

C

**PARA:** Ing. Juan Pablo Solórzano  
Gerente General (S)

**ASUNTO:** Contrato de comodato suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI.

**FECHA:** 17 ABR 2017

**Nro.** 0625-GTE

Con oficio No. GG 16 156 CF, del 23 de septiembre del 2016, el Ing. Ricardo Flor G., Vicepresidente Ejecutivo CAPEIPI, comunicó que, aún no se ha remitido la contestación al oficio No. GG 16 115 CF, del 08 de agosto del 2016, en el cual informaba sobre la propuesta para la optimización del parqueadero denominado Cruz del Papa y, solicitó el respaldo para iniciar la optimización del parqueadero.

Mediante memorando No. 1455-GTE-DE, del 31 de agosto del 2016, se informó a la Gerencia General, lo siguiente:

- Con memorando No. 2113-GJ-EJ, del 26 de julio del 2016, la Gerenta Jurídica, luego de sus análisis informó que: "(...) de lo establecido en el contrato de comodato que es el documento que norma la relación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la CAPEIPI, no establece específicamente que el parqueadero a que hace referencia el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha en su oficio No. VE 16088CF, de fecha 10 de junio de 2016; sea parte del préstamo de uso establecido en el referido comodato"; y, adicionalmente, solicitó que, se determine la superficie descrita.
- Con informe Técnico No. 002-GTE-DE, del 22 de agosto del 2016, la Dirección de Estacionamientos, realizó el análisis técnico financiero, para la administración del estacionamiento en el Centro de Exposiciones Quito, recomendando que, la EPMMOP, administre el estacionamiento y, adicionalmente recomendó que la Gerencia de Estudios y Fiscalización, revise el informe y realice la medición del área del predio, determinando cual es el área real que ocupa la CAPEIPI, incluyendo el estacionamiento; para que, posteriormente la Gerencia Jurídica realice el análisis del contrato de comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, determinando así la viabilidad legal de que el estacionamiento sea administrado por la EPMMOP.

Con memorando No. 2185-GEF, del 19 de octubre del 2016, la Gerencia de Estudios y Fiscalización, informó que, se realizó el levantamiento topográfico del predio y estacionamiento de la CAPEIPI, determinando un área total de 21,849.671 m<sup>2</sup>.

Mediante memorando No. 1950-GTE, del 18 de noviembre del 2016, el Gerente de Terminales y Estacionamientos (S), solicitó a la Gerente Jurídica, se determine la viabilidad de que la EPMMOP, pueda administrar el estacionamiento.

Con memorando No. 0623 GJ-EJ, del 10 de abril del 2017, la Ab. Gabriela Mendieta, Gerente Jurídica (E), remitió a la Gerencia de Terminales y Estacionamientos el criterio jurídico del Contrato de comodato suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, en el cual expuso:

*"(...) podemos evidenciar y concluir que la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS EPMOP, no tiene competencia en lo que se refiere al mencionado contrato ya que el mismo fue suscrito por el Alcalde del Municipio de Quito de aquella época; por lo tanto no cabe que nos pronunciemos sobre dicho documento jurídico (...) Por lo tanto, esta Gerencia se permite en sugerir, que; con el objeto de aclarar la situación jurídica del presente contrato de comodato se informe sobre estos particulares descritos en los párrafos anteriores a la Ilustre Municipalidad, a fin de que se tomen las acciones pertinentes."*

En virtud de lo expuesto y, de conformidad con el criterio jurídico, remito el borrador de oficio, a fin de enviar a la Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito, lo anteriormente descrito y que, de considerarse pertinente, realicen las acciones correspondientes, junto con la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha CAPEIPI.

Atentamente,

  
Lcdo. Carlos Armijos Del Hierro. MSc. MBA.  
**Gerente de Terminales y Estacionamientos**

C.C.: Ab. Gabriela Mendieta, Gerente Jurídica (E)

Adjunto: (11 hojas útiles)

- Copia de oficio No. GG 16 115 CF (1 hoja útil)
- Copia de memorando No. 1455-GTE-DE (6 hojas útiles)
- Copia de memorando No. 2113-GJ-EJ (1 hoja útil)
- Copia de memorando No. 1950-GTE (1 hoja útil)
- Copia de memorando No. 0623 GJ-EJ (2 hojas útiles)

Elaborado por:	Econ. Fernanda Proaño	13/ABR/2017	
----------------	-----------------------	-------------	---

Quito,

Oficio No. -GG-GTE-EPMMOP-2017

Asunto: Contrato de Comodato suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI.

Hoja de Ruta No. TE-MAT-10384-16

Doctor  
Mauricio Esteban Rodas Espinel  
Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Ciudad

De mi consideración:

Con oficio No. GG 16 115 CF, del 08 de agosto del 2016, el Ing. Ricardo Flor G., Vicepresidente Ejecutivo CAPEIPI, informó a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas sobre la propuesta para la optimización del parqueadero denominado Cruz del Papa y, solicitó el respaldo para iniciar la optimización del parqueadero.

Mediante memorando No. 1455-GTE-DE, del 31 de agosto del 2016, la Gerencia de Terminales y Estacionamientos de la EPMMOP, informó a la Gerencia General de la EPMMOP, lo siguiente:

- Con memorando No. 2113-GJ-EJ, del 26 de julio del 2016, la Gerenta Jurídica de la EPMMOP, luego de sus análisis informó que: *"(...) de lo establecido en el contrato de comodato que es el documento que norma la relación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la CAPEIPI, no establece específicamente que el parqueadero a que hace referencia el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha en su oficio No. VE 16088CF, de fecha 10 de junio de 2016; sea parte del préstamo de uso establecido en el referido comodato"*; y, adicionalmente, solicitó que, se determine la superficie descrita.
- Con informe Técnico No. 002-GTE-DE, del 22 de agosto del 2016, la Dirección de Estacionamientos de la Gerencia de Terminales y Estacionamientos, realizó el análisis técnico financiero, para la administración del estacionamiento en el Centro de Exposiciones Quito, recomendando que, la EPMMOP, administre el estacionamiento y, adicionalmente recomendó que la Gerencia de Estudios y Fiscalización, revise el informe y realice la medición del área del predio, determinando cual es el área real que ocupa la CAPEIPI, incluyendo el estacionamiento; para que, posteriormente la Gerencia Jurídica realice el análisis del contrato de comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, determinando así la viabilidad legal de que el estacionamiento sea administrado por la EPMMOP.

Con memorando No. 2185-GEF, del 19 de octubre del 2016, la Gerencia de Estudios y Fiscalización de la EPMMOP, informó que, se realizó el levantamiento topográfico del predio y estacionamiento de la CAPEIPI, determinando un área total de 21,849.671 m<sup>2</sup>.

Mediante memorando No. 1950-GTE, del 18 de noviembre del 2016, el Gerente de Terminales y Estacionamientos (S) de la EPMMOP, solicitó a la Gerente Jurídica de la EPMMOP, se determine la viabilidad de que la EPMMOP, pueda administrar el estacionamiento.

Con memorando No. 0623 GJ-EJ, del 10 de abril del 2017, la Ab. Gabriela Mendieta, Gerente Jurídica (E) de la EPMMOP, remitió a la Gerencia de Terminales y Estacionamientos de la EPMMOP, el criterio jurídico del Contrato de comodato suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, en el cual expuso:

*"(...) podemos evidenciar y concluir que la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS EPMMOP, no tiene competencia en lo que se refiere al mencionado contrato ya que el mismo fue suscrito por el Alcalde del Municipio de Quito de aquella época; por lo tanto no cabe que nos pronunciemos sobre dicho documento jurídico (...) Por lo tanto, esta Gerencia se permite en sugerir, que; con el objeto de aclarar la situación jurídica del presente contrato de comodato se informe sobre estos particulares descritos en los párrafos anteriores a la Ilustre Municipalidad, a fin de que se tomen las acciones pertinentes."*

En virtud de lo expuesto y, de conformidad con el criterio jurídico, remito la documentación previamente mencionada, a fin de que, de considerarlo necesario, se realicen las acciones correspondientes, junto con la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha CAPEIPI.

Atentamente,

Ing. Juan Pablo Solórzano  
Gerente General (S)  
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Adjunto: (11 hojas útiles)

- Copia de oficio No. GG 16 115 CF (1 hoja útil)
- Copia de memorando No. 1455-GTE-DE (6 hojas útiles)
- Copia de memorando No. 2113-GJ-EJ (1 hoja útil)
- Copia de memorando No. 1950-GTE (1 hoja útil)
- Copia de memorando No. 0623 GJ-EJ (2 hojas útiles)

Elaborado por:	Econ. Fernanda Proaño	17/ABR/2017	
Aprobado por:	Lcdó. Carlos Amijos Del Hierro	17/ABR/2017	





QUITO

Quito D.M., 08 de agosto de 2016  
GG 16 115 CF

Ingeniero  
**CARLOS ARMIJOS**  
Director de Estacionamientos EPMMOP  
Presente

Asunto: Novedades en el Parquadero CAPEIPI, ubicado tras de la Cruz del Papa, parque La Carolina

De mi consideración:

Con un cordial saludo me dirijo a usted, para manifestarle que de acuerdo a nuestra conversación telefónica, de fecha 08 de Julio de 2016, adjunto se servirá encontrar copias de las comunicaciones enviadas por la EPMMOP, con respecto al Parquadero denominado de la Cruz del Papa, así como la propuesta de control y administración.

En relación al movimiento de vehículos, remito a usted las cifras que al momento reportan los cuidadores, a través de las tarjetas que se entregan a los usuarios del parquadero; estos señores han dividido el estacionamiento en áreas que las manejan como de su propiedad, generando los inconvenientes mencionados por el Gerente de la EPMMOP:

- Parqueo en doble y hasta triple fila.
- Daños en los vehículos.
- Irrespeto al usuario.
- Establecimiento arbitrario de tarifas por parte de los cuidadores, etc.

Estamos seguros que con el sistema de control propuesto, mediante el uso de una barrera automática, se van a solucionar en su mayoría los problemas mencionados y se logrará incrementar considerablemente el nivel de satisfacción de los usuarios, ya que el uso del parquadero estará amparado por una póliza de seguros.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

  
**ING. IVÁN IBARRA**  
Gerente General

RECIBIDO  
08 AGO 2016  
11:54  
MESA

ADJ.: Lo indicado.



CORPORACIÓN DE FERIAS  
Av. Amazonas 1134-932 y Av. Atahualpa  
PBX: (593) 243 2302 / 243 3129 / 243 2306  
Fax: (593) 243 2802 Ext. 119  
gerencia\_cec@expocag.edu  
www.expocag.edu • Quito - Ecuador





QUITO

DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS  
 Por: Galea  
 Hora: 12:50

**PARA:** Ing. Jorge Crespo Bravo  
 Gerente General de la EPMMOP (S)  
**ASUNTO:** Novedades Estacionamiento CAPEIPI ubicado tras de la Cruz del Papa, parque La Carolina  
**FECHA:** 31 AGO 2016  
**No.** 1455-GTE-DE

Recibido por: Gisela  
 Hora: 12:10

Me refiero a los oficios No. VE-16088-CF, del 10 de junio del 2016, oficio No. GG 16116 CF, del 08 de agosto del 2016; oficio No. GG 16115 CF, del 08 de agosto del 2016; suscritos por representantes de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha, mediante los cuales informan sobre las novedades que se presentan en el estacionamiento ubicado tras la Cruz del Papa, parque La Carolina; y, en forma concomitante presenta, para análisis y revisión el proyecto de administración del estacionamiento de la CAPEIPI, a través de la empresa Urbapark.

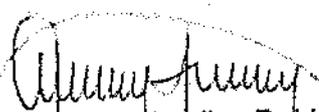
Con memorando No. 2113-GJ-EJ, del 26 de julio del 2016, la Doctora María Belén Molina, Gerenta Jurídica, luego de su análisis informa que: "(...)de lo establecido en el contrato de comodato que es el documento que norma la relación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la CAPEIPI, no establece específicamente que el parqueadero a que hace referencia el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha en su oficio No. VE 16088 CF, De fecha 10 de junio de 2016; sea parte del préstamo de uso establecido en el referido comodato".

Adicionalmente la Gerencia Jurídica, solicita que, se determine la superficie descrita en el memorando citado en el párrafo anterior y, se comunique cuáles son los términos de las reuniones mantenidas entre la EPMMOP y la CAPEIPI, en relación al proyecto presentado por la empresa Urbapark, con el objeto de establecer las directrices jurídicas convenientes para los intereses institucionales.

En virtud de lo expuesto, en lo que compete a la Gerencia de Terminales y Estacionamientos, se emite el Informe Técnico No. 002-GTE-DE, en el que se considera necesaria la regulación del estacionamiento ubicado junto al Centro de Exposiciones Quito y, de acuerdo a los indicadores financieros y consideraciones presentadas, se recomienda que la EPMMOP, en base a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 221, artículo 1, administre el estacionamiento en mención.

A su vez, se recomienda que, la Gerencia de Estudios y Fiscalización, revise el presente informe y realice la medición del área del predio, determinando cual es el área real que ocupa la CAPEIPI, incluyendo el estacionamiento; para que, posteriormente la Gerencia Jurídica realice el análisis del contrato de comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, determinando así la viabilidad legal de que el estacionamiento sea administrado por la EPMMOP.

Atentamente,



Lcdo. Carlos Amijos Del Hierro MSc. MBA.  
Gerente de Terminales y Estacionamientos

Copia: Ing. Alex Rivera – Gerente de Estudios y Fiscalización  
Abg. María Belén Molina – Gerente Jurídica

	NOMBRE	FECHA	SUMILLA
Elaborado por	Tiga Lorena Sánchez	23/08/2016	
Aprobado por	Roger Ramos R.	23/08/2016	

**DIRECCION DE ESTACIONAMIENTOS**

Informe Técnico No.002-GTE-DE

**ASUNTO: ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD REGULACIÓN ESTACIONAMIENTO  
CENTRO DE EXPOSICIONES QUITO**

**1. ANTECEDENTES**

Mediante oficio No. HR. TE-MAT-6346-16-VE 16 088 CF, del 10 de junio del 2016, el Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha (CAPEIPI), remite el proyecto de Administración del Estacionamiento, a través de la empresa Urbapark, para análisis y tramite pertinente.

**2. BASE LEGAL**

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...)7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley."*

Las competencias, funciones y atribuciones en materia de estacionamientos, incluyendo el "Sistema de Estacionamientos de Quito", le corresponden a la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EMMOP-Q (actual EPMOP), en atención a lo dispuesto en el art. 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 282 de 12 de febrero de 2009.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 221, se establece en el artículo 1, primer artículo innumerado: *"Crease el "Sistema de Estacionamientos de Quito" con el objetivo de apoyar el desarrollo territorial, la conectividad y movilidad dentro del Distrito Metropolitano de Quito, así como mejorar las condiciones de circulación peatonal, vehicular y ciclista, principalmente en la ciudad de Quito y sus conglomerados adyacentes, mediante la planificación, diseño y gestión de estacionamientos vehiculares existentes y nuevos proyectos, que integren de forma prioritaria su servicio a los principales corredores de transporte público de pasajeros."*

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 221, se establece en el artículo 1, séptimo artículo innumerado que: *"(...) Los estacionamientos vehiculares que conforman el "Sistema de Estacionamientos de Quito", deben prestar el servicio público exclusivo para aparcamiento de vehiculos, y pueden desarrollarse en:*

a) Estacionamientos en la vía pública. Que se denominaran "Zona Azul" para los efectos de la presente Ordenanza; y,

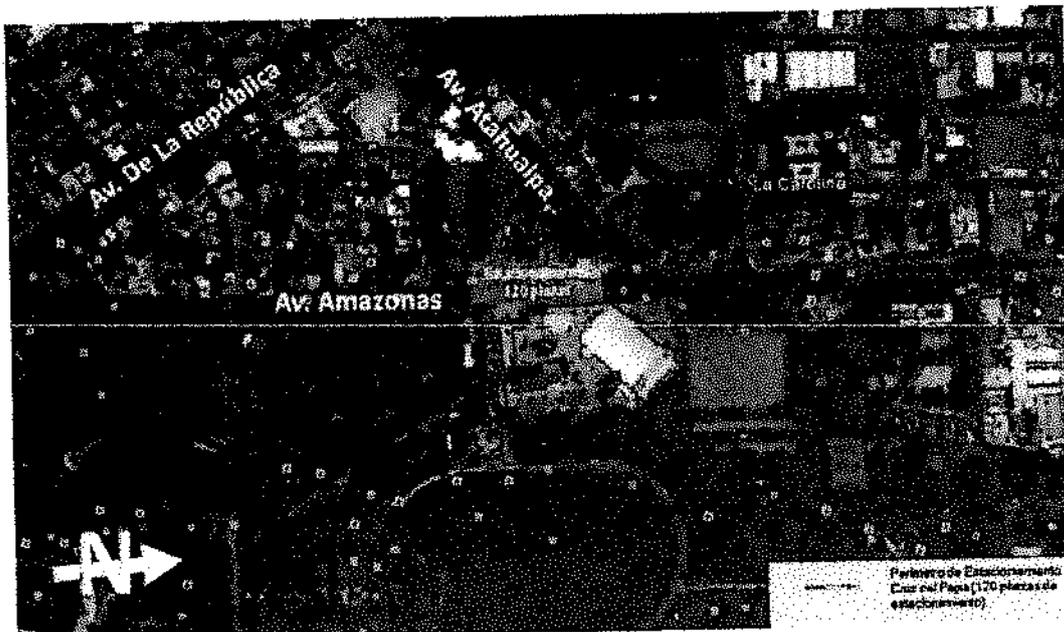
b) Estacionamientos en espacios específicos de predios públicos o privados, sea en playas o edificios."

La Ordenanza Metropolitana No. 221, establece en el artículo 1, décimo artículo innumerado que. "Los estacionamientos de uso público que se encuentren ubicados en bienes sobre los cuales tiene dominio la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, serán gestionados por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, EMDUQ, bajo el régimen de concesión, asociación o cualquier otro tipo de acto necesario para organizar, promover, contratar y operar el "Sistema de Estacionamientos de Quito", exceptuándose aquellos actos que pudieran implicar transferencia de dominio de los bienes, para los cuales se requerirá autorización expresa del Concejo Metropolitano."

### 3. ANALIS DE OPERATIVIDAD

#### 3.1. Situación Actual

#### UBICACIÓN GEOGRÁFICA

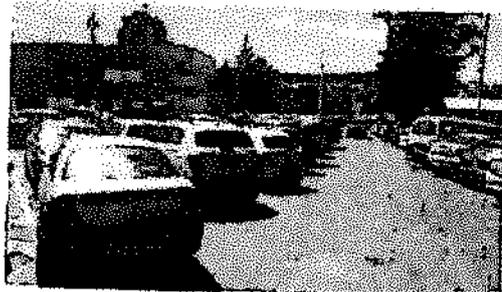


Ubicación del Estacionamiento de CAPEIPI

Mediante inspección realizada en el lugar, se evidencia que:

- El estacionamiento, posee una capacidad para 120 vehículos, pero en horas pico, sobrepasa su capacidad en 12 vehículos, teniendo una ocupación de 132 vehículos.
- No se lleva un registro de los vehículos que ingresan o salen del estacionamiento

- La personas que administran el estacionamiento, son vigilantes históricos del parque La Carolina y, de acuerdo a lo informado por un vigilante del sector, trabajan en el sitio, 12 personas, en turnos rotativos.
- No existe un pliego tarifario, pero en promedio se cobra 50 ctvs. por hora o fracción, cuando un vehículo permanece todo el día, la tarifa estimada es de 3,50 dólares.
- Se entregan tickets de estacionamiento a ciertos usuarios, sin validez tributaria.
- El asfalto presenta fisuras y baches, siendo necesario la instalación de nueva carpeta asfáltica.
- No se evidencia señalización vertical y la señalización horizontal está en mal estado



**3.2. Propuesta de regulación**

Una vez definida la situación actual del estacionamiento, se ha evidenciado que, el estacionamiento junto al Centro de Exposiciones Quito, no presta un servicio con adecuados niveles de calidad y se realiza de manera informal, lo cual ha generado que exista malestar en ciertos usuarios y, debido a que la EPMMOP, administra 7 de los 8 estacionamientos del Parque La Carolina, las quejas de usuarios son dirigidas al personal de la EPMMOP que trabaja en el Parque.

Para una adecuada gestión del Estacionamiento, se recomienda implementar adecuados mecanismos de control que garanticen elevados niveles de calidad de servicio a los usuarios del estacionamiento y visitantes del parque.

**3.2.1. Personal para el estacionamiento:**

Para poder cubrir el funcionamiento del estacionamiento, en un horario de lunes a domingo de 08h00 a 22h00, se considera necesaria la inclusión del siguiente personal:

Supervisor	Recaudadores	Punto de Guardia 24 horas	Personal de control
1	3	1	6

**3.2.2. Horario de atención y tarifas por servicio de estacionamiento:**

El estacionamiento junto al Centro de Exposiciones Quito, funcionaria de lunes a domingo entre las 08h00 y las 22h00. De lunes a viernes, con un costo de 0.50 ctvs., de dólar por hora o fracción. Los sábados, domingos y feriados, a un costo de 0.50 ctvs., por tiempo ilimitado, manteniendo las políticas de funcionamiento de los demás estacionamientos de RED en el parque.

### 3.2.3. Trabajos a realizar

Considerando los trabajos realizados en los demás estacionamientos del parque, a fin de mantener un estándar de imagen y adecuación de los estacionamientos, se deberían realizar los siguientes trabajos:

- Fresado Carpeta Asfáltica: Comprende la remoción o retiro de la carpeta existente, donde se colocara la nueva carpeta asfáltica
- Instalación de Equipos ( Dispensador y lector de tickets de ingreso y salida)
- Implementación de señalización horizontal y vertical
- Adecuación oficina de recaudación y atención al público
- Adecuación de espacios para personas con discapacidad y rampas para garantizar accesibilidad de personas con movilidad reducida
- Implementación de estacionamientos para motos y bicicletas

### 3.2.4. Demanda de Estacionamientos

Considerando que la oferta de estacionamientos es de 120 plazas, se ha realizado una proyección en base al índice de rotación promedio de los estacionamientos en Carolina, estableciendo que se mantendría una rotación de 3.38 vehículos por plaza de estacionamiento/día, resultando una demanda mensual promedio de 12.168 vehículos y diaria de 406 vehículos.

PERÍODO DE ANALISIS ENERO -JULIO 2016

ESTACIONAMIENTO	AFLUENCIA VEHICULAR TRIMESTRAL	PROMEDIO MES	PROMEDIO DIARIO	CAPACIDAD DE ESTACIONAMIENTOS	INDICE ROTACIÓN
CAROLINA 1	51771	7396	243	80	3,04
CAROLINA 3	42133	6019	243	88	2,75
CAROLINA 4	45092	6442	243	135	1,80
CAROLINA 5	33158	4737	243	111	2,19
CAROLINA 6	15265	2181	243	31	7,84
CAROLINA 7	30038	4291	243	71	3,42
CAROLINA 8	34249	4893	243	94	2,59
<b>TOTAL</b>	<b>251706</b>	<b>35958</b>	<b>1701</b>	<b>610</b>	<b>3,88</b>

### 3.3. Análisis Financiero

Para el análisis de factibilidad financiera del proyecto, se ha considerado como base la información operativa promedio, generada en los demás estacionamientos del parque La Carolina, teniendo así que, la capacidad de plazas de estacionamiento es de 120 plazas, con un índice de rotación diario promedio de 3,38 vehículos/día, un costo de recaudación de 0,50 ctvs. de dólar por hora o fracción de lunes a viernes y 50 ctvs. durante todo el día, además, el 2,5% de los usuarios recibe el beneficio de exoneración de pago, establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 002<sup>1</sup> y, finalmente se ha estimado que en promedio los estacionamientos de Carolina, tienen el 30% de su capacidad destinado a clientes frecuentes (en este caso 36 clientes frecuentes), que cancelan una tarifa mensual de USD. 40,00.

RENTABILIDAD DEL PROYECTO ESTACIONAMIENTO CAPEIPI (CRUZ DEL PAPA)	
Plazas:	120
Flujo vehicular promedio mensual	12.168
Valor hora/fracción livianos <sup>3</sup>	\$ 0,50
Índice de rotación promedio	3,38
% de descuento por exoneración de pago	2,50%
Clientes frecuentes	36
Tarifa clientes frecuentes	\$ 40,00

Cuadro resumen de Variables para análisis

COSTOS DE INVERSION INICIAL				
RUBROS INVERSION INICIAL	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR MENSUAL	TOTAL ANUAL
Instalación de Sistema de gestión de estacionamientos y periféricos	1	\$ 15.000,00	N/A	\$ 15.000,00
Señalización Horizontal (m2)	160	\$ 7,50	N/A	\$ 1.200,00
Señalización Vertical	10	\$ 135,00	N/A	\$ 1.350,00
Asfalto 7cm de espesor (m2)	3000	\$ 11,00	N/A	\$ 33.000,00
Mobiliario y equipamiento oficinas	1	\$ 4.500,00	N/A	\$ 4.500,00
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 55.050,00</b>

Análisis de rubros inversión inicial

<sup>1</sup> Ordenanza Metropolitana No. 002, establece en el art. 1 que, las personas con discapacidad y adultos mayores están exonerados del pago de la tarifa de estacionamiento.

<b>Ingresos Estimados 1er. Año de Operación</b>				
			<b>INGRESOS MENSUAL</b>	<b>INGRESOS ANUAL</b>
Ingresos Civianos Lun - Dom <sup>1</sup>			\$ 5.931,90	\$ 71.182,80
Ingresos Clientes Frecuentes <sup>2</sup>			\$ 1.440,00	\$ 17.280,00
			<b>\$ 7.371,90</b>	<b>\$ 88.462,80</b>
<b>COSTOS OPERATIVOS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR MENSUAL</b>	<b>TOTAL ANUAL</b>
Sueldo Recaudador <sup>3</sup>	3	\$ 814,12	\$ 2.442,36	\$ 29.308,32
Servicio Seguridad <sup>4</sup>	1	\$ 2.562,25	\$ 2.562,25	\$ 30.747,00
Servicio Limpieza <sup>5</sup>	1	\$ 643,54	\$ 643,54	\$ 7.722,48
Servicios Básicos	1	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 600,00
			<b>\$ 5.698,15</b>	<b>\$ 68.377,80</b>
<b>Utilidad o Pérdida</b>				
Total Ingresos				<b>\$ 88.462,80</b>
Total Egresos				<b>\$ 68.377,80</b>
<b>Utilidad o Pérdida</b>				<b>\$ 20.085,00</b>

1 Los Ingresos se calculan en base a una rotación de 3,38 y un descuento del 3% de ingresos por exoneración de pago en base a Ord. M. 002

2 Se considera en base a los datos operativos de estacionamientos de Carolina que, el 30% de la capacidad del estacionamiento, corresponde a Usuarios frecuentes, es decir 36 usuarios frecuentes

3 Cálculo en base a remuneración de Inspector de Caseta, ya incluidos todos los beneficios de ley, (USD. 814,12)

4 Punto de seguridad 24H/7 días, USD. 2562,25 + IVA

5 Punto de limpieza de 8H/5 días, USD. 643,54 + IVA

Análisis financiero primer año de operación

Ingresos Estimados 2do. Año de Operación				
			INGRESOS MENSUAL	INGRESOS ANUAL
Ingresos Livianos Lun - Dom			\$ 6.169,18	\$ 74.030,11
Ingresos Clientes Frecuentes			\$ 1.440,00	\$ 17.280,00
			<b>\$ 7.609,18</b>	<b>\$ 91.310,11</b>

DETALLE EGRESOS	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR MENSUAL	TOTAL ANUAL
Sueldo Recaudador	3	\$ 814,12	\$ 2.442,36	\$ 29.308,32
Seguridad	1	\$ 2.562,25	\$ 2.562,25	\$ 30.747,00
Servicios Básicos	1	\$ 643,54	\$ 643,54	\$ 7.722,48
Limpieza	1	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 600,00
Mantenimiento	1	\$ 350,00	\$ 350,00	\$ 4.200,00
				<b>\$ 72.577,80</b>

UTILIDAD BRUTA		Total
Total Ingresos		\$ 91.310,11
Total Egresos		\$ 72.577,80
Utilidad o Pérdida		<b>\$ 18.732,31</b>

Análisis financiero segundo año de operación

## Viabilidad del proyecto

RUBRO	AÑOS					
	0	1	2	3	4	5
INGRESOS	----	\$ 88.462,80	\$ 91.310,11	\$ 94.962,52	\$ 98.761,02	\$ 102.711,46
EGRESOS	\$ 55.050,00	\$ 68.377,80	\$ 72.577,80	\$ 74.755,13	\$ 76.997,79	\$ 79.307,72
FLUJO DE EFECTIVO NETO	\$ (55.050,00)	\$ 20.085,00	\$ 18.732,31	\$ 20.207,38	\$ 21.763,23	\$ 23.403,74

Tasa de descuento =	13%
VAN =	\$ 15.442,14
TIR =	25%

Del análisis realizado, se desprende que el proyecto a 5 años es rentable, ya que presenta una tasa interna de retorno del 25% y una VAN de USD. 15.442,14, además del valor intangible de prestar un servicio de calidad a la ciudadanía, con un esquema de trabajo estandarizado en todos los estacionamientos del parque La Carolina.

#### 4. Conclusiones

De acuerdo al análisis realizado en el presente informe, se desprende que:

- El estacionamiento, cuenta con una capa asfáltica en mal estado, que necesita ser reemplazada.
- La señalización horizontal y vertical del estacionamiento está en mal estado y en ciertos sectores es inexistente.
- No existe un pliego tarifario oficial y tampoco se evidencia una metodología de trabajo adecuada, consecuentemente, no hay responsabilidad sobre los vehículos en caso de registrarse algún incidente o daño.
- De acuerdo a la información obtenida, se evidencia que las personas que realizan la actividad de cuidar vehículos en el parqueadero, lo hacen de forma irregular y no mantienen relación de dependencia con el Centro de Exposiciones Quito o CAPEIPI, por lo que se debería analizar posibilidades de reubicación de los 12 vigilantes, que actualmente se encuentran en el lugar
- En el Parque La Carolina, existen 8 playas de estacionamiento de las cuales 7 son reguladas por la EPMMOP, excepto el estacionamiento ubicado junto al Centro de Exposiciones Quito, lo cual ha generado que los usuarios cuando tienen inquietudes, quejas o sugerencias, acudan a la Administración del parque o puntos de cobro de otros estacionamientos del parque buscando ser atendidos, además debido a que este estacionamiento no está siendo administrado de forma directa por CAPEIPI, se manejan varios precios ocasionando confusión y malestar en usuarios.
- Dentro del estacionamiento, se evidenció que Policía Nacional hace uso del estacionamiento sin cancelar una tarifa y estacionan tanto vehículos de uso oficial como particulares, mismos que deberán ser regulados.
- Existen varias quejas que ha receptado la EPMMOP, en cuanto al servicio que se brinda en este estacionamiento, evidenciándose que es necesario ofrecer un servicio de estacionamiento bajo condiciones de seguridad y calidad.
- Debido al esquema operacional actual, no se cuenta con datos de afluencia vehicular e índices de rotación reales
- Se estima un índice de rotación de 3,38 vehículos/día, consecuentemente una afluencia de 12.168 vehículos por mes.
- Con base en los datos operacionales de los demás estacionamientos del parque La Carolina, se estima alcanzar unos ingresos mensuales promedio de USD. 7.609,18 durante el primer año, con una tendencia de crecimiento del 4% anual.

#### 5. Recomendaciones

En base al análisis realizado, se considera necesaria la regulación del estacionamiento ubicado junto al Centro de Exposiciones Quito y, de acuerdo a los indicadores financieros y

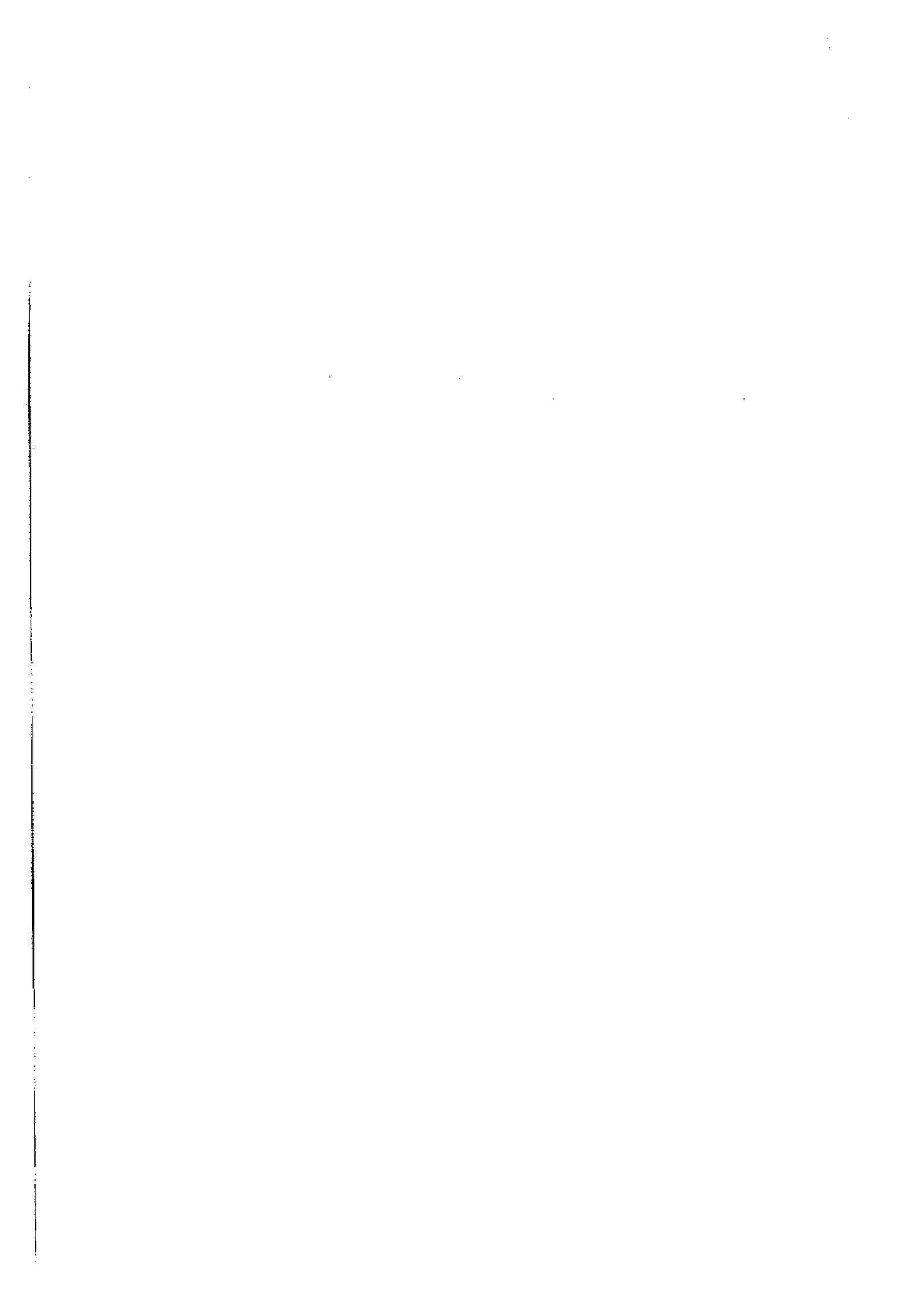
## 5. Recomendaciones

En base al análisis realizado, se considera necesaria la regulación del estacionamiento ubicado junto al Centro de Exposiciones Quito y, de acuerdo a los indicadores financieros y consideraciones presentadas, se recomienda que la EPMMOP, en base a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 221, artículo 1, administre el estacionamiento en mención.

Se recomienda adicionalmente que, la Gerencia de Estudios y Fiscalización, revise el presente informe y realice la medición del área del predio determinando cual es el área real que ocupa la CAPEIPI, incluyendo el estacionamiento, para que, posteriormente la Gerencia Jurídica realice el análisis del contrato de comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, determinando así la viabilidad legal de que el estacionamiento sea administrado por la EPMMOP.

Elaborado por: Roger Ramos R.  
Revisado por: Lcdo. Carlos Armijos Del H.

22 – Agosto – 2016



PARA: Lcdo. Carlos Amijos del Hierro  
GERENTE DE TERMINALES Y ESTACIONAMIENTOS

Arq. Gabriela González  
GERENTA DE ADMINISTRACION DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES

ASUNTO: Pedido Audiencia tema novedades parqueadero ubicado tras la cruz del  
Papa - Parque la Carolina

FECHA: 26 JUL 2016

No. 2113 GJ-EJ

En atención a la sumilla inserta en la hoja de ruta número TE-MAT-06348-16, de fecha 13 de junio de 2016, en el cual el señor Gerente General, ingeniero Alejandro Larrea Córdova, dispone; "Para su análisis y preparar respuesta de manera coordinada", al respecto señalo lo siguiente:

Con fecha 27 de febrero de 1984, ante el doctor Marco Vela, Notario Público Vigésimo Primero del Cantón Quito, se suscribió el contrato de comodato entre "la Ilustre Municipalidad de Quito, representada por sus personeros señores Doctores Luis Andrade Nieto y Fernando Picco Fiallo, en sus calidades de Alcalde de San Francisco de Quito y Procurador Síndico Municipal Encargado, respectivamente (...); y, por otra, La Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha, representada por el doctor Aníbal Cevallos, en su calidad de Presidente y representante legal"

El inmueble entregado en comodato "consta de una superficie de veinte y tres mil noventa y cuatro metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados, incluidos las construcciones que formaron la que fue la tribuna del Hipódromo la Carolina (...); superficie de terreno que se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos NORTE, dos tramos, el primero de sesenta y seis metros, sesenta centímetros y el segundo de sesenta metros, formando un ángulo de ciento treinta y cinco grados; SUR, con una longitud de ciento ochenta y nueve metros, orientados hacia el parque la Carolina; ESTE, con una longitud de ciento sesenta y dos metros, hacia el parque la Carolina y OESTE, con la Avenida Amazonas en una longitud de ciento noventa y ocho metros."

2016 - 5573 EN ORDEN DE EJECUCION

Alinea 13:

28 JUL 2016

Por último, en la cláusula segunda del mencionado contrato de comodato establece que: "(...) inmueble que será destinado para la realización de ferias, exposiciones y eventos industriales, comerciales, artísticos, culturales, científicos y artesanales con el objeto de promocionar la industria nacional y en especial a los productos de la Pequeña Industria y artesanía."

Por lo tanto, en virtud de lo establecido en el contrato de comodato que es el documento que norma la relación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la CAPEIPI, no establece específicamente que el parqueadero a que hace referencia el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha en su oficio No. VE 16088 CF, de fecha 10 de junio de 2016; sea parte del préstamo de uso establecido en el referido comodato.

Por lo tanto, con el objeto de aclarar la situación jurídica; es de suma importancia que se coordine con la Gerencia pertinente, a fin de que se determine si dentro de la superficie descrita en el tercer párrafo del presente documento incluye el parqueadero materia de la consulta.

Adicionalmente requerimos se nos comunique cuales son los términos de las reuniones mantenidas entre la EPMMOP y la CAPEIPI en relación al proyecto presentado por la Empresa Urbapark, con el objeto de establecer las directrices jurídicas convenientes para los intereses Institucionales.

Particular que le comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Maria Belén Molina Salazar  
Gerenta Jurídica

Adjunto: 1 - Copia de expediente (5 fojas)  
2 - Copia de contrato de comodato (10 fojas)

	Nombres	Sumilla	Fecha
Elaborado por:	Dr. Manuel Saigado		06/07/2016
Revisado por:	Dr. Edison Burbano		
Trámite No.	3424		



PARA : Abg. María Belén Molina  
Gerenta Jurídica

ASUNTO : Novedades Parqueadero CAPEIPI

FECHA : 18 NOV 2016

No. : 1950-GTE  
H.R.TE-MAT-10384-16 .

<b>QUITO</b> EPMOP	GERENCIA COMERCIAL
RECIBIDO POR	_____
FECHA	18/11/2016
HORA	13:45

Me refiero al oficio No. GG 16 156 CF, del 23 de septiembre del 2016, mediante el cual, el Ing. Ricardo Flor G., Vicepresidente Ejecutivo CAPEIPI, comunica que, aún no se ha remitido la contestación al oficio No. GG 16 115 CF, del 08 de agosto del 2016, en el cual informaba sobre la propuesta para la optimización del parqueadero denominado Cruz del Papa y, solicita el respaldo para iniciar la optimización del parqueadero.

Al respeto me permito comunicar que, mediante memorando No. 1455-GTE-DE, del 31 de agosto del 2016, se informó a la Gerencia General, las acciones que se han realizado:

- Con memorando No. 2113-GJ-EJ, del 26 de julio del 2016, la Gerenta Jurídica, luego de sus análisis informa que: "(...) de lo establecido en el contrato de comodato que es el documento que norma la relación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la CAPEIPI, no establece específicamente que el parqueadero a que hace referencia el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha en su oficio No. VE 16088CF, de fecha 10 de junio de 2016; sea parte del préstamo de uso establecido en el referido comodato"; y, adicionalmente, solicitó que, se determine la superficie descrita.
- Con informe Técnico No. 002-GTE-DE, del 22 de agosto del 2016, la Dirección de Estacionamientos, realiza el análisis técnico financiero, para la administración del estacionamiento en el Centro de Exposiciones Quito, recomendando que, la EPMMOP, administre el estacionamiento y, adicionalmente recomienda que la Gerencia de Estudios y Fiscalización, revise el informe y realice la medición del área del predio, determinando cual es el área real que ocupa la CAPEIPI, incluyendo el estacionamiento; para que, posteriormente la Gerencia Jurídica realice el análisis del contrato de comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha CAPEIPI, determinando así la viabilidad legal de que el estacionamiento sea administrado por la EPMMOP.

JB  
21 NOV 2016  
13:45

Con memorando No. 2185-GEF, del 19 de octubre del 2016, la Gerencia de Estudios y Fiscalización, informa que, se realizó el levantamiento topográfico del predio y estacionamiento de la CAPEIPI, determinando un área total de 21,849.671 m<sup>2</sup>.

En virtud de que, se cuenta con las dimensiones de la superficie de la CAPEIPI, solicito se determine la viabilidad de que la EPMMOP, pueda administrar el estacionamiento.



Ing. Miguel Angel Cevallos MBA  
Gerente de Terminales y Estacionamientos (S)

- Anexo: 27 hojas útiles
- Oficio No. GG 16 156 CF (1 hoja útil)
  - Oficio No. GG 16 115 CF (1 hoja útil)
  - Oficio No. UP-250-ADM (6 hojas útiles)
  - Memorando No. 1455-GTE-DE (2 hojas útiles)
  - Memorando No. 2113-GJ-EJ (2 hojas útiles)
  - Informe Técnico No. 002-GTE-DE (9 hojas útiles)
  - Memorando No. 2185-GEF (6 hojas útiles)

- Copia:
- Dr. Edison Burbano – Director de Estudios Jurídicos y Publicación
  - Ing. Jorge Crespo – Gerente Comercial

Elaborado por	Verónica Tardazo	16/11/2016	
Elaborado por	Roger Ramos R.	16/11/2016	

ECAN. PECAÑO:  
FAJER ANA LINDY  
MEMORANDO PARA  
66. Y OFICIO ALCALDIA  
10/04/17



**PARA:** Lcdo. Carlos Armijos del Hierro  
**GERENTE DE TERMINALES Y ESTACIONAIENTOS**

**ASUNTO:** Criterio Jurídico - Contrato de Comodato suscrito entre la Ilustre  
Municipalidad de Quito y la Cámara de Pequeños Industriales de  
Pichincha CAPEIPI

**FECHA:** 10 ABR 2017

**No.** 0623 GJ-EJ

En atención al memorando número 1950-GTE de 18 de noviembre de 2016, en el cual solicita; *"En virtud de que se cuenta con las dimensiones de la superficie de la CAPEIPI, solicito se determine la viabilidad de que la EPMMOP, pueda administrar el estacionamiento"*, al respecto señalo lo siguiente:

**ANTECEDENTES. -**

Con fecha 27 de febrero de 1984, ante el doctor Marco Vela, Notario Público Vigésimo Primero del Cantón Quito, se suscribió el contrato de comodato entre *"la Ilustre Municipalidad de Quito, representada por sus personeros señores Doctores Luis Andrade Nieto y Fernando Picco Fiallo, en sus calidades de Alcalde de San Francisco de Quito y Procurador Síndico Municipal Encargado, respectivamente (...); y, por otra, La Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha, representada por el doctor Aníbal Cevallos, en su calidad de Presidente y representante legal"*

Comunicado número VE 16 088 CF, de fecha 10 de junio de 2016, mediante el cual el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha CAPEIPI; adjunta el *"proyecto de Administración del Estacionamiento de la CAPEIPI, a través de la empresa Urbapark."*

Memorando número 2113 GJ-EJ, de fecha 26 de julio de 2016, mediante el cual la doctora María Belén Molina, Gerenta Jurídica establece que: *"(...) con el objeto de aclarar la situación jurídica; es de suma importancia que se coordine con la Gerencia pertinente, a fin de que se determine si dentro de la superficie descrita en el tercer párrafo del presente documento incluye el parqueadero materia de la consulta."*

Memorando número 2185-GEF, de fecha 19 de octubre de 2016, mediante el cual el ingeniero Alex Rivera, Gerente de Estudios y Fiscalización, adjunta el plano de Levantamiento Topográfico, arrojando los siguientes datos:

PREDIO CAPEIPI: 18,967.522 M2  
ESTACIONAMIENTO: 2,882.149 M2  
**TOTAL: 21,849.671 M2**



10/04/2017  
15:44  
1618-  
SM

GERENCIA DE TERMINALES  
Y ESTACIONAMIENTOS

GERENCIA JURÍDICA

11-04-17  
13:18

**BASE LEGAL. -**

**CONTRATO DE COMODATO**

**CLÁUSULA. - PRIMERA. - ANTECEDENTES. --**

*"(...) El I. Consejo del cantón Quito en sesión del dieciséis del mes y año en curso, aprobado el informe de Comisiones número IC-ochenta y cuatro-cero veinte de la Comisión de Expropiaciones y Remates autorizó al señor Alcalde la celebración del contrato de comodato o préstamo de uso de la superficie de veinte y tres mil noventa y cuatro metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados, incluidos las construcciones que formaron la que fue la tribuna del Hipódromo la Carolina (...); superficie de terreno que se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos NORTE, dos tramos, el primero de sesenta y seis metros, sesenta centímetros y el segundo de sesenta metros, formando un ángulo de ciento treinta y cinco grados; SUR, con una longitud de ciento ochenta y nueve metros, orientados hacia el parque la Carolina; ESTE, con una longitud de ciento sesenta y dos metros, hacia el parque la Carolina y OESTE, con la Avenida Amazonas en una longitud de ciento noventa y ocho metros."*

**CRITERIO JURÍDICO. --**

En virtud del análisis al contrato de comodato suscrito el 27 de febrero de 1984, ante el doctor Marco Vela, Notario Público Vigésimo Primero del Cantón Quito, entre **"la Ilustre Municipalidad de Quito, representada por sus personeros señores Doctores Luis Andrade Nieto y Fernando Picco Fiallo, en sus calidades de Alcalde de San Francisco de Quito y Procurador Síndico Municipal Encargado, respectivamente** (la negrilla me corresponde) (...); y, por otra, La Cámara de Pequeños Industriales de Pichincha, representada por el doctor Aníbal Cevallos, en su calidad de Presidente y representante legal"; podemos evidenciar y concluir que la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS EPMOP, no tiene competencia en lo que se refiere al mencionado contrato ya que el mismo fue suscrito por el Alcalde del Municipio de Quito de aquella época; por lo tanto no cabe que nos pronunciemos sobre dicho documento jurídico.

Por otro lado, y por tratarse de un bien municipal; y de conformidad a lo establecido en el contrato de comodato, que es el documento que norma la relación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la CAPEIPI, no se establece específicamente que el parqueadero a que hace referencia el ingeniero Ricardo Flor, Vicepresidente Ejecutivo de la Cámara de la Pequeña y Mediana Empresa de Pichincha en su oficio No. VE 16088 CF, de fecha 10 de junio de 2016; sea parte del préstamo de uso establecido en el referido comodato.

Sin embargo, dicho contrato de comodato tiene por objeto el préstamo de uso de la superficie de **veinte y tres mil noventa y cuatro metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados** y de conformidad al levantamiento topográfico realizado por la Gerencia de Estudios y Fiscalización; se determina que el área total del predio y estacionamiento tiene una superficie total de 21,849.671 metros cuadrados. *JMA*

Por lo tanto, esta Gerencia se permite en sugerir, que; con el objeto de aclarar la situación jurídica del presente contrato de comodato se informe sobre estos particulares descritos en los párrafos anteriores a la Ilustre Municipalidad, a fin de que tomen las acciones pertinentes.

Atentamente,



Ab. Gabriela Mendieta J.  
**Gerente Jurídica (e)**

	Nombres	Sumilla	Fecha
Elaborado por:	Dr. Manuel Salgado		05/04/2017
Revisado por:	Dr. Edison Burbano		
Trámite No.	6802		

