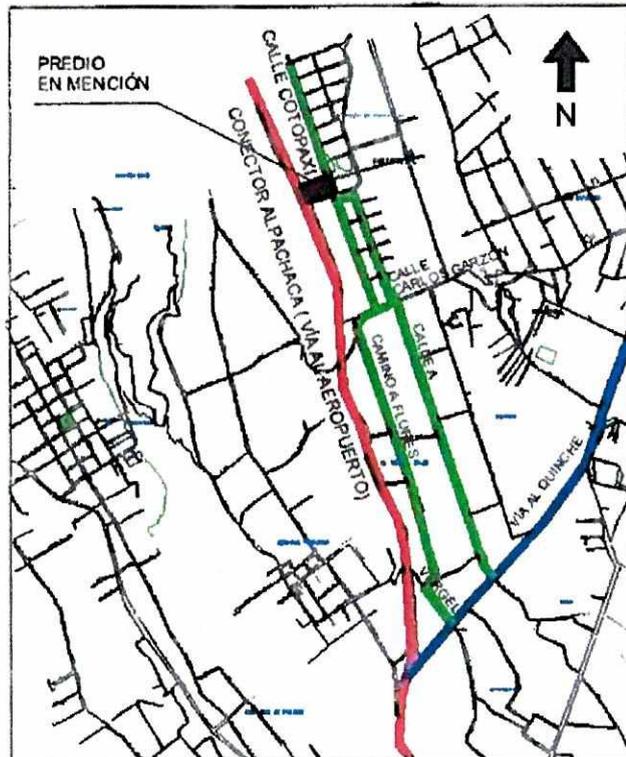
Cabe mencionar que los aforos vehiculares realizados en las dos vías, según se desprende del estudio se han ejecutado considerando el crecimiento vehicular anual previsto por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Ordenanza No. 170.

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



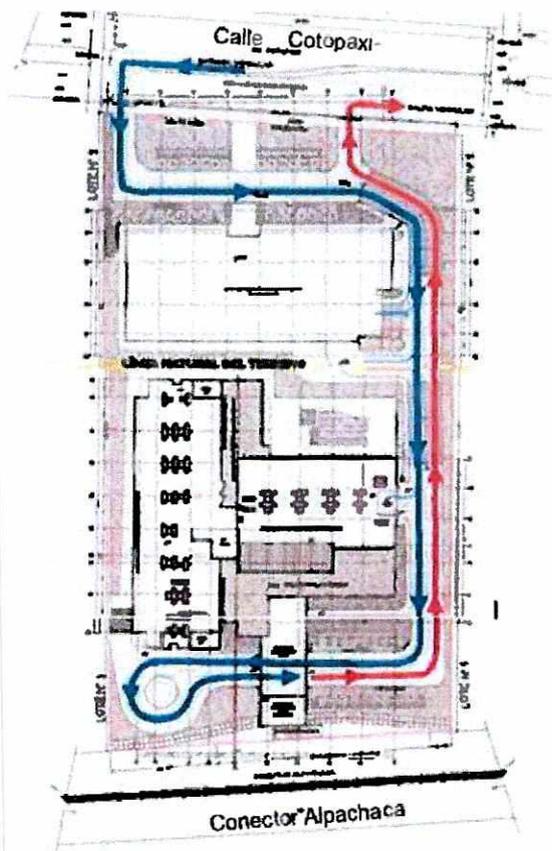
Generación de tráfico por la Implantación del proyecto

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:

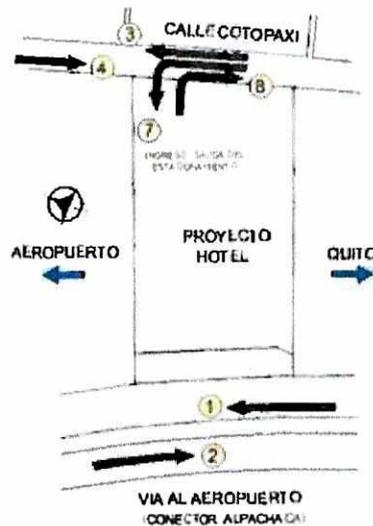
-La Tasa de Ocupación Hotelera (TOH) en el Distrito Metropolitano de Quito que se mantiene desde el año 2013 es de 73% en Hoteles de Lujo.

-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 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

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 estas 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
Jacobó Herdoíza
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:	Áacana	DPPM	2018/01/31	2
Revisión:	APerez	DPPM	2018/01/31	2

Ticket No. 2018-003422
2018-015804



Página 1/1

Informe Técnico No. SM-DPPM-013/2018

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

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

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

1. Antecedentes

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

2. Identificación del proyecto

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

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

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m 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.

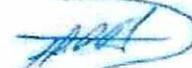
4. Conclusión y Recomendación

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 *María Alexandra Ocaña Aldaz*


Revisado por *Marcelo Ramón Narváez Padilla*


Aprobado por *Alex Daniel Pérez Cajilema*

704



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,

DESPACHO
SECRETARIA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Verónica Arias
Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

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

MR
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 suelos	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	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
5	Diseño arquitectónico y ornificaciones	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 ventilación LED.	+
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 recolección de residuos.	+

C. Certificación de intersección PAPE ACUS

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: O. Agua Clara y El Jilón.	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) o Área de Intervención Especial y Recuperación (AERI)	No forma parte de una AER ni ACUS.	+
12	Bosques Proteccionales	No forma parte del Bosques Proteccionales.	+

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema

PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en relieves de colinas a planas. Colinda con la Quebrada El Jilón. 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 mantiene su características de conector.	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en sacambios y/o vertedero de aguas servidas.	+
15	Aislamiento del ecosistema	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción.	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de restauración.	+
16	Endemismo	No genera impacto en las especies nativas, sin embargo es una zona potencial para la recuperación de poblaciones.		+

E. Factibilidad 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 CO2 (ton año)	No aplica	-
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO2	No aplica	-

G. Construcción 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 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	5885446	108 Cambio de clasificación o uso de suelo	<input type="checkbox"/>
102 Geo clave	115310004	(llene los datos del numeral 200)	
103 Parroquia	TARABELA	109 Venta de edificabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
104 Barrio/ Sector	EMPLEANZA SAC	(llene los datos del numeral 300)	
105 Calle/ Intersección/ nomenclatura	TERMINAL ALPACHACA		
106 Administración zonal	ARRAVERO		
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="checkbox"/>	204 Clasificación de suelo	<input type="checkbox"/>
202 Uso de suelo	<input type="checkbox"/>	205 Uso de suelo	<input type="checkbox"/>
203 Zonificación	<input type="checkbox"/>	206 Zonificación	<input type="checkbox"/>
		207 Número total de lotes sujetos a COD	<input type="checkbox"/>
		208 Área Útil Total Vendible	<input type="checkbox"/>

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	Unipropledad o propledad horizontal	Tipo de acabados	No. pisos	COS TOTAL de partida
301	HOTEL	4 PISOS	10% 20%	H.A.	JMI	F	2	10%
302								
303								
304								
305								

Datos del propietario

Datos del profesional

Nombre del propietario o Promotor	Fid. Hotel Araverro Quito	Nombre del profesional	JUAN CARLOS SANTOS O.
Cédula de ciudadanía o pasaporte o RUC	0998785136001	Cédula de ciudadanía o pasaporte	0908541114
Dirección Actual		Dirección Actual	
Teléfono	(04) 2687247	Teléfono	(04) 2687380
Celular	(09) 92228210	Celular	(09) 97829121
E-mail	lececece@telcel.com.ec	E-mail	jsantos@hpa.com.ec

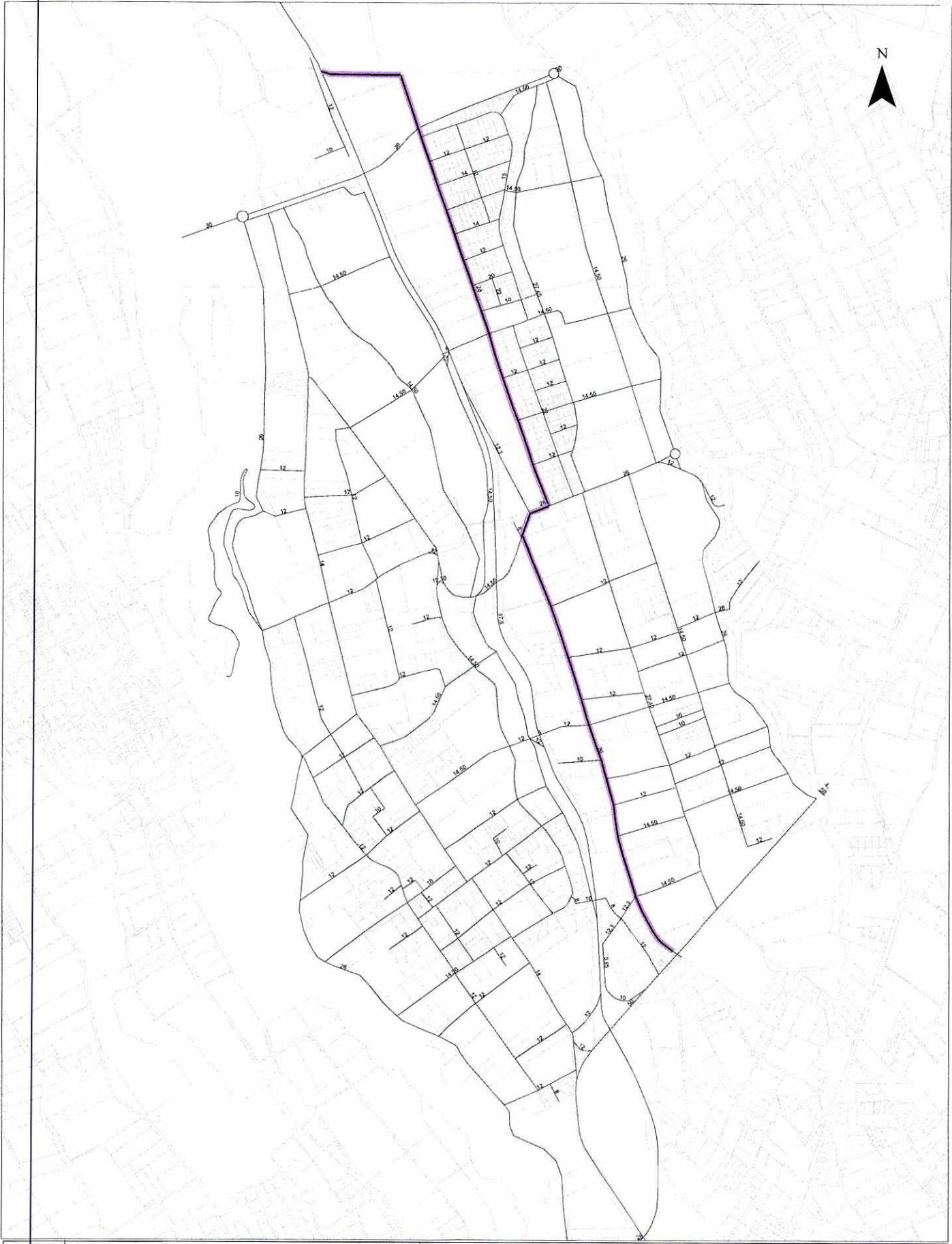
Firma del propietario o promotor

Firma del profesional

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

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.



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PROPUESTA VIAL

EJE VIAL AVENIDA COTOPAXI- QUITO - LOS VERGELES

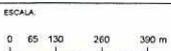
LEYENDA

-  Propuesta Vial
-  Vias Tababela
-  Lotes

STHV-MDMQ

ELABORADOR:
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE
PLANEAMIENTO DEL SUELO

ARQ. JACOBO HERDOIZA
SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

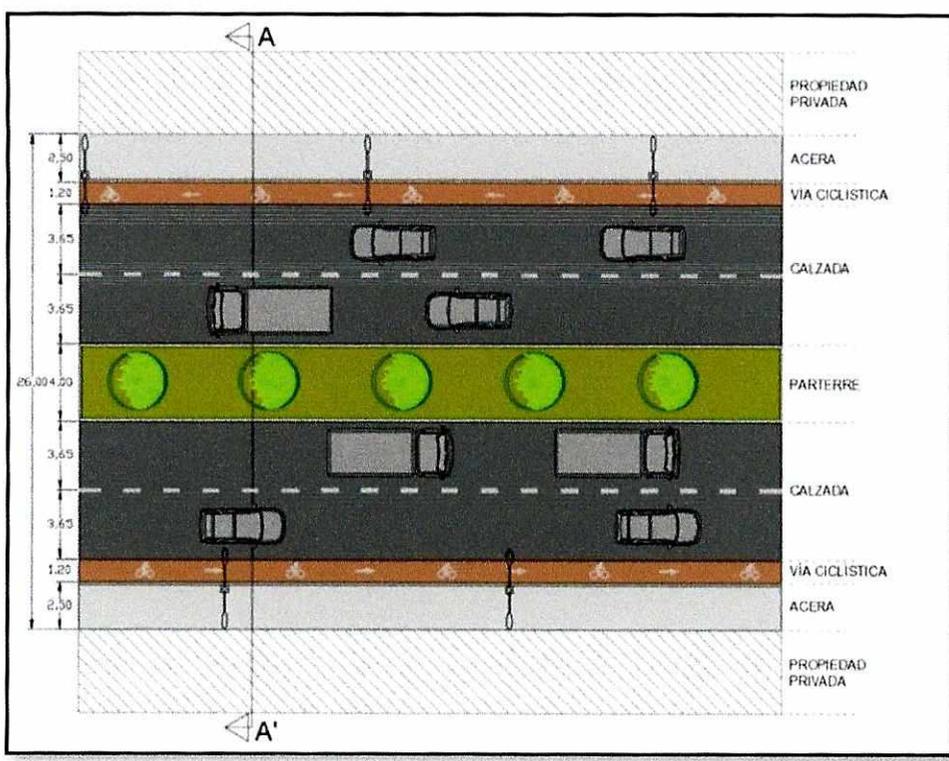


FECHA:
AGOSTO 2018

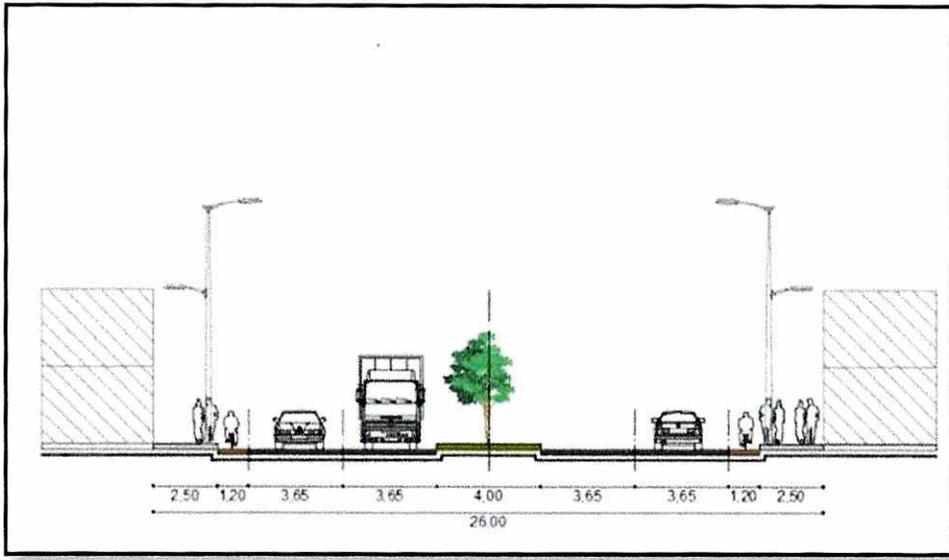
OBSERVACIÓN:

7. Perfil vial.

PERFIL VIAL DE 26 METROS



Planta s/e



Corte AA' s/e

Informe No. IC-O-2018-254

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:	<i>SE DESVOLVE A LA COMISION</i> <i>M. Rodas</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. Mediante oficio No. A 0106 de 20 de febrero de 2018, a fojas 15 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, remite la iniciativa normativa del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Holiday Inn Quito Airport”.
- 1.2. 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”, realizando ciertas observaciones sobre el mismo, para que sean tratadas dentro de la Comisión de Uso de Suelo.
- 1.3. 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.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 23 de julio de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.
- 1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 30 de julio de 2018, analizó las correcciones realizadas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, y emitió dictamen favorable para el conocimiento del proyecto ante el Concejo Metropolitano.
- 1.6. En sesión ordinaria del 23 de agosto del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en segundo debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, y resolvió que el expediente vuelva a la Comisión de Uso de Suelo a fin de que dicha comisión realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes de la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana.

- 1.7. Mediante Resolución No. C-240 de 23 de agosto de 2018, a fojas 579 del expediente, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, notifica a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, la resolución del Concejo Metropolitano en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.
- 1.8. La Comisión de Uso de Suelo llevó a cabo dos mesas de trabajo, convocando, para ello, a los 21 concejales metropolitanos, para el análisis del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, llevadas a cabo los días 7 y 11 de septiembre del 2018, en las cuales se analizaron el informe de la Agencia Metropolitana de Control, contenido en el oficio No. AMC-SM-JLA-2018-0000376 de 5 de septiembre de 2018, así como el informe de Procuraduría Metropolitana contenido en el oficio referencia al expediente No. 2018-01233 de 7 de septiembre de 2018.
- 1.9. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE “Holiday Inn Quito Airport”, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.
- 1.10. Con fecha 26 de septiembre de 2018, se receipta el informe legal emitido por la Procuraduría Metropolitana, contenido en el oficio referencia al expediente No. 2018-01233, a fojas 662 a 665 del expediente.
- 1.11. Con fecha 3 de octubre de 2018, se receipta el oficio No STHV-DMPPS-4990, a fojas 728 del expediente, mediante el cual, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto actualizado de ordenanza correspondiente al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.
- 1.12. Con todos los antecedentes expuestos, la Secretaría General del Concejo Metropolitano procede a la elaboración del presente informe de comisión, el cual es entregado en el despacho del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con fecha 3 de octubre de 2018, tras implementar las observaciones emitidas por la Presidencia de la Comisión.

2. INFORMES TÉCNICOS:

- 2.1 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.

2.2 Mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-00428, de 13 de septiembre de 2018, a fojas 617 del expediente, el Dr. José Luis Aguilar, Supervisor Metropolitano de la Agencia Metropolitana de Control, remite su informe, el mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) En el presente caso, En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos (...)"

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre 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 Cárnic Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

J. Albán
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

E. Del Pozo
Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	I. Vallejo	GC	2018-09-18	Ⓟ
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-18	

(2018-004080)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica	03/10/2018	<i>[Signature]</i>	03/10/2018 <i>[Signature]</i>
Sr. Jorge Albán			
Abg. Eduardo Del Pozo			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción

[Handwritten mark]

Asunto: En referencia al oficio No. SGC-2018-2723.

2018-004080

[Handwritten signature and notes]
20/11/08

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

De mi consideración:

Me refiero a su Oficio No. SGC-2018-3341 de 17 de octubre de 2018, ticket Gdoc: 2018-004080, mediante el cual, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme la Resolución del de Concejo Metropolitano No. C-310 de 12 de octubre de 2018, se solicita que se remita un informe respecto a los expedientes administrativos sancionadores sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport". Al respecto, se envía el informe requerido en los siguientes términos:

Informe del expediente administrativo sancionador No.212-2015, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

- 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 concluyó 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 AEROPUERTO QUITO, con el valor de USD\$ 7.080,00, por la construcción de

Dirección: Calles El Sol N39-188 y El Universo. Teléfono: 3952-300

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 20 NOV 2018 Hora 10:46

Nº. HOJAS -41-
Recibido por: *[Handwritten signature]*

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 dispone 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 AMC, 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.
- 1.5. Continuando con la ejecución, mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, se corrió traslado a las partes con el informe técnico de control No. ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 suscrito por la Arq. Michelle Robayo, en cual se señala que a la fecha de la inspección, el proceso constructivo no cuenta con Licencia Metropolitana Urbanística o Permiso de la Autoridad Competente.
- 1.6. Mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, se dispuso remitir atento memorando a la Dirección de Inspección de la AMC para que informe a la brevedad posible la factibilidad para la ejecución de derrocamiento de la construcción objeto del expediente. Además, toda vez que del informe técnico de control ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 se conoció que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO en la actualidad tienen un proceso de construcción por un área de 2000 m2, se dispuso que se proceda con el desglose del referido informe, dejando copias certificadas en este expediente, y se remita el original a la Dirección de Instrucción de la AMC, a fin de que proceda

con la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador por la diferencia del área construida (1500 m²) edificada "sin LMU o permiso de autoridad competente". Este pedido fue solicitado a la Dirección de Inspección mediante memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018.

- 1.7. Mediante memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119 de 12 de septiembre de 2018, suscrito por la Directora de Inspección de la AMC, se remitió a la Funcionaria Decisora a cargo del expediente administrativo sancionador, el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, en cumplimiento de lo dispuesto mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018 y en atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018, se señaló que:

*"Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo que desde el punto de vista técnico **NO ES FACTIBLE** el derrocamiento del área correspondiente a 500m², **CONSIDERANDO** que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500m² la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados.(...)".*

Pago de las multas:

- Consta a foja 21 del expediente administrativo sancionador **el comprobante de pago de 26 de noviembre de 2015 de la multa de USD\$ 7.080 dólares** de los Estados Unidos de América **impuesta** mediante **Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015.**
- Consta también a foja 52 del expediente administrativo **el comprobante de pago de 4 de septiembre de 2018 de la primera multa coercitiva por el valor de USD\$ 1416 dólares** de los Estados Unidos de América, **impuesta** mediante **providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-0240 de 22 de enero de 2018.**

Se constata que hasta la fecha **se han cancelado todos los valores por concepto de multas.**

Estado actual del expediente administrativo sancionador No.212-2015:

El estado del expediente administrativo sancionador es la etapa de ejecución dentro de la cual hay que considerar las siguientes normas jurídicas:

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización aplicable al presente expediente administrativo sancionador dispone:

Dirección: Calles El Sol N39-188 y El Universo. Teléfono: 3952-300

“Artículo 378.- Potestad de ejecución.- El funcionario competente del gobierno autónomo descentralizado adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional.

Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de éste. En este evento, recuperará los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 379.- Medios de ejecución forzosa.- La ejecución forzosa se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, y por los medios previstos en la ley o la normativa seccional respectiva.

Si fueran varios los medios de ejecución admisibles **se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.**

Artículo 380.- Apremio sobre el patrimonio.- Si en virtud de acto administrativo hubiera que satisfacerse una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento coactivo previsto en este Código, el Código Tributario, y si fuere del caso, lo previsto en otras leyes.

En cualquier caso, no podrá imponerse a los administrados una obligación pecuniaria que no estuviese establecida con arreglo a la ley y a la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo o de conformidad a su potestad sancionadora.

Las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados podrán imponer multas compulsorias para efecto de exigir el cumplimiento de sus actos administrativos, e incluso podrán clausurar establecimientos.

Estas multas se impondrán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo. La reglamentación y limitaciones estarán establecidas en la normativa seccional correspondiente.

Ni las multas compulsorias ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.

Artículo 399.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.” (Lo resaltado me pertenece).

La Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010, dispone en sus artículos 24 y 25 lo siguientes:

“Art. (24).- Potestad de ejecución.- El funcionario decisor adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de sus actos pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Fuerza Pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de este. En este evento, se recuperarán los valores invertidos por la vía coactiva, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Art. (25).- Premio Patrimonial

a) En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no se hubiese acatado la resolución, si los sellos hubieren sido violentados, si se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o, si se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas; y, de ser el caso, se colocarán nuevamente los sellos de clausura.

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría I, detallada en el Anexo 7, “Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE”, de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de dos remuneraciones básicas unificadas mensuales.

- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría II, detallada en el precitado anexo 7, la multa será de seis remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club, salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.

- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría III, según el precitado Anexo 7, la multa será de diez remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

b) En el segundo control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si nuevamente se hubiera incumplido la resolución, los sellos hubieren sido violentados, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, el funcionario decisor aplicará

una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas; y, dispondrá, de ser el caso, la **clausura definitiva** del establecimiento.

Catálogo de Infracciones Administrativas en el DMQ

13

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión, relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

- *Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.*

- *Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría II, la multa será de doce remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club, salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.*

- *Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría III, la multa será de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales.*

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de resoluciones, la multa compulsiva

o coercitiva será de ocho remuneraciones básicas unificadas mensuales; y,

c) En los posteriores controles de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si se encontraren nuevamente que se hubiere desacatado la resolución, hubiesen sido violentados los sellos de clausura, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, el funcionario decisor aplicará una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales en cada ocasión que se efectúe un control, sin perjuicio de continuar colocando sellos por la clausura definitiva dispuesta.

2. *En caso de que el infractor sea una persona jurídica, su representante legal y sus accionistas o socios se constituirán en deudores solidarios de las multas compulsivas que se llegaren a ordenar para asegurar el cumplimiento del acto administrativo del que se trate.*

3. *Para efectos de la clausura de establecimientos, se aplicará igual solidaridad al propietario del predio o inmueble en donde se ejerce la actividad, en los casos 14 en que el infractor no sea propietario del mismo. Para tal efecto, el funcionario decisor le notificará con la primera multa compulsiva ordenada, con la prevención de que en caso de que no hubiere adoptado las medidas que legalmente corresponden para evitar que en el establecimiento se continúe la actividad en*

contravención de la orden de clausura, el propietario se constituirá en deudor solidario de las subsiguientes multas compulsivas que se disponga.

4. El apremio patrimonial constante en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.

5. Las multas compulsorias o coercitivas son independientes de la sanción que pueda imponerse con tal carácter y compatible con ella; por lo mismo, no podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.”

De lo expuesto, se verifica que en la etapa de ejecución del procedimiento administrativo sancionador los Funcionarios Decisores de la AMC para exigir el cumplimiento del acto administrativo mediante el cual se imponga una sanción administrativa u obligaciones de hacer tienen dos herramientas: **a)** la una es la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 380 del COOTAD y 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 321, como consecuencia de los controles de cumplimiento de la resolución que se realicen, o **b)** ejecutar de forma subsidiaria la obligación de hacer a costa del infractor, lo que ocasionará que los valores invertidos sean cobrados al infractor con un veinte por ciento de recargo más los intereses correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 del COOTAD.

A pesar de que la normativa citada, otorga discrecionalidad a los Funcionarios Decisores, el artículo 379 del COOTAD dispone que en la ejecución forzosa se debe actuar respetando el principio de proporcionalidad y que si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Por ello, dependiendo la gravedad del caso, en cumplimiento con estas normas, se decide primero imponer las multas compulsorias o coercitivas para que el infractor reaccione y adecúe su conducta dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad competente.

En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos.

En cuanto a continuar con la etapa de ejecución dentro del expediente administrativo sancionador No. 212-2015, la Funcionaria Decisora podrá continuar imponiendo multas compulsorias o coercitivas para exigir que se cumpla con lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

Es importante también informar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 399 del COOTAD, existe un plazo de cinco años para realizar el procedimiento de ejecución de las sanciones administrativas mismo que se cuenta desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Sobre la no imposición de medidas cautelares de sellos de suspensión de obra:

Sobre la imposición de medidas cautelares en el desarrollo de los procedimientos administrativos sancionadores, el artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 321 dispone:

“Art. (22).- Medidas cautelares.-

1. Cuando sea necesario para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer o cuando concurren circunstancias que afecten a la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente, o que supongan peligro o daño manifiesto, podrá resolverse cautelarmente, tanto en la resolución de inicio de la instrucción como durante su instrucción, entre otras medidas, el retiro y depósito de los bienes, materiales y objetos materia de la infracción, la clausura inmediata del establecimiento o suspensión de la actividad o actuación, durante el tiempo necesario para la subsanación de los defectos existentes y como máximo hasta la resolución del procedimiento administrativo, en la que se deberán confirmar o revocar las medidas adoptadas.

2. Las medidas cautelares podrán aplicarse por los funcionarios inspectores sin necesidad de resolución previa del funcionario instructor cuando se aprecie en las tareas de inspección las circunstancias previstas en el numeral precedente. En cualquier caso la medida dispuesta por el inspector para subsistir deberá ser confirmada por el instructor en el plazo máximo de tres días hábiles en el correspondiente auto de inicio de la instrucción. Catálogo de Infracciones Administrativas en el DMQ 11

3. En todos los casos en que la infracción investigada constituya la realización de actividades o actuaciones sin las autorizaciones administrativas y más requisitos establecidos en el ordenamiento vigente, se adoptará la medida cautelar prevista en el inciso precedente, aún sin resolución previa del funcionario instructor, sin perjuicio de que la infracción administrativa pueda ser calificada como flagrante.”.
(Lo resaltado me pertenece).

Como se puede apreciar en los antecedentes y de las actuaciones administrativas realizadas en el expediente administrativo sancionador No.212-2015, los funcionarios que intervinieron en su momento en la tramitación del mismo, no ordenaron la medida cautelar de suspensión de la obra ni en la etapa de inspección, ni en la de instrucción, ni en la etapa de resolución.

Es importante mencionar que la facultad de ordenar medidas cautelares como la suspensión de obra es una *posibilidad* que tienen los funcionarios públicos a cargo de la tramitación de los expedientes administrativos sancionadores, siempre que se cumplan circunstancias que puedan afectar la seguridad de los ciudadanos, poner en peligro sus

vidas u ocasionarse daños, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 321, *pero no es una obligación*, ya que de no cumplirse con dichos requisitos, que buscan proteger el interés general sobre el interés particular, al imponerse dichas medidas cautelares, se podrían afectar los derechos de los ciudadanos.

Sin embargo, en mi comparecencia ante el Concejo Metropolitano de Quito manifesté que en el presente caso se debía haber dispuesto la medida cautelar de suspensión de obra y colocar los sellos correspondientes, pero las autoridades de ese entonces no lo hicieron.

Los funcionarios que intervinieron en la etapa e inspección e instrucción del expediente administrativo sancionador No. 212-2015 seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en las cuales se podía haber impuesto las medidas de suspensión de obra con la imposición de sellos fueron: José Luis Rodríguez, Inspector de la Zona Tumbaco-Aeropuerto; Ab. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana de la AMC; y, Abg. Luis Benavides, Secretario Abogado de la Unidad Desconcentrada de Control de materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto de la AMC.

- **Informe sobre el nuevo expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**

Antecedentes:

- Providencia No.212-2015, suscrita por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Agencia Metropolitana de Control, de fecha 11 de septiembre del 2018, la misma que en su parte pertinente dispone:

"(...)Toda vez que del Informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en un área de 2000m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que se proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (...)"

- Memorando No.AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249, de fecha 10 de octubre del 2018, en el cual se solicita a la Dirección de Inspección que se proceda a realizar una inspección al proyecto dando cumplimiento a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, (Actuaciones previas) y señala el excedente del área construida.
- Memorando No.AMC-DMI-AT-2018-3436 de fecha 17 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Agencia

Metropolitana de Control, en el cual adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-712, el mismo que en su parte pertinente establece:

*“(...) Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2 especificado en el expediente No.212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m2. **Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente**”.* (Lo resaltado me pertenece).

Lo sellos que se colocaron para la medida provisional de suspensión de obra son los siguientes: No. 00652-AMC; No. 00653-AMC, No. 00654-AMC, No. 00655-AMC, No. 00656-AMC y No. 00657-AMC.

- Oficio No.AMC-DMI-2018-1252 de 17 de octubre de 2018, suscrito por la Abg. Alejandra Molina, Directora de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual pone en conocimiento del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO el Informe No.ITC-18-712, a fin de que el administrado emita su criterio dentro de los 10 días posteriores a la notificación.
- Mediante escrito de 19 de octubre del 2018, presentado por el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, se manifiesta que el 09 de diciembre del 2013 se inició el trámite en la STHV para la aprobación del permiso de construcción y el 8 de septiembre emiten un informe favorable sobre la viabilidad del proyecto; el 20 de febrero de 2015, reciben el texto final del borrador de ordenanza a ser aprobado por tratarse de un PUAE; el 29 de julio del 2015, la Secretaría de Movilidad presentó el informe técnico favorable; ante este escenario decidieron continuar con la construcción en vista de que habían cumplido con los requisitos previos y con el afán de que la ciudad de Quito cuente con un nuevo hotel de cadena internacional para la conferencia Hábitat III. Manifiestan que desconocían que a esa fecha el Municipio iba a modificar el cálculo de la concesión onerosa y que en consecuencia de esto su trámite se quedaría suspenso.

El representante del FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO manifiesta también que, el 5 de julio del 2018 se conoció el primer debate del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicha sesión, el Concejo Metropolitano realizó algunas observaciones, las cuales fueron aclaradas con la STHV y el promotor. Además, se señala que el proyecto ha sido conocido en dos ocasiones en segundo debate del Concejo, pero se ha suspendido la aprobación ya que se ha solicitado a la Autoridad Metropolitana de Control que emita un informe sobre el

Autoridad Metropolitana de Control que emita un informe sobre el estado del proceso sancionador debido al avance de obra sin el permiso de construcción.

- Mediante acto administrativo de inicio del proceso administrativo sancionador No.200-2018, de 29 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, por la presunta infracción establecida en la Ordenanza Metropolitana No.432, Art.135, literal c), por edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente, por un área de 9500m², en el cual se agrega al expediente la documentación antes señalada, se corre traslado al presunto infractor, se otorga el término de diez días, contados a partir de la notificación, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados a fin de que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, para alegar, aportar documentos o información que estime convenientes y solicitar la práctica de diligencias probatorias o su allanamiento a los hechos imputados, y. **se confirma la medida provisional de conformidad con lo que establece el Código Orgánico Administrativo, Art.181, en concordancia con el Art.189 del mismo cuerpo legal.** Dicho acto fue notificado el 29 de octubre del 2018 conforme consta en la razón de notificación del expediente.

Base normativa:

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Orgánico Administrativo
- Ordenanza Metropolitana No. 321
- Ordenanza Metropolitana No. 432
- Ordenanza Metropolitana No. 458

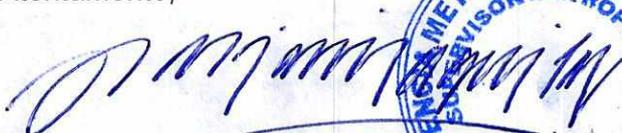
Conclusiones:

- El expediente administrativo No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, se encuentra en etapa de instrucción.
- El acto administrativo debe ser notificado por segunda ocasión de conformidad a lo establecido en el Art. 166 del Código Orgánico Administrativo.
- En este nuevo expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, si se ha ordenado la medida provisional y cautelar de suspensión de obra conforme consta en los antecedentes expuestos.

Se adjuntan copias certificadas del expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	31/10/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	31/10/2018	

Adjunto:

1. Oficio No. SGC-2018-3341
2. Resolución No. C-310
3. Copias certificadas del expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018

*Directrices de:
- Inspección
- Ejecución
Atender URGENTE*

Por Trámite No.
Fecha: 19-10-18 Hora: 10:06

Oficio No. SGC-2018- 3341
2018/10/18

**QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE**

Quito D. M., 17 OCT. 2018

TICKET GDOC: 2018-004080

Doctor
José Luis Aguilar
SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal sobre los resolución de expedientes administrativos sancionadores respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "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 la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-310 de 12 de octubre de 2018, solicito a usted que en un plazo de 8 días remitan para conocimiento de la Comisión, un informe respecto la resolución de los expedientes administrativos sancionadores sobre del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport".

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL
Número de Trámite: 30908
Fecha de Ingreso: 18 OCT 2018
Número de Fojas: 2 CD: 11:55
Responsable: HH Sumilla: D

Atentamente,

[Handwritten Signature]
Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:
• Copia Resolución de Concejo Metropolitano No. C-310 (1 hoja).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-10-16	e
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-10-16	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- 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.

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SUPERVISIÓN METROPOLITANA
Recibido por: Paulina F
Fecha: 18 OCT 2018 Hora: 12:00
No. Fojas: _____ Anexos: - 2

Resolución No. C- 310
Quito D.M., 12 OCT. 2018

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-

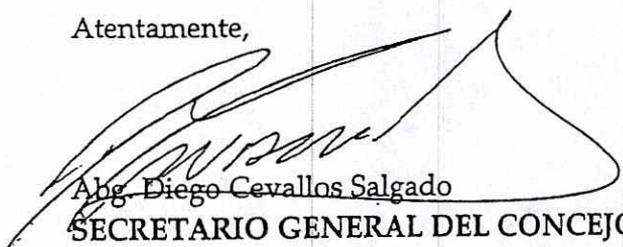
De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el viernes 12 de octubre de 2018, luego de conocer el Informe No. IC-O-2018-254, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con relación al 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**: suspender el debate del proyecto de Ordenanza en referencia y devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, hasta que la Agencia Metropolitana de Control emita su informe sobre la resolución de los expedientes administrativos sancionadores dentro del presente caso.

Adicionalmente, se dispone a la Agencia Metropolitana de Control la presentación de un informe sobre el proceso administrativo sancionador desarrollado en el año 2015.

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	2018-10-12	

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

Resolución No. C- 310
 Quito D.M., 12 OCT. 2018

*Dr. Jaime Villaneco,
 Preparar los 2
 informes
 DM 2018/10ct/15*

Señores
 ALCALDÍA METROPOLITANA
 CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
 ADMINISTRACIÓN GENERAL
 PROCURADURÍA METROPOLITANA
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 Presentes.-

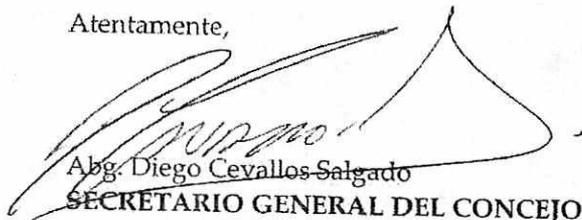
De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el viernes 12 de octubre de 2018, luego de conocer el Informe No. IC-O-2018-254, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con relación al 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**: suspender el debate del proyecto de Ordenanza en referencia y devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, hasta que la Agencia Metropolitana de Control emita su informe sobre la resolución de los expedientes administrativos sancionadores dentro del presente caso.

Adicionalmente, se dispone a la Agencia Metropolitana de Control la presentación de un informe sobre el proceso administrativo sancionador desarrollado en el año 2015.

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	2018-10-12	

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

Página 1 de 1

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

Venezuela y Chile - Palacio Municipal | PBX: 3952300 - Ext.: 12231 - 12244 - 12247 | www.quito.gob.ec

Dirección de Inspección y Evaluación de Gestión - Secretaría - 2018/10/16

Resolución No. C- 310
Quito D.M., 12 OCT. 2018

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Presentes.-

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el viernes 12 de octubre de 2018, luego de conocer el Informe No. IC-O-2018-254, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con relación al 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: suspender el debate del proyecto de Ordenanza en referencia y devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, hasta que la Agencia Metropolitana de Control emita su informe sobre la resolución de los expedientes administrativos sancionadores dentro del presente caso.

Adicionalmente, se dispone a la Agencia Metropolitana de Control la presentación de un informe sobre el proceso administrativo sancionador desarrollado en el año 2015.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARÍA GENERAL

Número de Trámite:
 Fecha de Ingreso: 15 OCT 2018
 Número de Fojas: CD:
 Responsable: Sumilla:

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA

Por: Trámite No.
 Fecha: 16/10/18 Hora: 15:02

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Diego Cevallos Salgado	SGC	2018-10-12	

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

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Fecha: 15 OCT 2018



EXPEDIENTE: 200

AÑO: 2018

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

DENUNCIANTE: _____

DOMICILIO: _____

PATROCINADOR: _____

CONTACTO: _____

TIPO DE INFRACCION: ORD. 432ART.135 LITERAL c)

DENUNCIADO: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

DOMICILIO: SECTOR EMPLEADOS DE LA DAC, CALLE CHIMBORAZO

INFORME: _____

CONTACTO: _____

RESOLUCION: _____

TABABELA

780
-1
Uno

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-3436

PARA: Ab. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Arq. Michelle Robayo
INSPECTORA TECNICA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: Ref. Memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1320

FECHA: 17 de octubre de 2018

En atención al memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249, suscrito por la Ab. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, de la fecha 10 de octubre del año en curso, en el que dispone dar atención a lo dispuesto en la providencia de ejecución No. 3272. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-712 de la atención requerida.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Michelle Robayo
INSPECTORA TECNICA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL **AMC**

**AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL**

La presente copia es fiel copia
de la información que reposa en
los archivos y/o sistemas

Adjunto: Informe técnico No. ITC-18-712

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo	17/10/2018	ca
Revisado por:	Arq. Michelle Robayo		



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-712
Fecha de inspección: 16-octubre-18
Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	30353

En el caso de ser DENUNCIADA:

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

IDENTIFICACION PREDIAL:		CROQUIS	
CLAVE CATASTRAL:	1153105004		
ADMINISTRACION ZONAL:	Zonal Tumbaco		
PARROQUIA/ BARRIO:	Tababela / Empleados DAC		
CALLE:	Chimborazo		
NUMERACION:	-----		
INTERSECCION:	-----		
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO		
DERECHOS y ACCIONES:	NO		
ZONIFICACIÓN :	A4(A5002-5)		
AREA CONSTRUCCION:	-----		

quito
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente folia es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia			
FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
10/10/2018	MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249	Documento (original - 12 foja útil).	No. Tramite: 30353

INFORMACION EN SISTEMA SGCT/SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas Metropolitanas)									
Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Verificación
Elva	2014-5785946-01	2014-5785946-COMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	busana

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249, en el cual dispone: "(...) En atención al Memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1320, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Funcionaria Decisora de la Agencia Metropolitana de Control, y a fin de dar atención a los dispuesto: " Toda vez que existe un excedente de construcción en área (1500m2), conforme se desprende del informe de control, ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a los dispuesto en la providencia de Ejecución No. 3272 que dispone: SEGUNDO.- Toda vez que el informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	30353

construcción de un área de 2000m², procedase con el desglose del informe técnico señalado dejando copias certificadas en el expediente, y remitase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m²) edificada "sin LMU o permiso de Autoridad competente(...)". Se realizó la respectiva inspección el 17 de octubre del año en curso en el que se verifica una construcción en proceso de 4 pisos consolidada.

BASE LEGAL

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformativa de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- Se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**
- Una vez realizada la inspección se verifica que la construcción ha continuado, con un área correspondiente de 9500m²

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m² sin contar con el área infraccionada de 500m² especificado en el expediente No. 212.

Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m².

Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente.

SOPORTE FOTOGRAFICO:

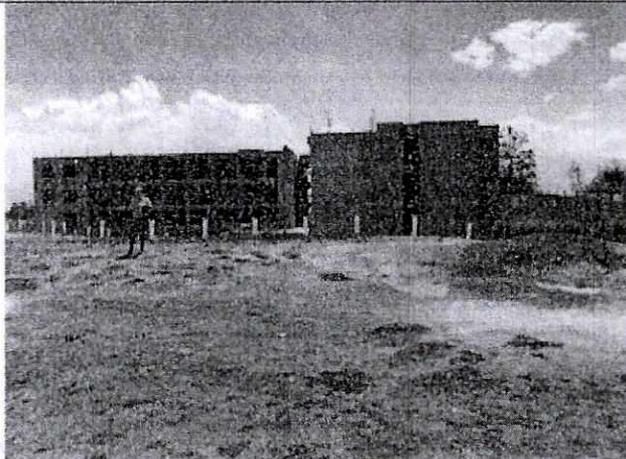


Imagen N° 1: Vista general de la construcción.



Imagen N° 2: Colocación de sello de suspensión en el acceso de parqueaderos

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
 Informe Técnico de Control: ITC-18-712
 Fecha de inspección: 16-octubre-18
 Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946



AGENCIA METROPOLITANA
 DE CONTROL

La presente foja es fiel copia
 de la información que reposa en
 los archivos y/o sistemas



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	30353

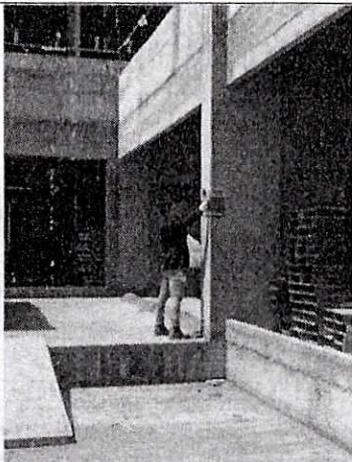


Imagen N° 3: Colocación de sello de suspensión en el acceso frontal de la edificación.



Imagen N° 4: Acceso circulación vertical.

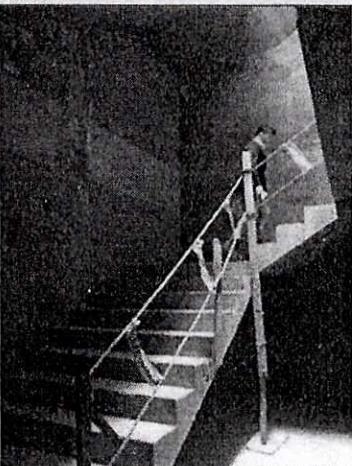


Imagen N° 5: Acceso circulación vertical.

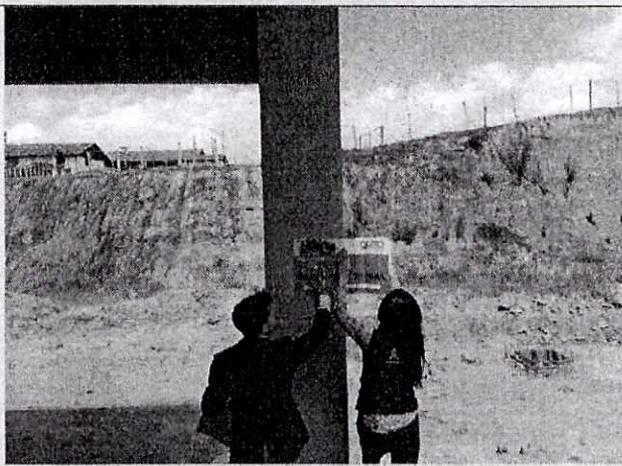


Imagen N° 6: Colocación de sello de suspensión en el acceso – ubicación posterior de la edificación.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
 Informe Técnico de Control: ITC-18-712
 Fecha de inspección: 16-octubre-18
 Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	30353

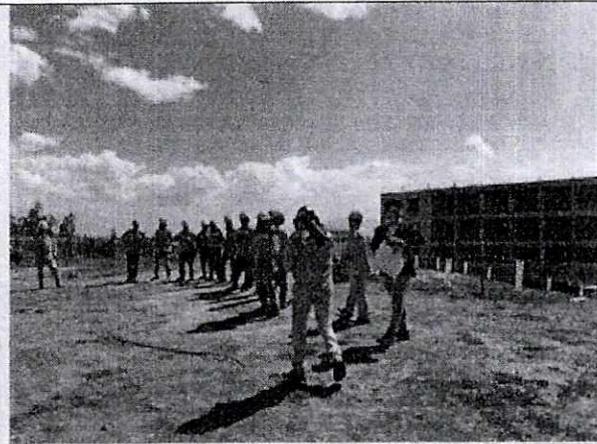


Imagen N°7: Vista exterior de la construcción – desalojo de trabajadores

Imagen N° 8: Vista exterior de la construcción – desalojo de trabajadores

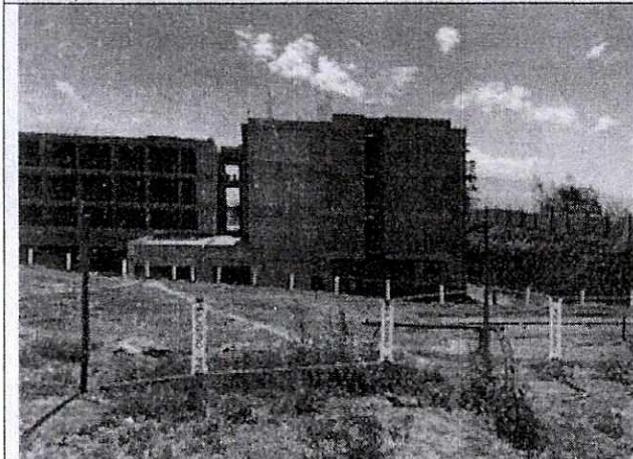


Imagen N°9: Vista exterior de la construcción – desalojado

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCION:

CONCLUSIONES de CONTROL:					
DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente	432-172	VIII	135	C	9500M2

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-712
Fecha de inspección: 16-octubre-18
Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas de CONTROL.

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

PROYECTO:	-----	ETAPA:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	SOLICITUD o Expediente:	30353
Cédula de Identidad:	0992785136001		

SELLO N° 00652 -AMC

SELLO N° 00653 -AMC

SELLO N° 00654 -AMC

SELLO N° 00655 -AMC

SELLO N° 00656 -AMC

SELLO N° 00657 -AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-712
Fecha de inspección: 16-octubre-18
Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	30353

Enviado a Proceso de INSTRUCCION

Si	No
X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
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.


AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente hoja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente copia es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

Favor aferrar
Michelle Robayo 10/10/18



MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249

DM. QUITO, 10 de octubre de 2018

PARA: Msc. Alejandra Molina
DIRECTORA METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ASUNTO: Ref. Memorando No.AMC-DRYE-NS-2018-1320

FECHA: DM. QUITO, 10 de octubre de 2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL

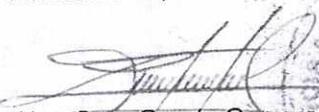
Número de Trámite: 30353
Fecha de Ingreso: 11 OCT 2018 16:33
Número de Fojas: 12 CD
Responsable: [Signature] Sumilla:

En atención al Memorando No.AMC-DRYE-NS-2018-1320, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Funcionaria Decisora de la Agencia Metropolitana de Control, y a fin de dar atención a lo dispuesto: "Toda vez, que existe un excedente de construcción en área, (1500m2), conforme se desprende del informe técnico de control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia de Ejecución No.3272 que dispone: SEGUNDO.-Toda vez que del informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en un área de 2000m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "sin LMU o permiso de Autoridad competente", me permito remitir el Informe Técnico No. ITC-18-576, elaborado por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia de Control, ya que de la revisión del mismo, se verifica que la inspección fue realizada el día lunes 30 de julio del 2018, posterior a la vigencia del Código Orgánico Administrativo (COA), normativa legal que determina el Procedimiento Administrativo Sancionador a seguir por parte de la Administración Pública en tal sentido el TITULO III ACTUACIONES PREVIAS CAPITULO PRIMERO ACTUACIONES PREVIAS Art. 175 señala: "(...) Actuaciones previas. Todo procedimiento administrativo podrá ser precedido de una actuación previa, a petición de la persona interesada o de oficio, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento (...)", y; el Art. 178 que dice: "(...) Trámite: Como conclusión de las actuaciones previas se emitirá un informe que se pondrá en conocimiento de la persona interesada, para que manifieste su criterio en relación con los documentos y los hallazgos preliminares, dentro de los diez días posteriores a su notificación, que podrán prorrogarse hasta por cinco días más, a petición de la persona interesada. Cuando la administración pública estime que la información o los documentos que se obtengan, en este tipo de actuaciones previas, pueden servir como instrumentos de prueba, pondrá a consideración de la persona interesada, en copia certificada, para que manifieste su criterio. El criterio de la persona interesada será evaluado por la administración pública e incorporada íntegramente en el correspondiente informe con el que se concluye la actuación previa (...)"

En virtud de lo mencionado, se procede con la devolución del Informe Técnico No. ITC-18-576, elaborado por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica, a fin de que se dé cumplimiento a lo establecido en la normativa legal vigente y señale únicamente el excedente del área construida que no cuenta con expediente administrativo sancionador (1500m2).

Por la oportuna atención que se sirva dar a la presente, anticipo mis más sinceros agradecimientos.

Atentamente,



Abg. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Adjunto: Informe Técnico Original No. ITC-18-576

Elaborado	S. García	UDCMCL-ZAY	10/10/2018	
Revisado	S. García	UDCMCL-ZAY	10/10/2018	
Aprobado	S. García	UDCMCL-ZAY	10/10/2018	



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 La presente hoja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

-6-
Sob

MEMORANDO N° AMC-DRYE- NS 2018- 1320

Abog. Sara García
Favor proceder
conforme a derecho
e informar a esta
Dirección y a
Ejecución.
19-09-18

PARA: Raúl Alcívar
**DIRECTOR METROPOLITANO DE INSTRUCCION
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

DE: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
**FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

ASUNTO: **SUSTANCIACION DE PROCESO**

FECHA: 12 de septiembre del 2018



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente copia es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

Con el fin de proceder con la Ejecución de lo Resuelto mediante Resolución No. 373-2015-E-UDCMCLZTA, de 14 de octubre del 2015, en donde se RESUELVE:: "... **CUARTO.-** Conceder el término de (30) 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... ". (La cursiva me pertenece).

Toda vez, que existe un excedente de construcción en área, (1500m2), conforme se desprende del informe Técnico de Control; ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Providencia a de Ejecución No. 3272 que dispone: "**SEGUNDO.-** Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "sin LMU o permiso de la Autoridad competente", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad".

Con este antecedente remito a usted el original del informe técnico No. ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la

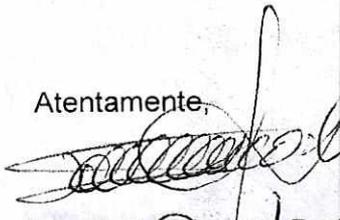
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL	
DIRECCIÓN DE INSTRUCCIÓN	
www.agenciadecontrol.quito.gob.ec	
El Sol N39-188 y Universo	
Fecha: 23-09-2018	
Hora: 14:50	
N° Expediente:	
Inicio:	

DENUNCIAS
1800 500 900

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Dirección de Instrucción
SECRETARÍA

Dirección de Inspección, Copia de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, copia de la Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, para los fines pertinentes.

Atentamente,



Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
M.D.M.C.



**AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL**

La presente hoja es fiel copia
de la información que reposa en
los archivos y/o sistemas



MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-2931

PARA: Dra. Nelly Sánchez Rodríguez
FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION METROPOLITNA DE EJECUCIÓN

DE: Ab. Alejandra Molina
DIRECTORA DE INSPECCIÓN

ASUNTO: Solicitud de Inspección.

FECHA: 22 de enero de 2018

En atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Dirección Metropolitana de Ejecución, de la fecha 22 de enero del año en curso, en el que solicita se verifique una vez más el cumplimiento de lo ordenado mediante la Resolución No. 373-UDCMLZTA-2015. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-576 del análisis requerido.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

Alejandra Molina
 Ab. Alejandra Molina Santillán
DIRECTORA DE INSPECCIÓN
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION
SECRETARIA

Por: *Molina* Trámite No.
 Fecha: 29/1/18 Hora: 8:00

Adjunto: Informe técnico No. ITC-18-576

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo		(R)
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo		

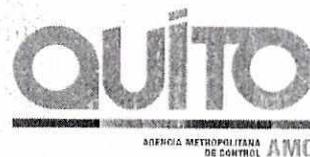
QUITO
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente copia es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

Ocho

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
 Informe Técnico de Control: ITC-18-576
 Fecha de inspección: 30-julio-18
 Fecha de informe: 01-agosto-18

PREDIO: 5785946



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

En el caso de ser DENUNCIA:

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

IDENTIFICACION PREDIAL:	CROQUIS
CLAVE CATASTRAL: 1153105004	
ADMINISTRACION ZONAL: Zonal Tumbaco	
PARROQUIA/BARRIO: Tababela / Empleados DAC	
CALLE: Chimborazo	
NUMERACION: -----	
INTERSECCION: -----	
PROPIEDAD HORIZONTAL: NO	
DERECHOS y ACCIONES: NO	
ZONIFICACIÓN: A4(A5002-5)	
AREA CONSTRUCCION: -----	

DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
26/07/2018	MEMORANDO No. AMC-CJ-EJS-2018-0221	Documento (original - 2 foja útil).	TRÁMITE S.G. No. 24060.

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

Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Elige	2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	isuasna

quito
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, en el cual se solicita: "(...) Emitase atento memorando a la DIRECCION DE INSPECCION 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... (...)". En relación a los presuntos hechos, se realizó la respectiva inspección y la verificación de la documentación adjunta.

BASE LEGAL

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 321 Ordenanza que regula el Ejercicio de Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito / dieciocho de octubre del dos mil doce.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- La inspección técnica realizada el día 30 de julio del año en curso, se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta, conterida en el Expediente No. 212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que el proceso constructivo inspeccionado, **NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE**

SOPORTE FOTOGRAFICO:



Imagen N° 1: Vista general de la construcción.



Imagen N° 2: Vista exterior.

772
-9
AUCOR

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
Informe Técnico de Control: ITC-18-576
Fecha de inspección: 30-julio-18
Fecha de informe: 01-agosto-18

PREDIO: 5785946



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

CONCLUSIONES de CONTROL:

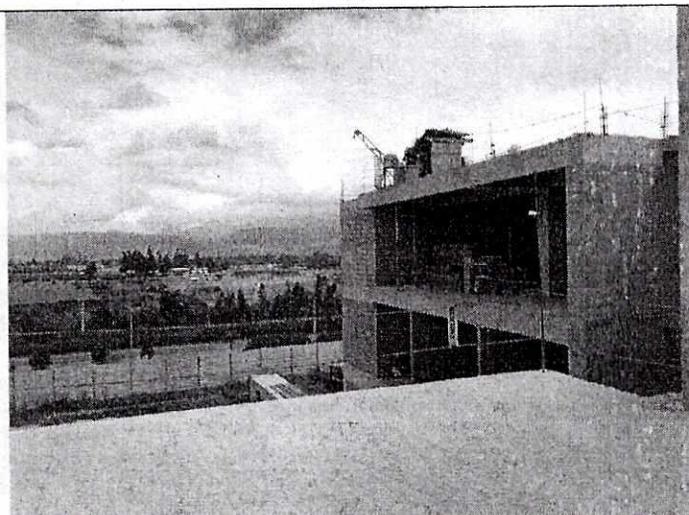
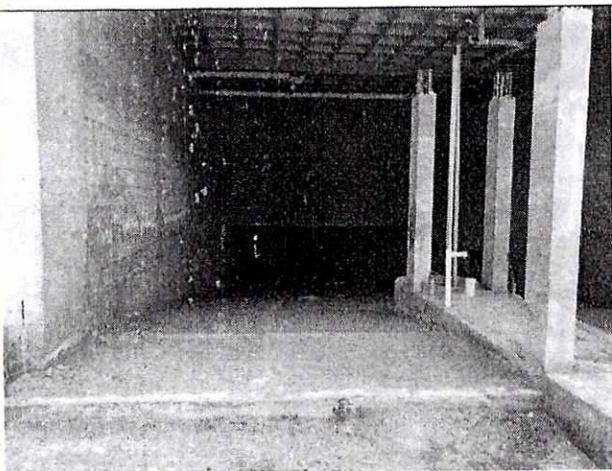


Imagen N° 3: Fotografía interna ingreso a parqueaderos

Imagen N° 4: Vista interna de la construcción

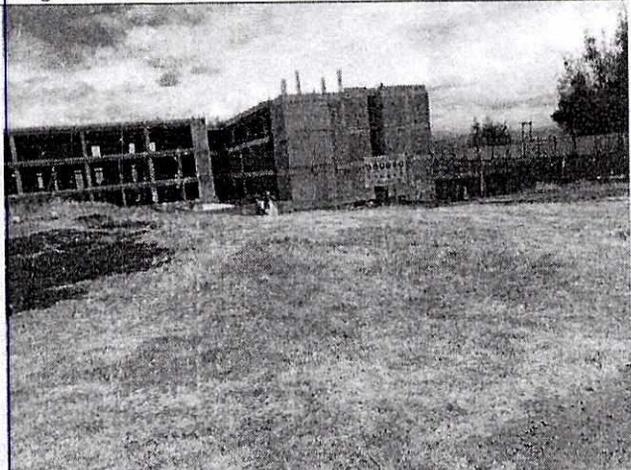


Imagen N° 5: Vista exterior de la construcción

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
La presente foto es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

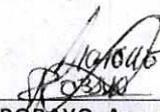
ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCION: -----

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	EXP 212

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente	432-172	VIII	135	C	2000m2

Enviado a Proceso de INSTRUCCIÓN

Si	No
X	


 MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
 Inspector Técnico Responsable
 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.

-10 771
Diet

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

1

Ejepe S2-58 e Interoceánica

PBX: 3540338



DENUNCIAS
1800 500 900

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

**COPIA
COMPULSA**

22

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 Cotopaxí, 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*

3

España S2-58 e Interoceánica

PBZ. 3690338



DENUNCIAS
1800 500 900

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

**COPIA
COMPULSA**

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=\$17700x0.0008(factor de cálculo establecido por la Ordenanza) = 14.16 x 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 acaído 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**

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

**COPIA
COMPULSA**

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-UDCM/CLZTA-2015 Ejecución _____ Valor Consignado SI ()
NO (X)

Señor Tesorero/a Metropolitano: _____

Se desea 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

Titulares Solidarios de existir FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO con C.C/ RUC 09922785136001 domiciliado en IABABELA, Calle Cotopaxi, Lote S/N, Sector

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

Se desea contravenir la Ordenanza Metropolitana 432 artículos 135

Observaciones: _____

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
COPIA COMPULSA

.....
NOMBRE: ASG. DIANA ARBOLEDA
CARGO: RESOLUTORA Y EJECUTORA METROPOLITANA ZONA TUMBACO-AEROPUERTO

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 recepta.....

Nro. Cédula..... FIRMA.....

En calidad de.....

Correo electrónico..... Teléfono.....

Observaciones:.....

.....

Notificado

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

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
COPIA
COMPULSA

14
Celso

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 recepta.....

Nro. Cédula..... FIRMA.....

En calidad de.....

Correo electrónico..... Teléfono.....

Observaciones:.....

Notificado

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

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
COPIA
COMPULSA

DEFINICIÓN
1800 500 900

-15
Quito

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 recepta.....

Nro. Cédula..... FIRMA.....

En calidad de.....

Correo electrónico..... Teléfono.....

Observaciones:.....

Notificado

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

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA AMC
DE CONTROL

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

**COPIA
COMPULSA**

DEFINICIONES
PDDO 000 500

-16-
Dety
Seje

Exp. No. 212-2015

Administrado

Representante legal

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

Calle Cotopaxi, Lote s/n, sector Santa Rosa, Predio No. 5785946

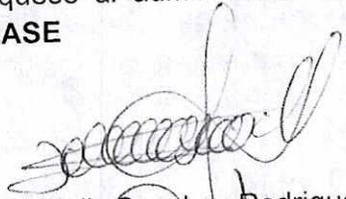
Parroquia de Tababela

PROVIDENCIA DE EJECUCION NO. AMC-DRYE-NS-2018- 3272

DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION, FUNCIONARIOS DECISORES GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- D.M.Q., Quito, 11 de septiembre del 2018; a las 09h.- **VISTOS.- 1).**- Siguiendo con la etapa de ejecución del expediente No. 212-2015- **2).**- Los actos administrativos gozan de presunciones de legitimidad y ejecutoriedad, como lo indica el Art. 366 del COOTAD que estipula: "(...) *Autotutela, legitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. Los actos administrativos serán inmediatamente ejecutables (...).*"- **3).**- El Art. 378 del COOTAD, determina las medidas necesarias para el cumplimiento del acto administrativo, y así determinado en el presente proceso administrativo.- **4).**- considerando que la disposición transitoria segunda del Código Orgánico Administrativo contempla: "(...) *los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este Código Orgánico Administrativo continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio(...).*"- **5).**- Con fundamento en el Art. 384 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) mismo que determina que el funcionario competente adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas, **6).**- Dentro del expediente No.212-2015 consta lo siguiente: **1.-** Informe técnico de control: ITC-18-576 de fecha de informe 1 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo quien en la parte de **CONCLUSIONES** señala " *Analizada la documentación adjunta, contenida en el expediente No.212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ conforme el pedido se pudo verificarse que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANISTICA O PERMISO DE AUTORIDAD COMPETENTE*"; descripción de supuesta infracción en obra Ord 432-172, Capítulo VIII Art. 135 Literal C Área de infracción 2000m².- **2.-** Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto del 2018, mediante la cual se dispone: "**SEGUNDO.-** Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monge considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes, notificado en legal y debida forma, conforme consta de la razón de notificación que consta

El Sol N39-188 y El Universo PBX: 3952-300 ext. 28269 www.agenciadecontrol.QUITO.gob.ecDENUNCIAS
1800 500 900

dentro del proceso".- **7.-** Con estos antecedentes de hecho y de derecho expuestos esta autoridad en uso de las facultades a mi conferidas; **DISPONGO.-PRIMERO.-** Remitir atento Memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCION DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No...No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015.- **SEGUNDO.-** Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en una área de 2000 m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m2) edificada "sin LMU o permiso de la Autoridad competente", de cuyo cumplimiento se informará a esta Autoridad.- **TERCERO.-** Notifíquese al administrado en la dirección domiciliaria que consta dentro de autos.-**CUMPLASE**


Dra. Nelly Sanchez Rodriguez
FUNCIONARIA DECISORA

GAD MDQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

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

Correo/Electrónico: _____
Número telefónico: _____

Notificado por: _____ (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

El Sol N39-188 y El Universo PBX: 3952-300 ext. 28269 www.agenciadecontrol.quito.gob.ec
DENUNCIAS
1800 500 900



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente folia es fiel copia de la documentación que se encuentra en los autos en las p...

Michelle Hobayo
Favor atender.
26/10/18
any

764



Resolución No. C- 310
Quito D.M., 12 OCT. 2018

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Presentes.-



**COPIA
COMPULSA**

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el viernes 12 de octubre de 2018, luego de conocer el Informe No. IC-O-2018-254, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con relación al 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**: suspender el debate del proyecto de Ordenanza en referencia y devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, hasta que la Agencia Metropolitana de Control emita su informe sobre la resolución de los expedientes administrativos sancionadores dentro del presente caso.

Adicionalmente, se dispone a la Agencia Metropolitana de Control la presentación de un informe sobre el proceso administrativo sancionador desarrollado en el año 2015.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Número de Trámite:
15 OCT 2018
Fecha de Ingreso:
Número de Hojas: CD:
Responsable: Sumilla:

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Diego Cevallos Salgado	SGC	2018-10-12	

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

Rodriguez

Oficio N° AMC-DMI-2018-1252
Quito D.M., 17 de octubre del 2018
Asunto: Pedido Especial

Señores

FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

Dirección: Av. colon y 9 de octubre – Edificio Paco piso 5

Teléfono: 3955600

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Dirección Metropolitana de Inspección, realizó una verificación el día 17 de octubre de 2018 ubicado en Tababela, conector alpachaca, parroquia Tababela, barrio Empleados DAC, correspondiente al trámite interno No. 30353, en el cual se solicita se de atención a lo dispuesto en el Memorando AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249.

Al respecto me permito informar que se emitió el informe N° ITC-18-712, el mismo que se adjunta en la presente comunicación.

Cabe mencionar que según el Art. 178 del Código Orgánico Administrativo, el administrado puede manifestar su criterio en relación al informe que se encuentra adjunto, dentro de los 10 (diez) días término posteriores a la notificación del presente documento, que podrán prorrogarse hasta por 5 (cinco) días más a petición de la persona interesada; dicho criterio será incorporado en el correspondiente informe.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Alejandra Molina

DIRECTORA DE INSPECCION

GAD. AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Adjunto: Informe Técnico: ITC-18-712

El Sol N39-188 y El Universo. PBX: 3952-300 ext. 28206
DENUNCIAS
1800 500 900

www.agenciadecontrol.quito.gob.ec



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente hoja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

Andrea Mosquera

SEMAICA 8888

17 OCT 2018

16:12

1712631728

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo	17-10-18	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Ab. Alexandra Novillo	17-10-18	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. Carlos Játiva	17-10-18	<i>[Signature]</i>

-13-
Diciembre
2018



Guayaquil, 19 de Octubre de 2018

Abogada

ALEJANDRA MOLINA

Directora de Inspección

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL DMQ

Presente.-

De nuestra consideración:

En respuesta a su oficio No. AMC-DMI-2018-1252, con fecha 17 de Octubre de 2018 nos permitimos manifestar de manera cronológica todas las gestiones realizadas con el objeto de contar con la Licencia Metropolitana Urbanística para el proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport:

TRÁMITE DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

- El **9 de diciembre del 2013** se inició el trámite en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) para la aprobación del permiso de construcción y el **8 de Septiembre de 2014** dicha entidad emite un **informe favorable sobre la viabilidad** del proyecto sujeto al cumplimiento de una serie de requisitos y de la suscripción de un "convenio de contribución económica o en obras a favor del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) por la asignación de una zonificación a medida del proyecto".
- En consecuencia del informe favorable antes mencionado; el **15 de septiembre de 2014** se obtuvo una Licencia Metropolitana Urbanística de Obras Menores.
- El **20 de Febrero de 2015**, recibimos el texto final del borrador de Ordenanza a ser a aprobado por tratarse de un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE). De igual manera, los términos del Convenio para el pago en Especies de la Concesión Onerosa fueron discutidos desde diciembre del año 2014; y finalmente el **25 de febrero del 2015** nos entregaron el documento final para ser suscrito, fijando el valor de esta contribución US\$ 300.000.
- El **29 de julio de 2015**, la Secretaría de Movilidad del Municipio del DMQ presentó el informe técnico favorable, siendo este el último documento pendiente.

Dirección: Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar Edificio Torres del Norte, Torre B, 5to Piso Oficina 506.
Teléfonos: 2687297/ 2687298
Guayaquil – Ecuador



**AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL**

La presente copia es fiel copia
de la información que reposa en
los archivos y/o sistemas



- Ante este escenario, el Grupo Promotor decidió continuar con la construcción en vista de que se habían cumplido con todos los requisitos previos y se estaba cerca de obtener el permiso de construcción, con el afán de que la ciudad de Quito cuente con un nuevo hotel de cadena internacional para la Conferencia Hábitat III, a desarrollarse a finales del 2016. Desconocíamos a esa fecha, que el Municipio del DMQ iba a modificar el procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa y que como consecuencia de esto nuestro trámite se quedaría en suspenso por más de dos años.

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PUAES

- Desde finales de julio de 2015, el proyecto contaba con toda la documentación, informes y requisitos para que su Ordenanza Especial y LMU sean aprobados. Sin embargo, todo este proceso se suspendió cuando el Municipio resolvió que todos los PUAES deban seguir un procedimiento para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, aun cuando en el caso del Hotel Holiday Inn Quito Airport no se trate de un proyecto inmobiliario.
- Este procedimiento fue recién aprobado por el Concejo el 1ero de septiembre de 2017. Es decir, desde julio de 2015 hasta septiembre de 2017 (más de dos años), el proceso de la aprobación de nuestro permiso de construcción estuvo suspendido, lo cual se encuentra completamente ajeno a nuestra responsabilidad.
- Es importante destacar que la aplicación de este nuevo procedimiento e cálculo provocó que el proyecto tenga que asumir un incremento de US\$ 151.590,86 por la Concesión Onerosa de Derechos en PUAES, adicional a lo previamente convenido.

SITUACIÓN ACTUAL

- A pesar de que el nuevo procedimiento de cálculo antes mencionado fuera aprobado en septiembre de 2017, recién el 5 de julio de 2018, es decir 10 meses después, se conoció en primer debate el Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicha sesión de Concejo se realizaron algunas inquietudes y observaciones las cuales fueron aclaradas en conjunto por la STHV y el promotor.
- El proyecto ha sido conocido en dos ocasiones en Segundo Debate de Concejo pero se ha suspendido la aprobación ya que se ha solicitado a la Autoridad Metropolitana de Control que emita un informe sobre el estado del proceso sancionatorio debido al avance de obra sin el permiso de construcción respectivo. Cabe indicar que todas las multas que han sido impuestas, han sido canceladas oportunamente.

Dirección: Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar Edificio Torres del Norte, Torre B, 5to Piso Oficina 506.
Teléfonos: 2687297/ 2687298
Guayaquil - Ecuador



AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL

La presente folia es fiel copia
de la información que reposa en
los archivos y/o sistemas

-21-
Certe
yore

F FIDUNEGOCIOS
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

- En virtud de los antecedentes expuestos, es evidente que desde **diciembre de 2013** hemos venido trabajando incansablemente para lograr obtener el permiso de construcción, cumpliendo con todos los requerimientos solicitados y el proyecto cuenta con todos los informes favorables de las distintas entidades involucradas.
- Como usted podrá entender, el hecho de que el Hotel Holiday Inn Quito Airport no haya podido abrir sus puertas hace dos años, tal como se tenía programado, le ha ocasionado un grave perjuicio a sus socios y a la colectividad. La inversión prevista no se ha podido ejecutar. Los más de 400 empleos directos durante la construcción y los 100 empleos directos durante la operación del hotel, no se han podido generar todavía por las razones expuestas en el presente documento y que ratifican que no son de responsabilidad del Grupo Promotor.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos.

Atentamente,

FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

MEMORANDO N° AMC-DMI-AT-2018-3545

PARA: Ab. Sara García Carrera
INSTRUCTORA METROPOLITANA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

DE: Arq. Michelle Robayo
INSPECTORA TECNICA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

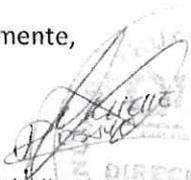
ASUNTO: Informe final.

FECHA: 24 de octubre de 2018

Una vez presentada la documentación por el administrado, esta no contiene la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, que de acuerdo a las ordenanzas municipales es el único documento que faculta el desarrollo del proceso constructivo. En ese sentido, tengo a bien remitir adjunto el informe técnico No. ITC-18-732 de la atención requerida.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Michelle Robayo
INSPECTORA TECNICA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

	AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
	DIRECCIÓN DE INSTRUCCIÓN
	Recibido por:
	 Sumilla
Fecha: 25/10/2018	
Hora: 13h35	
N° Expediente:	
Anexos: 5 folios	

Adjunto: Informe técnico No. ITC-18-732

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Michelle Robayo	24/10/2018	
Revisado por:	Arq. Michelle Robayo	24/10/2018	

- AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
- Informe Técnico de Control: ITC-18-732
 Fecha de inspección: 16-octubre-18
 Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	31248

En el caso de ser DENUNCIADO:

DENUNCIADO: -----

CEDULA: -----

DENUNCIANTE: -----

CEDULA: -----

IDENTIFICACION PREDIAL:	CROQUIS
CLAVE CATASTRAL: 1153105004	
ADMINISTRACION ZONAL: Zonal Tumbaco	
PARROQUIA/BARRIO: Tababela / Empleados DAC	
CALLE: Chimborazo	
NUMERACION: -----	
INTERSECCION: -----	
PROPIEDAD HORIZONTAL: NO	
DERECHOS y ACCIONES: NO	
ZONIFICACIÓN: A4(A5002-5)	
AREA CONSTRUCCION: -----	

DOCUMENTACION RELEVANTE ENTREGADA en carpeta o denuncia

FECHA	No. REGISTRO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
10/10/2018	MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249	Documento (original - 12 foja útil).	No. Tramite: 30353

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

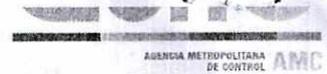
Ver	No. Licencia	No. Expediente	Propietario	Cédula/RUC	Nombre Proyecto	Macroproceso	Proceso	Ad. Zonal	Ventan
Elvia	2014-5785946-01	2014-5785946-CCMA-01	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	0992785136001	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO DE QUITO	LMU 20 - EDIFICACIONES (PROCEDIMIENTO ORDINARIO)	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES	Administración Zonal Tumbaco	15/24/2018

ANTECEDENTES

En atención al MEMORANDO No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249, en el cual dispone: "(...) En atención al Memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1320, suscrito por la Dra. Nelly Sánchez Funcionaria Decisora de la Agencia Metropolitana de Control, y a fin de dar atención a los dispuesto: " Toda vez que existe un excedente de construcción en área (1500m2), conforme se desprende del informe de control, ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, en el proceso constructivo materia de la presente y dando cumplimiento a los dispuesto en la providencia de Ejecución No. 3272 que dispone: SEGUNDO.- Toda vez que el informe técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de

Fecha de inspección: 16-octubre-18

Fecha de informe: 17-octubre-18



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	31248

construcción de un área de 2000m², procedase con el desglose del informe técnico señalado dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (1500m²) edificada "sin LMU o permiso de Autoridad competente(...)". Se realizó la respectiva inspección el 17 de octubre del año en curso en el que se verifica una construcción en proceso de 4 pisos consolidada.

BASE LEGAL

BASE LEGAL: Tipo de norma / Norma Jurídica / Publicación Registro Oficial (Número y fecha)

- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 0433 Reformatoria de la Ordenanza No. 156 que Establece el régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas/ Veinte de Septiembre del dos mil trece.
- Ordenanza Municipal / Ordenanza No. 172 Ordenanza Metropolitana que Establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; derogatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255. / Veinte de diciembre del dos mil once.

ANÁLISIS

- Se pudo evidenciar que se encuentra una construcción en mampostería y en proceso de construcción. Una vez revisada la información de SGCT-SLUM (Sistema de Gestión y Control Territorial – Sistema de Licencias Urbanísticas metropolitanas), se determina que **NO EXISTE ACTO ADMINISTRATIVO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA REALIZADA.**
- Una vez realizada la inspección se verifica que la construcción ha continuado, con un área correspondiente de 9500m².

CRITERIO DEL ADMINISTRADO

Una vez entregada la notificación, el administrado hace la entrega de documentación, la misma que se adjunta al expediente. El administrado manifiesta lo siguiente: "(...)Ante este escenario, el Grupo Promotor decidió continuar con la construcción en vista de que se habían cumplido con todos los requisitos previos y se estaba cerca de obtener el permiso de construcción, con el afán de que la ciudad de Quito cuente con un nuevo hotel de cadena internacional para la Conferencia Hábitat III (...)", "(...) Desde finales de julio de 2015, el proyecto contaba con toda la documentación, informes y requisitos para que su Ordenanza Especial y LMU sean aprobados. Sin embargo, todo este proceso se suspendió cuando el Municipio resolvió que todos los PUAES deban seguir un procedimiento para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, aun cuando en el caso del Holiday Inn Quito Airport no se trate de un proyecto inmobiliario (...)".

CONCLUSIONES

Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m² sin contar con el área infraccionada de 500m² especificado en el expediente No. 212.

Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m².

Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente.

Dicho esto, adjuntamos información otorgada por el administrado, la misma que no contiene la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, que de acuerdo a las ordenanzas municipales es el único documento que faculta el desarrollo de un proceso constructivo.



La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

El Sol N39-188 y El Universo

PBX: 395-2300
DENUNCIAS: 1-800 500-900

www.agenciadecontrol.quito.gob.ec
agencia.m.control@quito.gob.ec

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INSPECCIÓN
 Informe Técnico de Control: ITC-18-732
 Fecha de inspección: 16-octubre-18
 Fecha de informe: 17-octubre-18

PREDIO: 5785946



PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo de PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	31248

SOPORTE FOTOGRAFICO:

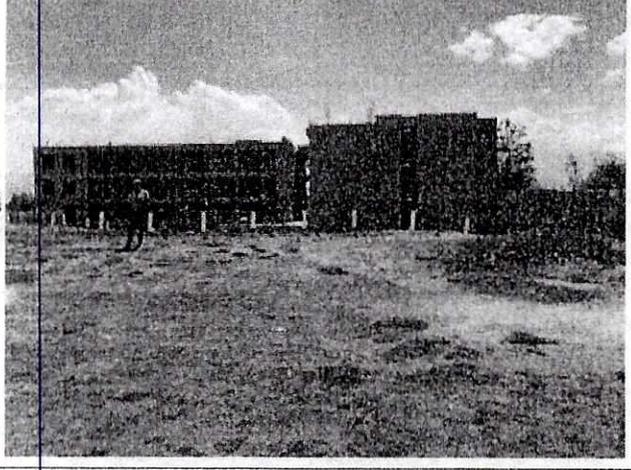


Imagen N° 1: Vista general de la construcción.



Imagen N° 2: Colocación de sello de suspensión en el acceso de parqueaderos

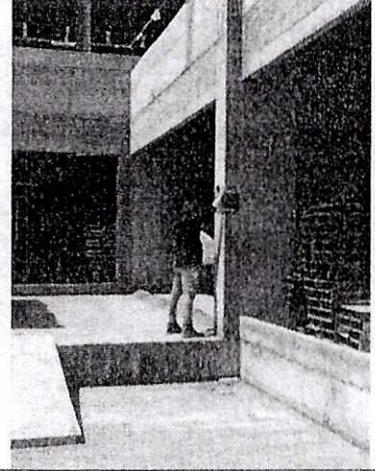


Imagen N° 3: Colocación de sello de suspensión en el acceso frontal de la edificación.



Imagen N° 4: Acceso circulación vertical.

Fecha de inspección: 16-octubre-18
 Fecha de informe: 17-octubre-18

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	-----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	31248

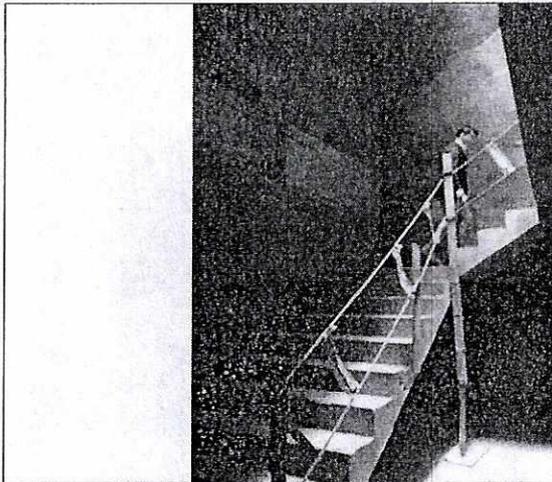


Imagen N° 5: Acceso circulación vertical.

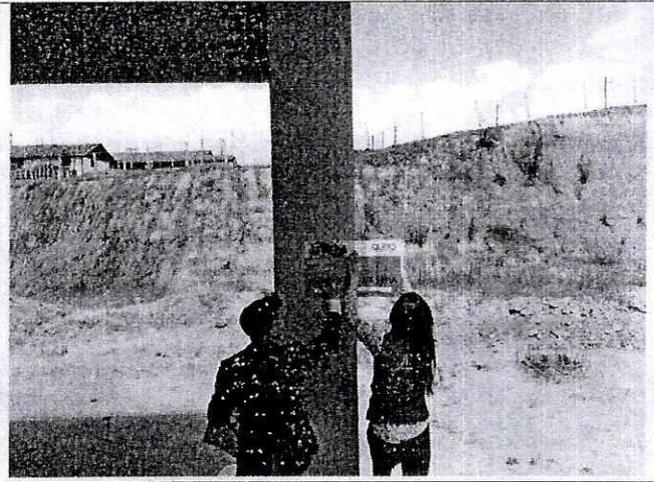


Imagen N° 6: Colocación de sello de suspensión en el acceso – ubicación posterior de la edificación.



Imagen N°7: Vista exterior de la construcción – desalojo de trabajadores



Imagen N° 8: Vista exterior de la construcción – desalojo de trabajadores

QUITO
 GOBIERNO METROPOLITANO DE QUITO
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

PROYECTO:	-----	CONTROL:	PEDIDO ESPECIAL
Nombre completo del PROPIETARIO:	FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO	ETAPA:	----
Cédula de Identidad:	0992785136001	SOLICITUD o Expediente:	31248

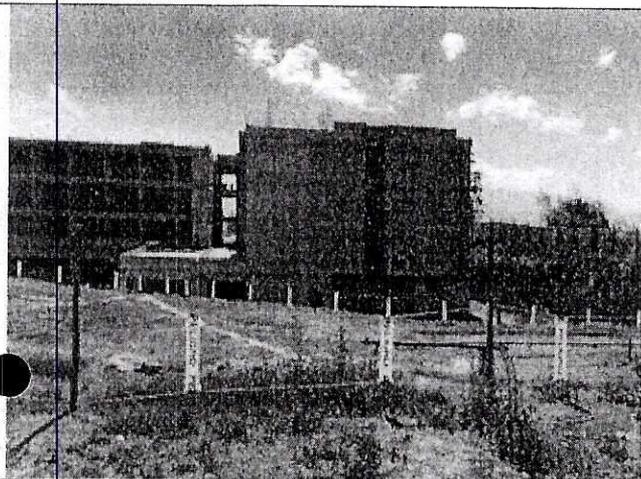


Imagen N°9: Vista exterior de la construcción - desalojado

ESTADO de AVANCE de la CONSTRUCCION: -----

CONCLUSIONES de CONTROL:

DESCRIPCION de supuesta infracción en obra	ORDENANZA METROPOLITANA incumplimiento				Área infracción (m2)
	ORDM	Capítulo	Artículo	Literal	
Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente	432-172	VIII	135	C	9500M2

Enviado a Proceso de INSTRUCCION

Si	No
X	

MICHELLE ROBAYO, Arquitecta
Inspector Técnico Responsable
Dirección de Inspección, AMC



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente copia es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

- 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.

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

QUITO

-26-
Usate
ysals



**ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO
ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

La presente feja es fiel copia
de la información que reposa en
el archivo de sistemas

Expediente No. AMC-UDCMCL-2018-200
Acto No. AMC-UDCMCL-SGC-2018-200

Señor

Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

Proyecto: HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIPORT

Dirección: Sector Empleados de la DAC, calle Chimborazo

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 29 días del mes de octubre del 2018, a las 09h30. **VISTOS.-** 1) Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de Instructora Metropolitana de la Zona Aeropuerto, de conformidad con el Artículo 5 numeral 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre del 2010, que regula el Ejercicio de la Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia y 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" y los artículos 248 y 255 del Código Orgánico Administrativo.- 2) El memorando No.AMC-DMI-AT-2018-3545, suscrito por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, recibido en esta Unidad con fecha 25 de octubre del 2018, a las 13h35, mediante el cual adjunta el Informe Técnico No.ITC-18-732, el mismo que en su parte pertinente establece: "(...) Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2 especificado en el expediente No.212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m2. Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente. Dicho esto adjuntamos información otorgada por el administrado, la misma que no contiene la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, que de acuerdo a las ordenanzas municipales es el único documento que faculta el desarrollo de un proceso constructivo, Oficio No. AMC-DMI-2018-1252 y escrito presentado por el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO. 3) Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3436 de Fecha 17 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-712, el mismo que en su parte pertinente establece: "(...) Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2

especificado en el expediente No.212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m². Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente". 4) De la presunta infracción administrativa y su sanción: 4.1 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 los casos de edificaciones que superan los 600m² de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo ", y el artículo 136 ibídem 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 Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente". 5) El artículo 255 del Código Orgánico Administrativo, dispone: "La o el inculpado dispone de un término de diez días para alegar, aportar documentos o información que estime conveniente y solicitar la práctica de las diligencias probatorias. Así mismo podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta..."- **EN LO PRINCIPAL ESTA AUTORIDAD METROPOLITANA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES DISPONE: PRIMERO.-** Agréguese al presente expediente administrativo la documentación señalada en los numerales 2) y 3).- **SEGUNDO.-** Iniciar el correspondiente expediente administrativo, en contra del **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.- TERCERO.-** Notificar al señor **Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** con el presente Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento Sancionador y córrase traslado con el Memorando No.AMC-DMI-AT-2018-3545, suscrito por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, recibido en esta Unidad con fecha 25 de octubre del 2018 mediante el cual adjunta el Informe Técnico No.ITC-18-732, y Memorando No.AMC-DMI-AT-2018-3436 de Fecha 17 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, mediante el cual adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-712, de conformidad con el artículo 252 del Código Orgánico Administrativo.- **CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 255 del Código Orgánico Administrativo, se le otorga al señor **Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, el TÉRMINO DE DIEZ DÍAS**, contados a partir de la notificación con el presente acto administrativo de inicio, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados a fin de que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, para alegar, aportar documentos o información que estime convenientes y solicitar la práctica de diligencias probatorias o su allanamiento a los hechos imputados.- **QUINTO.-** La falta de contestación por parte del presunto infractor, se considerará como dictamen este acto administrativo de inicio de instrucción conforme la señala el artículo 252, inciso tercero del Código Orgánico Administrativo; y, se remitirá inmediatamente al órgano competente para resolver de conformidad con lo señalado en el artículo 257, inciso cuarto del Código Orgánico Administrativo. **SEXTO.-** Confirmar la medida provisional de conformidad con lo

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



-27-
Vent
y de fe

que establece el Código Orgánico Administrativo, Art. 181 en concordancia con el Art. 189 del mismo cuerpo legal, la **SUSPENSIÓN DE OBRAS.-SÉPTIMO.-** Prevenir al administrado que en caso de incumplimiento de la medida cautelar, se aplicarán las multas compulsorias de conformidad con lo establecido en el Art. 240 del Código Orgánico Administrativo. **OCTAVO.-**Prevenir al señor **Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO** su derecho constitucional de señalar casillero judicial y nombrar abogado patrocinador (opcional) para futuras notificaciones.- **NOVENO.-**El presunto infractor deberá remitir junto con su contestación, copias de: **1)** cédula de ciudadanía en caso de ser persona natural; **2)** Registro Único de Contribuyentes (RUC) y nombramiento del representante legal en caso de ser una persona jurídica.- **DÉCIMO.-** Actúe la Abg. Johana Morales, como Secretaria Abogada en la presente causa.- **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.-**

Abg. Sara García Carrera
**INSTRUCTORA METROPOLITANA
UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y
LICENCIAMIENTO ZONA AEROPUERTO
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL**

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



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



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente ficha es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

Expediente No 200-2018
Providencia No 200-2018 Acto.

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 29 días, del mes de Octubre del año 2018, siendo las 15:00 horas, al/a la Señor/a/ita Fedicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto con C.C./RUC/Pasaporte N° en calidad de en la dirección Coto paxi 5/N Urb. DAC. Barrio Las Animas Tababela

Correo/Electrónico: _____

Número telefónico: _____

Notificado por: José Goetilla (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO
C.C.: _____

FIRMA DEL NOTIFICADOR
C.C.: 120391809-8

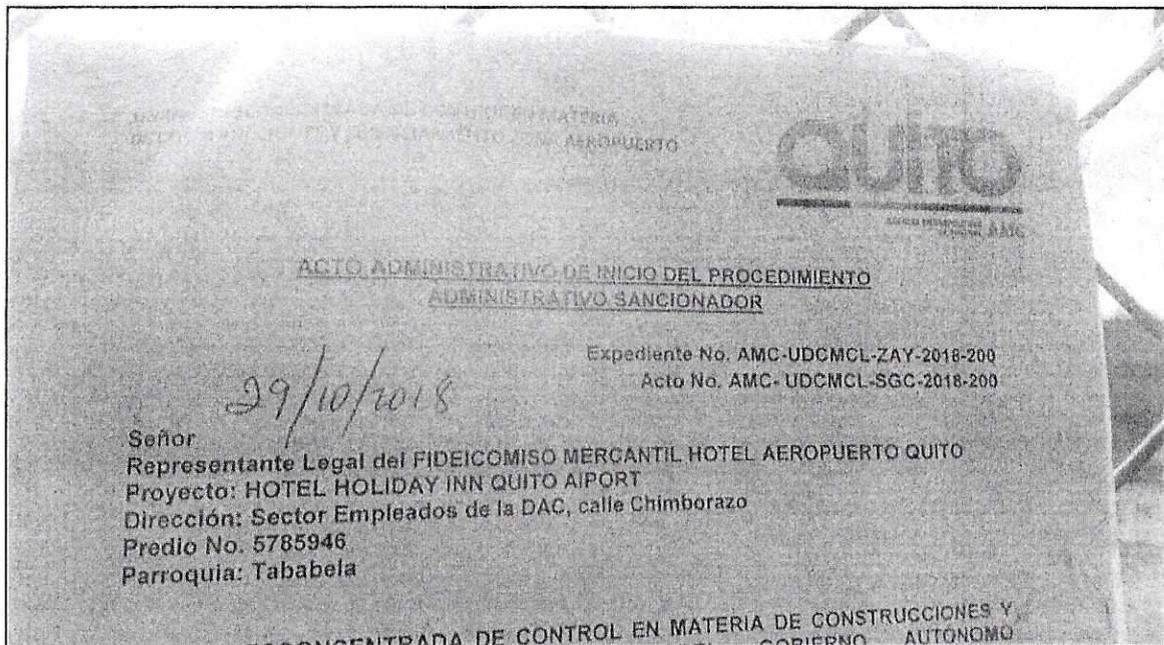
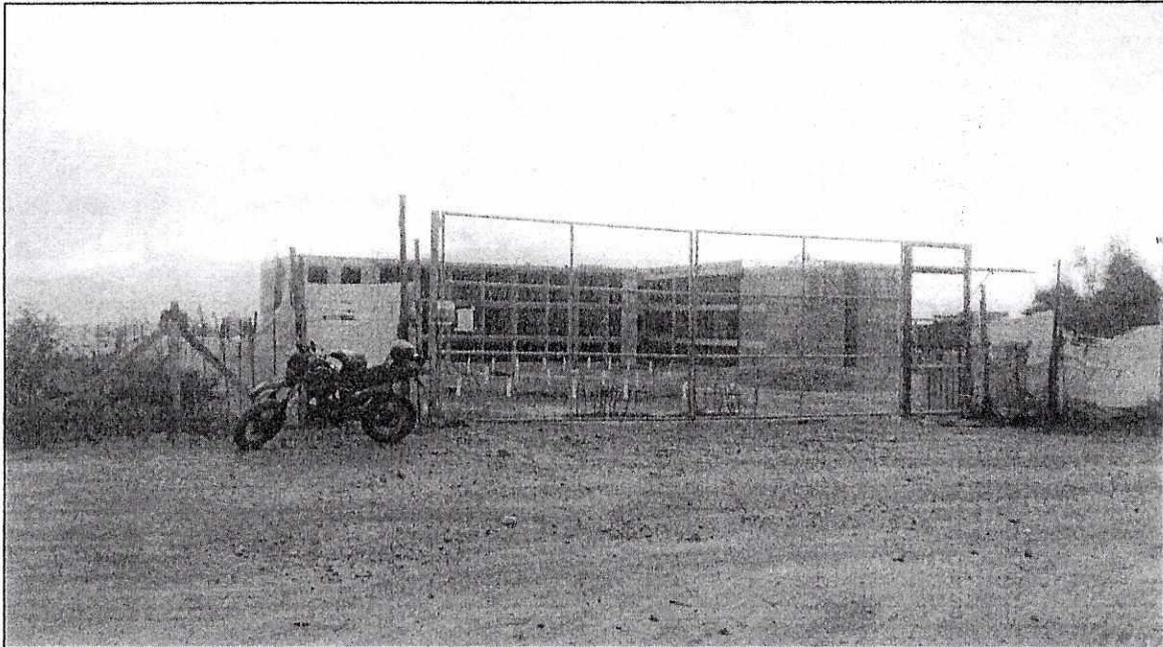
Observaciones:

No se encuentra nadie ni el guardia del lugar Procede a dejar Fianza Junto al sello # 00652 sus pension de obsor Ad Junto Fotos

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DE CONTROL
La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

-29-
Vente y
NUPUR

ANEXO FOTOGRÁFICO:



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

EXH # 200-2018
Acto # 200-2018

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 31 días, del mes de octubre del año 2018, siendo las 11:30 horas, al/a la Señor/a/ita Hotel Aeropuerto con C.C./RUC/Pasaporte N° _____ en calidad de _____ en la dirección COTOPAXI S/N Sector URB. DAC. Tababela.
Correo Electrónico: _____
Número telefónico: _____

Notificado por: Jose gordillo (Nombres y Apellidos del Notificador)

FIRMA DEL NOTIFICADO
C.C.: _____


FIRMA DEL NOTIFICADOR
C.C.: 120391804-8

Observaciones:

2da Notificación Se deja fijado en el lugar no se encuentra nadie obra suspendida. Adjunto fotos



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente foja es fiel copia de la información que reposa en los archivos y/o sistemas

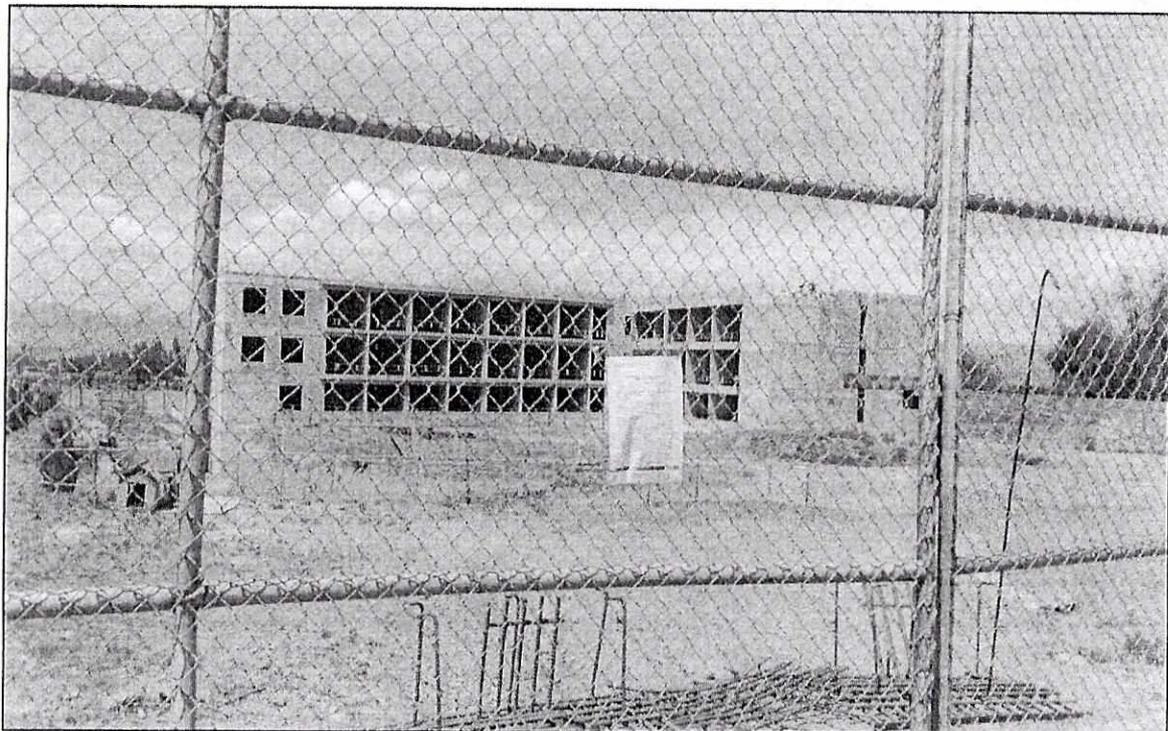
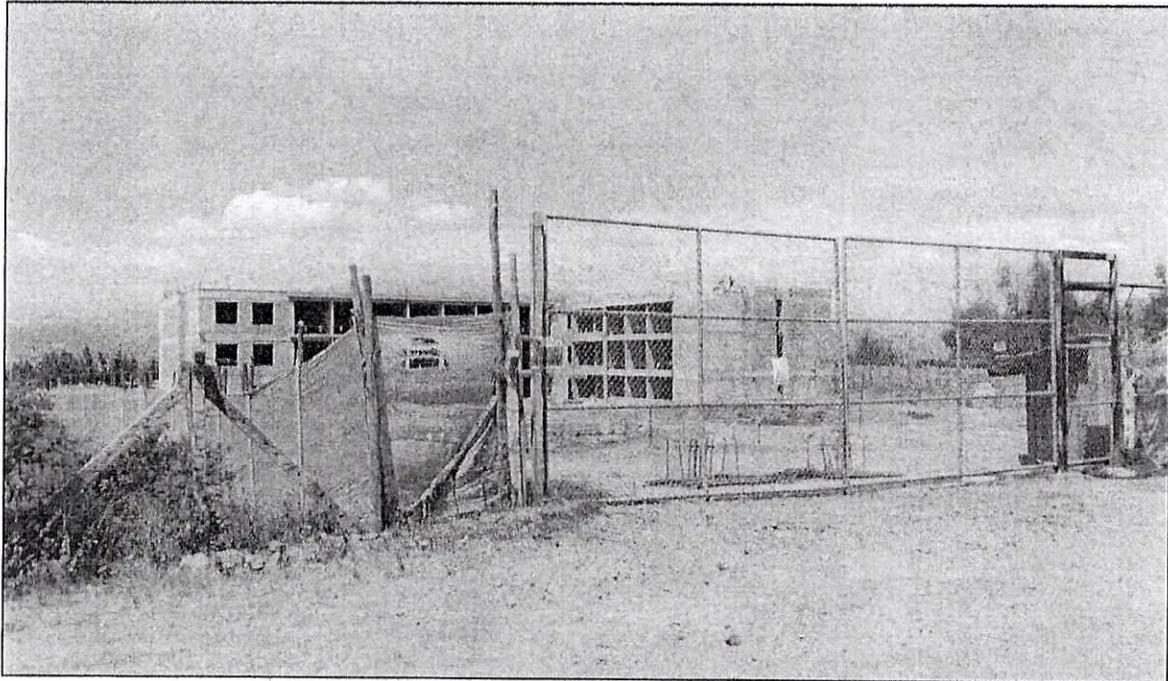
QUITO

AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL



-31-
Feint y
Uno

ANEXO FOTOGRÁFICO:



**AGENCIA METROPOLITANA
DE CONTROL**

La presente hoja es fiel copia
de la información que reposa en
los archivos y/o sistemas

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 28 NOV 2018 Hora JS:14

Nº. HOJAS -22h-

Recibido por: *[Signature]*

Oficio N° AMC-SM-DC-2018
Quito, D.M., 28 NOV 2018
GDOC: 2018-004080

0000151

Asunto: En referencia al oficio No. SGC-2018-2723.c

[Handwritten signatures and notes]

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

De mi consideración:

En alcance al oficio AMC-SM-JLA-2018-000587 de 31 de octubre de 2018, suscrito por el Dr. José Luis Aguilar, Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control de ese entonces, recibido en la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito el 20 de noviembre de 2018, enviado en respuesta al oficio No. SGC-2018-3341r de 17 de octubre de 2018, ticket gdoc: 2018-004080, mediante el cual, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-310 de 12 de octubre de 2018, se solicita que se remita un informe respecto a los expedientes administrativos sancionadores sobre el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", se envía el mismo en los siguientes términos:

- **Informe del expediente administrativo sancionador No.212-2015, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**

- 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 concluyó 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 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 dispone 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 AMC, 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 la 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.
- 1.5. Continuando con la ejecución, mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3023 de 23 de agosto de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, se corrió traslado a las partes con el informe técnico de control No. ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018 suscrito por la Arq. Michelle Robayo, en el cual se señala que a la fecha de la inspección, el proceso constructivo no cuenta con Licencia Metropolitana Urbanística o Permiso de la Autoridad Competente.
- 1.6. Mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, se dispuso remitir atento memorando a la Dirección de Inspección de la AMC para que informe a la brevedad posible la factibilidad para la ejecución de derrocamiento de la construcción objeto del expediente. Además, toda vez que del informe técnico de control ITC-18-576 de 1 de agosto de 2018, se conoció que el FIDEICOMISO

MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO en la actualidad tienen un proceso de construcción por un área de 2000 m², se dispuso que se proceda con el desglose del referido informe, dejando copias certificadas en este expediente, y se remita el original a la Dirección de Instrucción de la AMC, a fin de que proceda con la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador por la diferencia del área construida (1500 m²) edificada "sin LMU o permiso de autoridad competente". Este pedido fue solicitado a la Dirección de Inspección mediante memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018.

- 1.7. Mediante memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119 de 12 de septiembre de 2018, suscrito por la Directora de Inspección de la AMC, se remitió a la Funcionaria Decisora a cargo del expediente administrativo sancionador, el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, en cumplimiento de lo dispuesto mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018 y en atención al memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1319 de 11 de septiembre de 2018, se señaló que:

*"Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo que desde el punto de vista técnico **NO ES FACTIBLE** el derrocamiento del área correspondiente a 500m², **CONSIDERANDO** que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500m² la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados.(...)"*

- 1.8. Mediante Resolución de segundo control de cumplimiento No. AMC-DRYE-NS-2018-104 de 26 de noviembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC, mediante la cual se resolvió imponer la segunda multa compulsoria o coercitiva por el valor de USD\$ 3088 dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25, literal b) de la Ordenanza Metropolitana No. 321, al verificarse que hasta la presente fecha no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto mediante Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015.

Pago de las multas:

- Consta a foja 21 del expediente administrativo sancionador **el comprobante de pago de 26 de noviembre de 2015 de la multa de USD\$ 7.080 dólares** de los Estados Unidos de América **impuesta** mediante **Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015.**
- Consta también a foja 52 del expediente administrativo **el comprobante de pago de 04 de septiembre de 2018 de la primera multa coercitiva por el valor de**

USD\$ 1416 dólares de los Estados Unidos de América, **impuesta** mediante providencia No. DRYE-AMC-NS-2018-0240 de 22 de enero de 2018.

- **Consta el comprobante de pago de la segunda multa compulsoria o coercitiva** por el valor de USD\$ 3088 dólares de los Estados Unidos de América, **impuesta mediante Resolución de segundo control de cumplimiento No. AMC-DRYE.NS-2018-104 de 26 de noviembre de 2018**, suscrita por la Funcionaria Decisora de la AMC.

Se constata que hasta la fecha **se han cancelado todos los valores por concepto de multas.**

Estado actual del expediente administrativo sancionador No.212-2015:

El estado del expediente administrativo sancionador es la etapa de ejecución dentro de la cual hay que considerar las siguientes normas jurídicas:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización aplicable al presente expediente administrativo sancionador dispone:

“Artículo 378.- Potestad de ejecución.- El funcionario competente del gobierno autónomo descentralizado adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional.

Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de éste. En este evento, recuperará los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 379.- Medios de ejecución forzosa.- La ejecución forzosa se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, y por los medios previstos en la ley o la normativa seccional respectiva.

Si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

Artículo 380.- Apremio sobre el patrimonio.- Si en virtud de acto administrativo hubiera que satisfacerse una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento coactivo previsto en este Código, el Código Tributario, y si fuere del caso, lo previsto en otras leyes.

En cualquier caso, no podrá imponerse a los administrados una obligación pecuniaria que no estuviese establecida con arreglo a la ley y a la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo o de conformidad a su potestad sancionadora.

Las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados podrán imponer multas compulsorias para efecto de exigir el cumplimiento de sus actos administrativos, e incluso podrán clausurar establecimientos.

Estas multas se impondrán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo. La reglamentación y limitaciones estarán establecidas en la normativa seccional correspondiente.

Ni las multas compulsorias ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.

Artículo 399.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme. (Lo resaltado me pertenece).

La Ordenanza Metropolitana No. 321, sancionada el 18 de octubre de 2010, dispone en sus artículos 24 y 25 lo siguientes:

Art. (24).- Potestad de ejecución.- El funcionario decisor adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de sus actos pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Fuerza Pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de este. En este evento, se recuperarán los valores invertidos por la vía coactiva, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Art. (25).- Apremio Patrimonial

a) En el primer control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si no se hubiese acatado la resolución, si los sellos hubieren sido violentados, si se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o, si se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, **el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas;** y, de ser el caso, se colocarán nuevamente los sellos de clausura.

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

- Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de dos remuneraciones básicas unificadas mensuales.

~ 20 ~

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría II, detallada en el precitado anexo 7, la multa será de seis remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club, salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la Categoría III, según el precitado Anexo 7, la multa será de diez remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

b) En el segundo control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si nuevamente se hubiera incumplido la resolución, los sellos hubieren sido violentados, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, el funcionario decisor aplicará una multa compulsiva o coercitiva de conformidad con las siguientes reglas; y, dispondrá, de ser el caso, la clausura definitiva del establecimiento.

Catálogo de Infracciones Administrativas en el DMQ

13

(i) En el caso de incumplimiento de la resolución, violación de sellos, incumplimiento de orden de clausura de establecimientos, o inobservancia de suspensión, relativas al ejercicio de actividades económicas en el Distrito, se aplicarán las siguientes multas compulsivas o coercitivas:

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría I, detallada en el Anexo 7, "Tabla de aplicación de las categorías para la LUAE", de la Ordenanza No. 308 que regula la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo del 2010, la multa será de cuatro remuneraciones básicas unificadas mensuales.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría II, la multa será de doce remuneraciones básicas unificadas mensuales, con excepción de aquellas actividades tales como night club, salones de masajes, cabarets, centros de tolerancia y similares, las cuales para efecto del presente control serán consideradas dentro de la precitada Categoría III.

• Para el caso de los administrados que ejerzan actividades económicas incorporadas a la precitada Categoría III, la multa será de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales.

(ii) Para los demás casos de incumplimiento de resoluciones, la multa compulsiva o coercitiva será de ocho remuneraciones básicas unificadas mensuales; y,

c) En los posteriores controles de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si se encontraren nuevamente que se hubiere desacatado la resolución, hubiesen sido violentados los sellos de clausura, o se hubiere incumplido la orden de clausura de los establecimientos que operan en el Distrito, o se hubiere desacatado la suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, el funcionario decisor aplicará una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales en cada ocasión que se efectúe un control, sin perjuicio de continuar colocando sellos por la clausura definitiva dispuesta.

2. En caso de que el infractor sea una persona jurídica, su representante legal y sus accionistas o socios se constituirán en deudores solidarios de las multas compulsivas que se llegaren a ordenar para asegurar el cumplimiento del acto administrativo del que se trate.

3. Para efectos de la clausura de establecimientos, se aplicará igual solidaridad al propietario del predio o inmueble en donde se ejerce la actividad, en los casos 14 en que el infractor no sea propietario del mismo. Para tal efecto, el funcionario decisor le notificará con la primera multa compulsiva ordenada, con la prevención de que en caso de que no hubiere adoptado las medidas que legalmente corresponden para evitar que en el establecimiento se continúe la actividad en contravención de la orden de clausura, el propietario se constituirá en deudor solidario de las subsiguientes multas compulsivas que se disponga.

4. El apremio patrimonial constante en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.

5. Las multas compulsorias o coercitivas son independientes de la sanción que pueda imponerse con tal carácter y compatible con ella; por lo mismo, no podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse.”.

De lo expuesto, se verifica que en la etapa de ejecución del procedimiento administrativo sancionador los Funcionarios Decisores de la AMC para exigir el cumplimiento del acto administrativo mediante el cual se imponga una sanción administrativa u obligaciones de hacer tienen dos herramientas: **a)** la una es la posibilidad de imponer multas compulsorias o coercitivas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 380 del COOTAD y 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 321, como consecuencia de los controles de cumplimiento de la resolución que se realicen, o **b)** ejecutar de forma subsidiaria la obligación de hacer a costa del infractor, lo que ocasionará que los valores invertidos sean cobrados al infractor con un veinte por ciento de recargo más los intereses correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 del COOTAD.

A pesar de que la normativa citada, otorga discrecionalidad a los Funcionarios Decisores, el artículo 379 del COOTAD dispone que en la ejecución forzosa se debe actuar respetando el principio de proporcionalidad y que si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Por ello, dependiendo la gravedad del caso, en cumplimiento con estas normas, se decide primero imponer las multas compulsorias o coercitivas para que el infractor reaccione y adecúe su conducta dando cumplimiento a lo dispuesto por la autoridad competente.

En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos.

En cuanto a continuar con la etapa de ejecución dentro del expediente administrativo sancionador No. 212-2015, la Funcionaria Decisora podrá continuar imponiendo multas compulsorias o coercitivas para exigir que se cumpla con lo dispuesto en la Resolución No.373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre de 2015, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 378 y siguientes del COOTAD y artículo 24 y siguientes de la Ordenanza Metropolitana No. 321.

Es importante también informar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 399 del COOTAD, existe un plazo de cinco años para realizar el procedimiento de ejecución de las sanciones administrativas mismo que se cuenta desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Sobre la no imposición de medidas cautelares de sellos de suspensión de obra:

Sobre la imposición de medidas cautelares en el desarrollo de los procedimientos administrativos sancionadores, el artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana No. 321 dispone:

"Art. (22).- Medidas cautelares.-

1. Cuando sea necesario para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer o cuando concurren circunstancias que afecten a la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente, o que supongan peligro o daño manifiesto, podrá resolverse cautelarmente, tanto en la resolución de inicio de la instrucción como durante su instrucción, entre otras medidas, el retiro y depósito de los bienes, materiales y objetos materia de la infracción, la clausura inmediata del establecimiento o suspensión de la actividad o actuación, durante el tiempo necesario para la subsanación de los defectos existentes y como máximo hasta la resolución del procedimiento administrativo, en la que se deberán confirmar o revocar las medidas adoptadas.

2. Las medidas cautelares podrán aplicarse por los funcionarios inspectores sin necesidad de resolución previa del funcionario instructor cuando se aprecie en las tareas de inspección las circunstancias previstas en el numeral precedente. En cualquier caso la medida dispuesta por el inspector para subsistir deberá ser confirmada por el instructor en el plazo máximo de tres días hábiles en el

correspondiente auto de inicio de la instrucción. Catálogo de Infracciones Administrativas en el DMQ 11

3. En todos los casos en que la infracción investigada constituya la realización de actividades o actuaciones sin las autorizaciones administrativas y más requisitos establecidos en el ordenamiento vigente, se adoptará la medida cautelar prevista en el inciso precedente, aún sin resolución previa del funcionario instructor, sin perjuicio de que la infracción administrativa pueda ser calificada como flagrante.”.

Como se puede apreciar en los antecedentes y de las actuaciones administrativas realizadas en el expediente administrativo sancionador No.212-2015, los funcionarios que intervinieron en su momento en la tramitación del mismo, no ordenaron la medida cautelar de suspensión de la obra ni en la etapa de inspección, ni en la de instrucción, pese a que el numeral 3 del artículo antes citado dispone que cuando la infracción que se investiga constituya una actividad sin autorización administrativa, se adoptará la medida cautelar prevista en el inciso anterior, es decir, la aplicación de la medida para este tipo de actos no es facultativa sino dispositiva.

Los funcionarios que intervinieron en la etapa de inspección e instrucción del expediente administrativo sancionador No. 212-2015 seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en las cuales se podía haber impuesto las medidas de suspensión de obra con la imposición de sellos fueron: José Luis Rodríguez, Inspector de la Zona Tumbaco-Aeropuerto; Ab. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana de la AMC; y, Abg. Luis Benavides, Secretario Abogado de la Unidad Desconcentrada de Control de materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Aeropuerto de la AMC.

- **Informe sobre el nuevo expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**

Antecedentes:

- Providencia No.212-2015, suscrita por la Dra. Nelly Sánchez Rodríguez, Funcionaria Decisora de la Agencia Metropolitana de Control, de fecha 11 de septiembre del 2018, la misma que en su parte pertinente dispone:

“(...)Toda vez que del Informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en un área de 2000m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que se proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia de área construida (...)”.

- Memorando No.AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249, de fecha 10 de octubre del 2018, en el cual se solicita a la Dirección de Inspección que se proceda a realizar una inspección al proyecto dando cumplimiento a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo. (Actuaciones previas) y señala el excedente del área construida.
- Memorando No.AMC-DMI-AT-2018-3436 de fecha 17 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-712, el mismo que en su parte pertinente establece:

*“(...) Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2 especificado en el expediente No.212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m2. **Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente**”.* (Lo resaltado me pertenece).

Lo sellos que se colocaron para la medida provisional de suspensión de obra son los siguientes: No. 00652-AMC; No. 00653-AMC, No. 00654-AMC, No. 00655-AMC, No. 00656-AMC y No. 00657-AMC.

- Oficio No.AMC-DMI-2018-1252 de 17 de octubre de 2018, suscrito por la Abg. Alejandra Molina, Directora de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, en el cual pone en conocimiento del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO el Informe No.ITC-18-712, a fin de que el administrado emita su criterio dentro de los 10 días posteriores a la notificación.
- Mediante escrito de 19 de octubre del 2018, presentado por el FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, se manifiesta que el 09 de diciembre del 2013 se inició el trámite en la STHV para la aprobación del permiso de construcción y el 8 de septiembre emiten un informe favorable sobre la viabilidad del proyecto; el 20 de febrero de 2015, reciben el texto final del borrador de ordenanza a ser aprobado por tratarse de un PUAE; el 29 de julio del 2015, la Secretaría de Movilidad presentó el informe técnico favorable; ante este escenario decidieron continuar con la construcción en vista de que habían cumplido con los requisitos previos y con el afán de que la ciudad de Quito cuente con un nuevo hotel de cadena internacional para la conferencia Hábitat III. Manifiestan que desconocían que a esa fecha el Municipio iba a modificar el cálculo de la concesión onerosa y que en consecuencia de esto su trámite se quedaría suspenso.

El representante del FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO manifiesta también que, el 5 de julio del 2018 se conoció el primer debate del Proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport. En dicha sesión, el Concejo Metropolitano realizó algunas observaciones, las cuales fueron aclaradas con la STHV y el promotor. Además, se señala que el proyecto ha sido conocido en dos ocasiones en segundo debate del Concejo, pero se ha suspendido la aprobación ya que se ha solicitado a la Autoridad Metropolitana de Control que emita un informe sobre el estado del proceso sancionador debido al avance de obra sin el permiso de construcción.

- Mediante acto administrativo de inicio del proceso administrativo sancionador No.200-2018, de 29 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Sara García Carrera, Instructora Metropolitana, en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, por la presunta infracción establecida en la Ordenanza Metropolitana No.432, Art.135, literal c), por edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente, por un área de 9500m², en el cual se agrega al expediente la documentación antes señalada, se corre traslado al presunto infractor, se otorga el término de diez días, contados a partir de la notificación, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados a fin de que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, para alegar, aportar documentos o información que estime convenientes y solicitar la práctica de diligencias probatorias o su allanamiento a los hechos imputados, y. **se confirma la medida provisional de conformidad con lo que establece el Código Orgánico Administrativo, Art.181, en concordancia con el Art.189 del mismo cuerpo legal.** Dicho acto fue notificado el 29 de octubre del 2018 conforme consta en la razón de notificación del expediente.
- Como resultado del expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, con fecha 26 de noviembre de 2018, se emitió la Resolución No. AMC-DRYE-MA-2018-4067 suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución de la AMC, mediante la cual se resolvió multar al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, por el valor de USD\$ 19.300 dólares de los Estados Unidos de América, por el proceso constructivo de 9.500 m², realizado en el predio No. 5785946, por incumplir lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 432, artículo 135, literal c) por *"Edificar sin la Licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente"*.

Además se dispuso mantener la medida de suspensión de obra dispuesta en el Informe Técnico de Control: ITC-18-712 de 16 de octubre de 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la AMC.

Se otorgó el término de 30 días para que el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO presente la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 que justifique el proceso constructivo realizado en el predio No. 5785946, caso

contrario se ordenara las remediaciones dispuestas en la Ordenanza Metropolitana No. 432, artículo 136, literal c).

Base normativa:

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Orgánico Administrativo
- Ordenanza Metropolitana No. 321
- Ordenanza Metropolitana No. 432
- Ordenanza Metropolitana No. 458

Pago de las multas:

- Consta el comprobante de pago realizado en el Banco del Pacífico, Ref: 5333820, por el valor de USD\$ 19.300 dólares de los Estados Unidos de América, por la multa impuesta mediante Resolución No. AMC-DRYE-MA-2018-4067 de 26 de noviembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución de la AMC, dentro del expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018.

Se constata que hasta la fecha **se han cancelado todos los valores por concepto de multas.**

Conclusiones:

- La Agencia Metropolitana de Control, dentro del expediente administrativo No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, previo a dar inicio al procedimiento de ejecución, se encuentra a la espera del transcurso del término de 30 días para que el FIDEIMOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO presente la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 que justifique el proceso constructivo realizado en el predio No. 5785946, caso contrario se ordenarán las remediaciones dispuestas en la Ordenanza Metropolitana No. 432, artículo 136, literal c).
- **En este nuevo expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018, seguido en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, si se ha ordenado la medida provisional y cautelar de suspensión de obra** conforme consta en los antecedentes expuestos, misma que fue ratificada en la Resolución No. AMC-DRYE-MA-2018-4067 de 26 de noviembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución de la AMC.

Se adjuntan copias certificadas de la **Resolución de segundo control de cumplimiento No. AMC-DRYE.NS-2018-104 de 26 de noviembre de 2018**, suscrita la Funcionaria Decisora de la AMC, de la **Resolución No. AMC-DRYE-MA-2018-4067 de 26 de**

noviembre de 2018, suscrita por la Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución de la AMC; y, de los **comprobantes de pago de la multa coercitiva de segundo control de cumplimiento dentro del expediente administrativo sancionador No.212-2015** y **comprobante de pago de la multa impuesta en el expediente administrativo sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-200-2018**, seguidos en contra del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ab. David Chávez Llerena
SUPERVISOR METROPOLITANO (E)
GAD MDMQ AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS DE LA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	J. Villacreses	D.E.	27/11/2018	
REVISADO POR	J. Villacreses	D.E.	27/11/2018	

Adjunto:

1. Resolución de segundo control de cumplimiento No. AMC-DRYE-NS-2018-104
2. oficio sin número de 27 de noviembre de 2018 recibido el mismo día con trámite de Secretaría General 33902, suscrito por la Eco. Lourdes Coronel Zambrano
3. Resolución No. AMC-UDCMCL-2018-200
4. oficio sin número de 27 de noviembre de 2018 recibido el mismo día con trámite de Secretaría General 33903, suscrito por la Eco. Lourdes Coronel Zambrano

RESOLUCIÓN DE SEGUNDO CONTROL DE CUMPLIMIENTO No. AMC-DRYE-NS-2018-104
EXPEDIENTE No. 212-2015
Causa: Construcción
Predio: 5785946

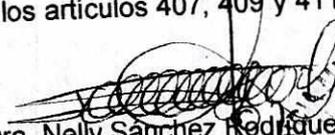
Señor
Representante Legal de la Compañía
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
Calle Cotopaxi. Lote No. 4
Barrio/Sector Santa Rosa. Parroquia Tababela. Zona Metropolitana Tumbaco - Aeropuerto

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL. DIRECCION DE RESOLUCION Y EJECUCION. GAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
D. M. de Quito, a 26 de Noviembre de 2018, a las 11h11.- **VISTOS:** Dentro del expediente administrativo No. 212-2015, que consta de cincuenta y dos fojas útiles, hay lo siguiente: **a) A fojas 15-16**, la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, debidamente notificada el día 23 de noviembre de 2015, con la que la Abg. Diana Arboleda Monge, Resolutora Metropolitana de la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento Zona Tumbaco - Aeropuerto en esa época, una vez que ha sido establecida la responsabilidad de la Administrada la Compañía **FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO**, con CC/RUC: 0992785136001, a través de su Representante Legal, en la infracción prevista en la Ordenanza Metropolitana No. 432. Capítulo VIII. Artículo... (135), Literal c), de acuerdo a los hechos descritos en la Acta de Verificación de Infracción No. 0001622, de fecha 25 de junio de 2015, suscrita por el señor José Luís Rodríguez, Inspector de la Zona Tumbaco Aeropuerto en esa época. Ordenó: "... **CUARTO.-** Conceder el término de (30) 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... ". (La cursiva me pertenece). **b) A fojas 35**, que corresponde al Primer Control de Cumplimiento, dispone: "... **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 en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015. **SEXTO.-** Se le recuerda y/o se le previene a los 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... ". (La cursiva me pertenece). **c) A fojas 37**, el Memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-0096, de 22 de enero de 2018, dirigido al Director Metropolitano de Inspección, con el que se solicita que el inspector técnico asignado realice la inspección, y verifique el cumplimiento o no de lo ordenado en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, que corresponde al segundo control. **d) A fs. 38-40**, el memorando No. AMC-DMI-AT-2018-2931, de 22 de enero de 2018, con el cual se

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL **AMC**
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
DE CONTROL
La presente Foja es Fiel Copia
de la Información que consta en
los Archivos de Sistemas
15

remite el Informe Técnico de Control No. ITC-18-576, de 01 de agosto de 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspector Técnico Responsable de la Dirección de Inspección AMC, que en lo pertinente manifiesta: "**CONCLUSIONES:** Analizada la documentación adjunta, contenida en el Expediente No. 212-2015, y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que el proceso constructivo inspeccionado, NO CUENTA CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA O PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE". (La cursiva me corresponde). **e) A fojas 42**, la Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3023, de 23 de agosto de 2018, disponiendo: "... **SEGUNDO.-** Previo a la ejecución de lo dispuesto en la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de 14 de octubre del 2015, suscrita por la Abg. Diana Arboleda Monje considerando QUINTO; córrase traslado al administrado FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con copia del Informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, suscrito por la Arquitecta Michelle Robayo, para su conocimiento y fines pertinentes". (La cursiva me pertenece). **f) A fojas 50**, el escrito presentado el Ing. Pablo Santacruz D., en representación de la Compañía FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, ingresado a la Secretaría General de la AMC, el día 04 de septiembre de 2018, manifestando que se ha cancelado la multa correspondiente a la Resolución de Primer Control de Cumplimiento, correspondiente al Título de Crédito No. 00016234560, por el valor de USD 1.416,00, agréguese al proceso. **g) A fojas 55**, la Providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, de 11 de septiembre de 2018, dispone: "(...) **PRIMERO.-** Remitir atento memorando a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que informe a la brevedad posible, LA FACTIBILIDAD PARA LA EJECUCIÓN DEL DERROCAMIENTO de la construcción materia de la presente causa, correspondiente a un Área de 500m2 de cimentación, infracción por la cual se dictó la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 de 14 de octubre del 2015.- **SEGUNDO.-** Toda vez que del informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto del 2018, viene a conocimiento de esta autoridad que, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, en la actualidad tiene un proceso de construcción en un área de 2000m2, procédase con el desglose del informe técnico señalado, dejando copias certificadas en el expediente, y remítase el documento original a la Dirección de Instrucción de la Agencia Metropolitana de Control, a fin de que proceda con la sustanciación del proceso administrativo sancionador, por la diferencia del área construida (1500m2) edificada "sin LMU o permiso de Autoridad competente. (...)", (La cursiva me pertenece). **h) A fojas 59-61**, el memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3119, de 12 de septiembre de 2018, con el cual se remite el Informe Técnico de Control No. ITC-18-626, de 12 de septiembre de 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspector Técnico Responsable de la Dirección de Inspección AMC, que en lo pertinente manifiesta: "**CONCLUSIONES:** Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura), por lo cual desde el punto de vista técnico **NO ES FACTIBLE** el derrocamiento del área correspondiente a 500m2, **CONSIDERANDO** que sobre el área infraccionada se ha desarrollado una construcción consolidada de un área correspondiente a 1500 m2 la cual corresponde a los 4 pisos antes mencionados. (...)" . (La cursiva me corresponde). Informe que se agrega a los autos. **i) Del estudio de los autos**, no aparece contestación alguna al traslado efectuado con el Informe Técnico de Control ITC-18-576, de 01 de agosto de 2018, entendiéndose que la Administrada se encuentra conforme con el informe de Verificación notificado. **Encontrándose el proceso administrativo sancionador en Ejecución, se procede al estudio de los autos emitidos en el expediente y se CONSIDERA:** 1) Esta Autoridad tiene competencia para conocer, resolver y ejecutar el presente expediente administrativo sancionador, conforme lo establece el artículo 226 en concordancia con el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Art. 84 del COOTAD en su literal "n" que señala: "Regular y controlar las construcciones en la

AEROPUERTO QUITO, con CC/RUC: 0992785136001, a través de su Representante Legal, una vez que se ha realizado el SEGUNDO CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO, conforme se desprende del Informe Técnico de Control No. ITC-18-576, de 01 de agosto de 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspector Técnico Responsable de la Dirección de Inspección AMC, quien manifiesta que la Administrada no ha adecuado su conducta conforme a la normativa vigente, y ha incumplido la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015. **TERCERO: Imponer** a la Compañía FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con CC/RUC: 0992785136001, a través de su Representante Legal, declarada responsable de la infracción administrativa en el expediente 212-2015, quien no ha dado cumplimiento hasta la fecha con lo dispuesto en Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, la **SEGUNDA MULTA COMPULSORIA** por el valor de **TRES MIL OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 00/100 (USD 3.088,00)**, correspondiente a ocho remuneraciones básicas, valor impuesto tomando en cuenta la remuneración básica unificada vigente a la fecha en la que se conoce el incumplimiento, al amparo de lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 321. Artículo... (25). Literal b). En el segundo control de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo; subliteral ii) para los demás casos de incumplimiento de resoluciones. **CUARTO.- Notificar** con la Orden de Emisión de Título de Crédito que corresponda por el valor de la multa impuesta en el numeral Segundo de la presente Resolución de Ejecución a la responsable la Compañía FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con CC/RUC: 0992785136001, a través de su Representante Legal, a quien se le otorga el término de 8 días para el pago de la multa impuesta, debiendo presentar a ésta Dirección una copia del pago efectuado; en caso de incumplimiento se remitirá al departamento correspondiente para que inicie el cobro mediante vía coactiva. **QUINTO: Ordenar** a la Administrada la Compañía FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con CC/RUC: 0992785136001, a través de su Representante Legal, a que presente la copia certificada de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU), que autorice o justifique la construcción realizada en el predio No. 5785946, que corresponde a 500,00 m²; por lo que ha sido sancionado con la Resolución; bajo prevenciones de que en caso de incumplimiento se procederá conforme lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 321. Artículo... (25) del Apremio Patrimonial. Literal c), que señala: **"En los posteriores controles de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, si se encontraren nuevamente que se hubiere descatado la resolución, (...), el funcionario decisor aplicará una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas mensuales en cada caso que se efectúe un control..."** **SEXTO: Recordar** a la Administrada, que de incumplir con la presente Resolución, se procederá a la imposición de multas coercitivas, pudiendo a demás dar paso a la ejecución subsidiaria a su costa con un recargo de veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes; en conformidad con lo dispuesto por los artículos 23, 24 y 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 321; sin perjuicio de los procedimientos administrativos sancionadores que correspondan por nuevas infracciones que se pudieran evidenciar; y las acciones penales que procedan en razón de la presunción de desobediencia de orden de autoridad competente y/o ruptura de sellos.- **SEPTIMO:** En caso de que la parte administrada interponga Recurso, deberá ser interpuesto observando lo establecido en los artículos 407, 409 y 411 del COOTAD.- **CÚMPLASE Y NOTIFIQUESE.**


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

(Circular stamp: METROPOLITANA DE CONTROL, RESOLUCION Y EJECUCION)



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL AMC

RAZÓN DE NOTIFICACIÓN A: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 26 días del mes de Noviembre del año 2018, siendo las 15:37 horas. Notifiqué con la Resolución de Primer Control de Cumplimiento que antecede al señor Fernando Corraza, con Cédula de Ciudadanía No. 1722209505, en calidad de Constructor de la obra en la dirección Colon 14304 y de octubre

Correo Electronico f.corraza@emai.com

Número Telefónico 0986502162

Notificado por: _____

(Nombres y Apellidos del Notificador)

[Handwritten signature]

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

Cédula No. _____

OBSERVACIONES:



La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

[Handwritten signature]
27 NOV 2018

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO No. AMC-DRYE-NS-2018-104

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO - AEROPUERTO

DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN

MATERIA: RESOLUCIÓN DE SEGUNDO CONTROL DE CUMPLIMIENTO

CÓDIGO /ORDENANZA: 321

Fecha: 26 de Noviembre de 2018 Expediente No. 212-2015
SI () NO (x)

Ejecución: Resolución Segundo Control: AMC-DRYE-NS-2018-104

Valor Consignado

Señor Tesorero/a Metropolitano: _____

Sírvase ordenar la emisión del Título de Crédito por el valor de: \$ 3.088,00 (TRES MIL OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 00/100), a nombre del

Administrado/a - Persona Jurídica y/o Deudores Solidarios: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con CC/RUC: 0992785136001, Domicilio/Trabajo: Calle Cotopaxi, Lote No. 4, Barrio/Sector Santa Rosa, Parroquia Tababela, Zona Metropolitana Tumbaco - Aeropuerto; por contravenir la Ordenanza Metropolitana No. 321, Artículo ... (25), Literal b). Subliteral i).

Observaciones: SEGUNDA MULTA COMPULSORIA

La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos y/o Sistemas de la Agencia Metropolitana de Control.
27 NOV 2018

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - GAD MDMQ
FUNCIÓNARIA DECISORA DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - GAD MDMQ
NOMBRE: Dra. Nelly Sanchez Rodriguez

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

Original: Comisario *Copia Administrado *Copia: Tesorería de la Admin. Zonal

Quito, 27 de Noviembre de 2018

Abogado
DAVID CHAVEZ
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, sírvase encontrar adjunto comprobante del pago realizado por el valor de US \$3.088,00 (Tres Mil Ochenta y Ocho Dólares de los Estados Unidos de Norte América con cero centavos) por concepto del **Título de Crédito No. AMC-DRYE-NS-2018-104**, emitido con fecha 26 de Noviembre de 2018, dentro del expediente Número 212-2015 a nombre del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos.

Atentamente,



Eco. Lourdes Coronel Zambrano
FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO
R.U.C. 0992785136001

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL SECRETARIA GENERAL

Número de Trámite:

Fecha de Ingreso: 27 NOV 2018

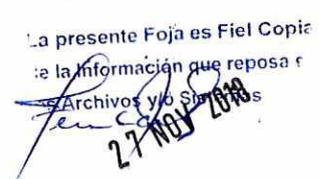
Número de Fojas: CD:

Responsable: Sumilla:

Dirección: Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar Edificio Torres del Norte, Torre B, 5to Piso Oficina 505.
 Teléfonos: 2687297/ 2687298
 Guayaquil – Ecuador

QUITO AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos y/o Sistemas





OBLIGACIONES POR CANCELAR

martes, 27 de noviembre del 2018

Infracciones y Multas

DATOS DE LA FICHA CATASTRAL

Contribuyente : FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO Q
 Número de Trámite : 00000000 Clave Catastral : 0000000000
 Dirección : EL ABABELA, SECTOR SANTA ROSA, CALLE COTOPAXI, LOTE 4 "HO"
 Identificación : 00992785136001
 Título de Crédito / Orden para el Pago : 00016696980

INFORMACIÓN

ZT: ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CREDITO No. 104 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2018; EXPEDIENTE 212-2018; RESOL. SEGUNDO CONTROL DE CUMPLIMIENTO. 2018-194; MATERIA: CONSTRUCCION

IMPUESTOS MUNICIPALES

Fecha Emisión : 2018-11-27 Año de Tributación : 2018 Fecha Intereses : 2018-11-28

DESCRIPCIÓN	IMPUESTOS	TOTALES	DESCRIPCIÓN	ADICIONALES	TOTALES
MULTAS A INFRACCIONES		3,088.00			
	Total impuestos y tasas :	3088.00		Total adicionales :	0
		Total a pagar : 3,088.00			

CON TUS IMPUESTOS CONSTRUIMOS
"OBRAS PARA VIVIR MEJOR"

Nota: Verifique sus datos y en caso de inconformidad comuníquese con el 1800 456 789, o visite su Administración Zonal más cercana.
 La impresión de este documento le servirá para acercarse a pagar en las ventanillas de las Instituciones del sistema financiero, que mantienen convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO
 AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 La presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en los Archivos y/o Sistema
 27 NOV 2018



COMPROBANTE DE TRANSACCION

RECAUDACION IMPUESTOS MUNICIPIO DE QUITO - INFRACCIONES Y MULTAS AÑO TRIBUTACION:2000
 CEDULA/RUC:C-00992785136001 CONTRIBUYENTE:FIDEICOMISO MERCANTIL
 FECHA:2018-11-27 Autorización:0022103952 No. Título:00016698980 No. PRECIO:00000000
 DIRECCION:
 EFECTIVO: 3088.00 N/D A CTA: CHEQUES: TOTAL: 3088.00
 DESCUENTOS : 0.00 RECARGOS : 0.00 INTERESES : 0.00 COSTA JUDICIAL: 0.00
 MULTAS A INF:3088.00 TOTAL IMPUES:3088.00
 QUITO-PRINCIPAL 2D0.SERVER 2018-11-27 10:28:30 Caja:22001 REF:5332720 Usr:DXVELAQ

Este comprobante de transacción no es negociable, ni transferible, ni puede ser objeto de ningún tipo de comercialización o negociación por parte de su tenedor



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

[Handwritten signature]
27 NOV 2018

Expediente No. AMC-UDCMCL-2018-200
CAUSA: Construcciones

Señores:
FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO
RUC: 0992785136001
Proyecto: HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT
Representante Legal: FIDUNEGOCIOS S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Ec. María de Lourdes Coronel - Vicepresidente Ejecutiva
Predio No: 5785946
Abogados:
Elker Mendoza Colamarco
Victor Castro Villamar
Tamara Recalde Velasco
Dirección de la notificación: Av. Colón 1480 y Av. 9 de Octubre, Edificio Paco, Piso 5, 6, 7 y 8
Correos electrónicos:
lcoronel@fidunegocios.com
elker.mendoza@gmail.com
icsantos@bpo.com.ec
mvera@bpo.com.ec
Presente.-

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Esta presente Foja es Fiel Copia de la información que reposa en Archivos y/o Sistema de Información
27 NOV 2018

RESOLUCIÓN No. AMC-DRYE-MA-2018-4067

DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN, FUNCIONARIOS DECISORES DEL GAD MDMQ - AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL.- Quito, 26 de Noviembre del 2018, las 12h30.-
VISTOS.- Avoco conocimiento de la presente causa, en mi calidad de Funcionaria Decisora de la Dirección de Resolución y Ejecución, de conformidad con la Acción de Personal No. 0000050876, suscrito por el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control, de acuerdo a lo que determina el Artículo 84 y 395 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en concordancia con los Artículos 202 y 203 del Código Orgánico Administrativo; y, en virtud del sorteo realizado el 26 de Noviembre del 2018, con el que se me asigna la presente causa.- Dentro del expediente administrativo No. AMC-UDCMCL-2018-200, instaurado en contra de los señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, por la infracción administrativa contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432-172, Art. 135, literal c) "Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente"; consta lo siguiente: **1).-** A fojas 1 a 25, Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3545, de fecha 24 de octubre del 2018, suscrita por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, con el cual adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-732, en el apartado de conclusiones señala que: "(...) Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2 especificado en el expediente No.212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m2. Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente. Dicho esto adjuntamos

información otorgada por el administrado, la misma que no contiene la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, que de acuerdo a las ordenanzas municipales es el único documento que faculta el desarrollo de un proceso constructivo”, en el apartado de conclusiones de control, señala que: **“Descripción de supuesta infracción en obra. Ordenanza Metropolitana. Incumplimiento. Área infracción (m2). Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente. ORDM. 432-172. Capítulo. VIII. Artículo. 136. Literal. c). Área infracción (m2). 9.500m²”;** Oficio No. AMC-DMI-2018-1252, de fecha 17 de octubre del 2018, suscrita por la Abg. Alejandra Molina, Directora de Inspección de la Agencia Metropolitana de control, con el cual se pone en conocimiento el Informe No. ITC-18-712, escrito presentado por FIDUNEGOCIOS; Memorando No. AMC-DRYE-NS-2018-1320, de fecha 12 de septiembre del 2018, suscrita por la Dra. Nelly Sánchez, Funcionaria Decisora de la Agencia Metropolitana de Control, con el cual adjunta el Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-2931, Informe Técnico No. ITC-18-576 de 01 de agosto del 2018, copia de la Resolución No. 373-UDCMCLZTA-2015 y Providencia de Ejecución No. AMC-DRYE-NS-2018-3272, Resolución No. C-310, de fecha 12 de octubre del 2018, suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito; Memorando No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-249 de fecha 10 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Sara García, Instructora Metropolitana; y, Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3436, de fecha 17 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, con el cual se adjunta Informe Técnico de Control: ITC-18-712, con el cual en el apartado de conclusiones, señala que: **“Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme el pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m² sin contar con el área infraccionada de 500m² especificado en el expediente No. 212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000 m². Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente”;** y, en el apartado de conclusiones, señala que: **“Descripción de supuesta infracción en obra. Ordenanza Metropolitana. Incumplimiento. Área infracción (m2). Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente. ORDM. 432-172. Capítulo. VIII. Artículo. 136. Literal. c). Área infracción (m2). 9.500m²”;** como medida provisional se procede a suspender la obra con la colocación de la sellos No. 00652-AMC, 00653-AMC, 00654-AMC, 00655-AMC, 00656-AMC, 00657-AMC.- 2) A fojas 26 a 31, Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-200, de fecha 29 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Sara García, Instructora Metropolitana, con el cual dispone notificar del señor Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con el presente Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento Sancionador, poner en conocimiento con el Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3545, suscrito por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, con el cual se adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-732, y Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3436 de Fecha 17 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Michelle Robayo Inspectora Técnica de la Agencia Metropolitana de Control, mediante el cual adjunta el Informe Técnico No. ITC-18-712, de conformidad con el Artículo 255 del Código Orgánico Administrativo, se le otorga al señor Representante Legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, el TÉRMINO DE DIEZ DÍAS, para contestar de manera fundamentada los hechos imputados a fin de que justifique haber adecuado su conducta a la norma jurídica infringida, para alegar, aportar documentos o información que estime convenientes y solicitar la práctica de diligencias probatorias o su allanamiento a los hechos imputados, se confirma la medida provisional de conformidad con lo que establece el Código Orgánico Administrativo, Art. 181 en concordancia con el Art. 189 del mismo cuerpo legal, la SUSPENSIÓN DE OBRAS y se le advierte

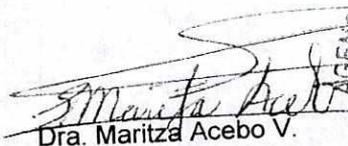
al administrado que en caso de incumplimiento de la medida cautelar, se aplicarán las multas compulsorias de conformidad con lo establecido en el Art. 240 del Código Orgánico Administrativo; consta la notificación.- **3)** A fojas 32 a 44, escrito presentado por la señora María de Lourdes Coronel Zambrano, en calidad de Representante Legal, Vicepresidente Ejecutivo de FIDUNEGOCIOS S.A, ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDECOMISOS, de fecha 08 de noviembre del 2018, con el cual señala que: "En razón a los tiempos y trayectorias de las instancias del procedimiento, estos se han excedido del plazo permitido de conformidad con el Código Orgánico Administrativo y con el COOTAD, lo cual violenta la garantía de goce y ejercicio de los derechos de protección, a través de la tutela efectiva, expedita e imparcial de sus derechos e intereses, conforme a lo reconocido y garantizado en el Art. 75 de la Constitución, lo que afecta la garantía del debido proceso y seguridad jurídica, siendo el más alto deber del Estado respetar y hacer respetar los derechos garantizados por nuestra Constitución a favor de mi representada, encontrándose por tanto CADUCADA LA ACCIÓN CONTRA LA CUAL SE HA DADO INICIO EL PRESENTE PROCESO ADMINISTRATIVO", anexa documentación.- **4)** A fojas 45 a 47, Providencia No. AMC-UDCMCL-SGC-563-2018, de fecha 22 de noviembre del 2018, suscrita por la Abg. Sara García, Instructora Metropolitana, con el cual dispone: "(...) **TERCERO.-** En atención al escrito presentado: **3.1** Niéguese la impugnación del Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3545 al amparo de lo que establece el Código Orgánico Administrativo, (COA), Art.256, inciso cuarto: "...Los hechos constatados por servidores públicos y que se formalicen en documento público observando los requisitos legales pertinentes, tienen valor probatorio independientemente de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los inculpados", por lo tanto el Memorando No. AMC-DMI-AT-2018-3545 goza de dicho valor probatorio. **3.2** Niéguese lo solicitado respecto a la caducidad de conformidad a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo (COA), Artículo 244.-"Caducidad de la potestad sancionadora. La potestad sancionadora caduca cuando la administración pública no ha concluido el procedimiento administrativo sancionador en el plazo previsto en este Código. Esto no impide la iniciación de otro mientras no opere la prescripción".-**CUARTO.-** De conformidad Lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo (COA), Artículo 252.-"(...) Recibidas las alegaciones o transcurrido el término de diez días, el órgano instructor evacuará la prueba que haya admitido hasta el cierre del periodo de instrucción...Se practicarán de oficio o a petición de la o el inculpados las pruebas necesarias para la determinación del hecho y responsabilidad. Solo pueden declararse improcedentes aquellas pruebas que, por su relación con los hechos, no puedan alterar la resolución final a favor de la o del presunto responsable", la etapa de instrucción ha concluido, envíese al funcionario decisor el presente expediente administrativo a fin de que se dé el trámite pertinente establecido en el Código Orgánico Administrativo (COA)"; consta la notificación.- **5)** A fojas 48 a 49, Dictamen del Procedimiento Administrativo Sancionador No. 001-2018, suscrita por la Abg. Sara García, Instructora Metropolitana, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 257 del Código Orgánico Administrativo; dictamen que se agrega al expediente con la presente Resolución.- **Por lo expuesto, encontrándose la causa en estado para resolver, esta Autoridad considera:**

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver en primera instancia las infracciones a la normativa metropolitana, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 202 del Código Orgánico Administrativo, señala que: "El órgano competente resolverá el procedimiento mediante acto administrativo. El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo. Las administraciones públicas no pueden abstenerse de resolver con la excusa de la falta u oscuridad de la ley"; y, Artículo 203 de la misma normativa que señala: "El acto administrativo o cualquier procedimiento será expreso, se expedirá y notificara en el plazo máximo de un mes, contados a partir de terminado el plazo de prueba. El trascurso del plazo máximo para resolver un procedimiento y notificar la resolución se puede suspender, únicamente en los supuestos expresamente recogidos en este Código".-

SEGUNDO.- En la tramitación de la causa no se ha omitido solemnidad sustancial que vicie su procedimiento, por lo que se declara la validez de todo lo actuado, **- TERCERO.-** 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."; en mérito de los autos se procede a resolver conforme a derecho. **- CUARTO.-** El Art. 82 de la Constitución de la República estipula: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respecto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas claras, públicas y aplicadas por las Autoridades Competentes"; el procedimiento administrativo y competencia de la Resolutora Metropolitana, mantiene concordancia con la normativa metropolitana y resoluciones administrativas. **- QUINTO.-** El Código Orgánico Administrativo, señala que: Artículo 16, "Las decisiones administrativas se adecuan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico"; Artículo 175, "Todo procedimiento administrativo podrá ser precedido de una actuación previa, a petición de la persona interesada o de oficio, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento"; Artículo 178, "Como conclusión de las actuaciones previas se emitirá un informe que se pondrá en conocimiento de la persona interesada, para que manifieste su criterio en relación con los documentos o hallazgos preliminares (...)"; Artículo 180, "Se podrán adoptar las siguientes medidas cautelares: (...) 5. Suspensión de la actividad (...)"; Artículo 189, "El órgano competente, cuando la ley lo permita, de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiendo adoptar las siguientes: (...) 5. Suspensión de la actividad (...)"; Artículo 194, "La prueba será aportada por la persona interesada en su primera comparecencia al procedimiento administrativo. La prueba, a la que sea imposible tener acceso, deberá ser anunciada y aquella que no se anuncie no podrá introducirse en el período de prueba previsto en la norma de la materia o en su defecto, cuando las administraciones públicas lo fijen (...)"; Artículo 204, "En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exija un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses"; Artículo 205, "El acto administrativo expresará la aceptación o rechazo total o parcial de la pretensión de la persona interesada, los recursos que procedan, el órgano administrativo o judicial ante el que deban presentarse y el plazo para interponerlos", Artículo 239, "Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido. La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal"; y, Artículo 240, "La administración pública puede imponer multas compulsorias, así como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas multas se aplicarán en forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo. Ni las multas compulsorias ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo para ejecutarse. La multa es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatibles con ellas". **- SEXTO.-** La Ordenanza Metropolitana No. 156 Art. 2 establece: "Acto administrativo de autorización.- La Licencia Metropolitana Urbanística (en adelante "LMU") es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público."; de conformidad con lo descrito, es obligación de los

administrados, previo a iniciar un proceso constructivo contar con la correspondiente **Licencia Urbanística Metropolitana** que sustente y autorice lo realizado, y de conformidad con las reglas de técnicas de arquitectura y urbanismo contempladas en la normativa metropolitana vigente.- **SEPTIMO.-** La Ordenanza Metropolitana No. 0432, **Art. 135**, señala: "Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, las siguientes (...)" "Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, las siguientes (...) literal c) **Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente**, así como deberá proceder con los correctivos: "Art. 136.- Correctivos: ... correctivo a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito... c) **Derrocamiento**", sin embargo, la sanción pecuniaria mencionada fue reformada mediante Ordenanza Metropolitana 0458 Reformatoria de la Ordenanza con el Artículo Único de la Ordenanza Metropolitana 0458 Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que determina: "- En los Artículos innumerados 135, 137 y 139, a continuación del último literal, agréguese lo siguiente: En las edificaciones de hasta 120m2 totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0002 por cada metro cuadrado de la edificación; En las edificaciones que superan 120 m2 hasta los 240 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0.0004 por cada metro cuadrado de edificación; y, En la edificaciones que superan 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". **En los casos de edificaciones que superen los 600 m2 de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo**" (la negrita y subrayado me pertenecen).- **OCTAVO.-** Que: a) Mediante Informe Técnico No. ITC-18-732, suscrita por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, en el apartado de conclusiones señala que: "(...) Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme al pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2 especificado en el expediente No.212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000m2. Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente. Dicho esto adjuntamos información otorgada por el administrado, la misma que no contiene la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, que de acuerdo a las ordenanzas municipales es el único documento que faculta el desarrollo de un proceso constructivo", en el apartado de conclusiones de control, señala que: "**Descripción de supuesta infracción en obra. Ordenanza Metropolitana. Incumplimiento. Área infracción (m2). Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente. ORDM. 432-172. Capítulo. VIII. Artículo. 136. Literal. c). Área infracción (m2). 9.500m2**"; y, el Informe Técnico de Control: ITC-18-712, suscrita por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, con el cual en el apartado de conclusiones, señala que: "Analizada la documentación adjunta y una vez realizada la inspección técnica in situ, conforme el pedido se pudo verificar que han procedido con la construcción de 4 pisos (superestructura) correspondiente a 9500m2 sin contar con el área infraccionada de 500m2 especificado en el expediente No. 212. Cabe recalcar que de manera verbal, el técnico responsable de obra corrobora con el área de construcción de 10.000 m2. Se procedió a suspender la obra la misma que se encontraba en proceso constructivo, se ubicaron 6 sellos de suspensión de obra en distintos accesos de la edificación, ya que han continuado con la

construcción sin licencia LMU o permiso de la autoridad competente"; y, en el apartado de conclusiones, señala que: "**Descripción de supuesta infracción en obra. Ordenanza Metropolitana. Incumplimiento. Área infracción (m2).** Edificar sin LMU o permiso de la autoridad competente. **ORDM. 432-172. Capítulo. VIII. Artículo. 136. Literal. c). Área infracción (m2).** 9.500m²", como como medida provisional se procede a suspender la obra.- b) El administrado presenta un escrito dentro del presente expediente administrativo, pero no justifica el cumplimiento de la normativa metropolitana, con la presentación de los permisos respectivos para la construcción realizada, por lo que incumple la Ordenanza Metropolitana No. 432-172, Art. 135, literal c) "**Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente**" de acuerdo a los informe técnico antes considerado.-**NOVENO.-** Identificado al infractor y su responsabilidad en el incumplimiento de las ordenanzas metropolitanas.- **Esta Autoridad Metropolitana en ejercicio de sus atribuciones legales: RESUELVE: PRIMERO.-** Acoger el Informe Técnico No. ITC-18-732, Informe Técnico de Control: ITC-18-712, suscrita por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-200; y, el Dictamen del Procedimiento Administrativo Sancionador No. 001-2018, en el cual se determina la infracción administrativa de la cual es responsable los señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO.- **SEGUNDO.-** Multar a los señores FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, con RUC: 0992785136001, por el valor de DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON CERO CENTAVOS (USD 19.300) equivalente a cincuenta remuneraciones básicas unificadas correspondiente al año 2018, por el proceso constructivo de 9.500m², realizado en el predio No. 5785946, por incumplir la Ordenanza Metropolitana 432, Art. 135, literal c) "**Edificar sin la licencia Metropolitana Urbanística o permiso de autoridad competente**". **TERCERO.-** Emitir la correspondiente Orden de Emisión de Título de Crédito por el valor de la multa impuesta concediéndole al administrado/a, el término de **TRES DÍAS** para su cancelación, cuyo comprobante de pago deberá entregarlo a esta Unidad para su registro, bajo prevenciones que de no hacerlo, el cobro se realizará por la VÍA COACTIVA, con los recargos correspondientes. **CUARTO.-** Mantener la medida de suspensión de obra dispuesta en el Informe Técnico de Control: ITC-18-712, de fecha 16 de octubre del 2018, suscrita por la Arq. Michelle Robayo, Inspectora Técnica de la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control y en el Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador No. AMC-UDCMCL-ZAY-2018-200, de fecha 29 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Sara García, Instructora Metropolitana. **QUINTO.-** Conceder el término de TREINTA DIAS a fin de que el administrado presente la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, que justifique el proceso constructivo realizado en el predio No. 5785946, si en este término, no se lo presentare, se ordenará las remediaciones dispuestas, en la Ordenanza Metropolitana 432, **Artículo... (136).- Literal c)**, constituido en el derrocamiento, en caso de que el administrado no lo haga, el mismo lo realizará el Municipio de Quito a cuenta y riesgo del administrado infractor, al cual se le cobrará los valores que por este acto se genere más los recargos de ley, bajo prevenciones que de verificarse el incumplimiento se aplicará lo dispuesto en el Artículo 240 del Código Orgánico Administrativo. **NOTIFÍQUESE.-**


Dra. Maritza Acebo V.

FUNCIONARIA DECISORA
DIRECCION DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN
GAD MDMQ - AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

ORDEN DE EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO N° AMC-DRYE-MA-2018-4067

DIRECCIÓN DE RESOLUCIÓN Y EJECUCIÓN

MATERIA: CONSTRUCCIONES

CÓDIGO /ORDENANZA: 432

Fecha: _ 26 de Noviembre de 2018 _ Expediente: _ 200-2018 _ Resolución: AMC-DRYE-MA-2018-4067 Ejecución _____ Valor _____
Consignado SI () NO (x)

Señor Tesorero/a Metropolitano: _____

Sírvase ordenar la emisión del Título de Crédito por el valor de: \$_ USD _19.300_ (DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS DÓLARES CON CERO CENTAVOS).
NÚMEROS

A nombre del Administrado/a - Persona Jurídica y/o Deudores Solidarios: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO. CC/RUC: 0992785136001. Domicilio: Sector Empleados de la DAC, calle Chimborazo, Parroquia de Tababela. Predio No. 5785946. Teléfono: 2687297, por contravenir las Ordenanzas Metropolitanas: Ord. 432, literal c).

Observaciones: _____



La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

[Handwritten Signature]
27 NOV 2018

NOMBRE: _____
CARGO: _____

[Handwritten Signature]
Dra. Maritza Acebo V.
FUNCIONARIA DECISORA
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



RAZÓN DE NOTIFICACIÓN:

Notificado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 26 días, del mes de 11 del año 18, siendo las 15:31 horas, al/a la Señor/a/ita Fernando Correa con C.C./RUC/Pasaporte N° 1707709505 en calidad de Constructor de la obra en la dirección Colon 1430 y 3 de octubre Correo/Electrónico: Fernando@scmariqua.com Número telefónico: 0986502162 Notificado por: Esteliana De Moya (Nombres y Apellidos del Notificador)

[Firma]
FIRMA DEL NOTIFICADO

[Firma]
FIRMA DEL NOTIFICADOR
c.c.: 0602614593



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en los Archivos y/o Sistemas

[Firma]
27 NOV 2018



Quito, 27 de Noviembre de 2018

Abogado
DAVID CHAVEZ
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, sírvase encontrar adjunto comprobante del pago realizado por el valor de US \$19.300,00 (Diecinueve Mil Trescientos Dólares de los Estados Unidos de Norte América con cero centavos) por concepto del Título de Crédito No. AMC-DRYE-MA-2018-4067, emitido con fecha 26 de Noviembre de 2018, dentro del expediente Número 200-2018 a nombre del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito.

Sin otro particular por el momento, nos suscribimos.

Atentamente,

Eco. Lourdes Coronel Zambrano
FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO
R.U.C. 0992785136001

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la Información que reposa en Archivos y/o Bases de Datos

Feu
27 NOV 2018

QUITO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARIA GENERAL

Número de Trámite:
Fecha de Ingreso: 27 NOV 2018
Número de Fojas: CD:
Responsable: Sumilla:



OBLIGACIONES POR CANCELAR

miércoles, 27 de noviembre del 2018

Infracciones y Multas

DATOS DE LA FICHA CATASTRAL

Contribuyente : FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO Q
 Identificación : 00992785136001
 Número de Trámite : 00000000 Clave Catastral : 0000000000 Título de Crédito / Orden para el Pago : 00016696743
 Dirección : TABABELA, SECTOR SANTA ROSA, CALLE COTOPAXI, LOTE 4 "HO"

INFORMACIÓN

ZT: ORDEN DE EMISION DE TITULO DE CREDITO No. 4067 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2018; EXPEDIENTE 200-2018; RESOL. 2018-4067; MATERIA: CONSTRUCCION

IMPUESTOS MUNICIPALES

Fecha Emisión : 2018-11-27 Año de Tributación : 2018 Fecha Intereses : 2018-11-28

DESCRIPCIÓN	IMPUESTOS	TOTALES	DESCRIPCIÓN	ADICIONALES	TOTALES
MULTAS A INFRACTORES		19,300.00			
	Total impuestos y tasas :	19300.00		Total adicionales :	0

Total a pagar : 19,300.00

CON TUS IMPUESTOS CONSTRUIMOS
"OBRAS PARA VIVIR MEJOR"

Nota: Verifique sus datos y en caso de inconformidad comuníquese con el 1800 456 789, o visite su Administración Zonal más cercana.

La impresión de este documento le servirá para acercarse a pagar en las ventanillas de las instituciones del sistema financiero, que mantienen convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
 DE CONTROL

a presente Foja es Fiel Copia
 de la Información que reposa
 en Archivos y/o Sistemas

[Handwritten signature]
 27/11/2018



COMPROBANTE DE TRANSACCION

RECAUDACION IMPUESTOS MUNICIPIO DE QUITO - INFRACCIONES Y MULTAS AÑO TRIBUTACION: 2018
 CEDULA/RUC: C-00992785136001 CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO MERCANTIL
 FECHA: 2018-11-27 Autorización: 0022103952 No. Título: 00016696990 No. PREDIO: 00000000
 DIRECCION:
 EFECTIVO: 3088.00 N/D A CTA: CHEQUES: TOTAL: 3088.00
 DESCUENTOS : 0.00 RECARGOS : 0.00 INTERESES : 0.00 COSTA JUDICIAL: 0.00
 MULTAS A INF: 3088.00 TOTAL IMPUES: 3088.00
 QUITO-PRINCIPAL 200.SERVER 2018-11-27 10:28:30 Caja: 22001 REF: 5332720 Usr: DXUELAGT

Este comprobante de transacción no es negociable, ni transferible, ni puede ser objeto de ningún tipo de comercialización o negociación por parte de su tenedor



AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

La presente Foja es Fiel Copia de la información que reproduce el original.

[Handwritten signature]
27 NOV 2018