

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

16 DE NOVIEMBRE DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dieciséis días del mes de noviembre del año dos mil quince, siendo las 10h20, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Patricio Ubidia, Sr. Marco Ponce, y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia del concejal Ing. Carlos Páez Pérez.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. María González y Sr. Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. Marcelo Narváez y Bolívar Díaz, funcionarios de la Secretaría de Movilidad; Lic. Luz Elena Coloma, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo; Srs. Cristina Burgos y Patricio Gaybor, funcionarios de Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo; Arqs. Gisela Escobar y Juan Pazmiño, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; Arq. Alexandra Aráuz, funcionaria de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Lic. René Robalino, funcionario del despacho del concejal Marco Ponce; y, Sr. Francisco Chicaiza, funcionario del despacho del concejal Carlos Páez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin observaciones.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a la señora Jacqueline Enríquez.

Sra. Jacqueline Enríquez, moradora del barrio Corazón de Jesús: Solicita la reubicación de la red de alcantarillado que se encuentra dentro de su propiedad, ubicada en el pasaje José Moreno, del barrio en referencia.

La Comisión luego de escuchar la intervención de la señora Enríquez, **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal La Delicia y a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, se conforme una mesa de trabado conjunta, a fin de que se determine la posibilidad de la reubicación de la red de alcantarillado que atraviesa la propiedad afectada, de tal

Página 1 de 19

manera que la conducción observe un flujo adecuado, afectando de la menor manera posible a los predios en conflicto; y, de ser el caso, se establezcan las servidumbres respectivas con el afán de resolver el conflicto que se ha generado, de la forma más positiva para las partes.

Sale de la sala de sesiones la señora Jacqueline Enríquez.

1.2 Comisión general para recibir a los representantes del comité Pro Mejoras del barrio Los Eucaliptos de Calderón.

Sr. José Mugulí, Presidente del Comité Pro Mejoras del barrio los Eucaliptos de Calderón: Manifiesta que el Comité en referencia representa al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Los Eucaliptos de Calderón, el mismo que empezó a consolidarse hace 20 años, cuenta con informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el cual califica los movimientos de masa como alta y muy alta, y recomienda se realice un estudio geológico, geotécnico, a costa del Comité, a fin de determinar la calidad del suelo; así como una evaluación del estado actual de las construcciones, y con estos resultados determinar el riesgo y las medidas de mitigación. El Comité está dispuesto a presentar un compromiso formal que contenga un plan de manejo técnico que tome en cuenta las recomendaciones técnicas del informe, pero que se tome en cuenta la condición económica de los posesionarios, con el fin que dicho informe no constituya un obstáculo para el proceso de regularización que han venido impulsando, en tal virtud solicitan que se continúe con el proceso de regularización del Asentamiento en referencia.

Concejal Sergio Gamica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a los representantes del Comité Pro Mejoras del barrio Los Eucaliptos de Calderón, que hagan llegar la documentación correspondiente, a fin de remitir a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos para su pronunciamiento y coordinar una mesa de trabajo con dicha Dirección, reitera la preocupación de la Comisión, ya que cuando fueron a la inspección se pudo evidenciar que es más caro construir un muro de contención que buscar un terreno en un lugar más accesible, ya que las obras de mitigación son a costa de los moradores del barrio, y la apertura de vías y la topografía misma del lote complica la situación, por lo que insiste en la valoración, puesto que es incurrir en un gasto cuantioso frente a los temas de mitigación.

Salen de la sala de sesiones los representantes del comité Pro Mejoras del barrio Los Eucaliptos de Calderón.

1.3 Comisión general para recibir a los representantes del Seguro Social Campesino.

Sr. Rubén Enríquez, Presidente de la Directiva Central de Afiliados al Seguro Social Campesino de Chavezpamba: Solicitan el fraccionamiento y cambio de zonificación del predio No. 5131362, en el cual se construirá el Dispensario Chavezpamba.

La Comisión, luego de escucha la intervención del Sr. Enríquez, **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se analice la petición planteada y de considerarlo pertinente, se proceda con la partición administrativa, conforme lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 172, dentro de lo que prevé el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano; y, que de igual

manera, se estudie el cambio de uso de suelo y zonificación del predio producto de la subdivisión donde se ubicará el Dispensario Médico dentro del PUOS, de tal manera que permita el desarrollo del proyecto, según los parámetros establecidos por los señores: Sr. Rubén Enríquez, Presidente de la Directiva Central de Afiliados al Seguro Social Campesino; Ing. David Pontón Pereira, Subdirector Provincial de Pichincha; y, Dr. Fausto Dután Erráez, Director del Seguro Social Campesino.

Salen de la sala de sesiones los representantes del Seguro Social Campesino.

1.4 Comisión general para recibir a los representantes de los sectores: Llano Grande, Bellavista, y San Juan de Calderón.

Sr. Edgar Quisilema, representante de los sectores: Llano Grande, Bellavista, y San Juan de Calderón: Agradece por la inspección realizada por la Comisión a la parroquia de Calderón. Solicita el cambio de zonificación de los barrios en referencia, a fin de poder realizar los trámites respectivos para obtener las escrituras individuales.

La Comisión luego de escuchar la intervención del Sr. Quisilema, **resuelve:** solicitar a la Administración Calderón, que se remita la cartografía del sector, indicando los barrios que requieren cambio de zonificación, pedido que fue requerido en las inspecciones realizadas al sector los días 23 y 29 de octubre del año en curso.

Siendo las 10h53 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Solicita se de un espacio en la próxima sesión de la Comisión, a fin de presentar el cronograma de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en relación a los cambios de uso de suelo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incluya en el orden del día de la próxima sesión de la Comisión, el tema planteado por el Arq. Herdoíza.

Siendo las 11h06 ingresa en la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Salen de la sala de sesiones los representantes de los sectores: Llano Grande, Bellavista, y San Juan de Calderón.

1.5 Comisión general para recibir a los representantes de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados.

Sr. Pio Ortega, representante de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados: Manifiesta que venían realizando su actividad comercial durante 9 años en el predio de propiedad de CEMEXPO, a través de un contrato tripartito entre el Municipio de Quito, CEMEXPO y la Asociación de Vehículos Usados, sin embargo, con la venta del predio en referencia al momento no tienen un lugar donde ubicarse con la feria; en tal virtud, han realizado las gestiones en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, quien ha dado dos opciones de terreno,

de los cuales el más adecuado es el que se encuentra ubicado en Zámbriza, pero al iniciar los trámites respectivos en la Administración Zonal se constata que el predio no es municipal, por lo que solicitan se reubique la feria de autos usados en el predio del antiguo relleno sanitario en Zámbriza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si han conversado con el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles respecto a este predio.

Sr. Pío Ortega, representante de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados: Manifiesta que sí han conversado con el Director, quien indicó que se dirijan a ese predio, que es en el que se pueden ubicar para uso los sábados y domingos.

Concejal Marco Ponce: Indica que una operación de este tipo requiere de un informe de la Secretaría de Movilidad, ya que no se puede paralizar el tránsito de una calle; y, requiere un informe de la Procuraduría Metropolitana, a fin de analizar la figura jurídica por la que se puede entregar un terreno municipal, ya que no se puede hacer un convenio de uso, puesto que tiene una actividad lucrativa y la ley lo prohíbe, se puede vender o arrendar un terreno municipal si se llega a un acuerdo, pero no se tiene ningún informe en cuanto a la posibilidad legal física de entregar un terreno municipal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que conforme lo conversado previo a la Comisión, habían sido informados por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles de dos terrenos potenciales que son propiedad del Municipio, la idea no es transferir ni dar en comodato a la Asociación, sino que lo que requieren es el cambio de uso de suelo para que puedan realizar su actividad los días sábados y domingos en calidad de arrendamiento.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que este es un tema que tiene que preocupar al Municipio, no se puede dejar solo en manos privadas, más allá de que sea una Asociación, tiene un giro privado, pero es un interés de toda la ciudad el evitar que estén en todas las calles las ventas, evidentemente es parte de la planificación de ciudad que se tiene que desarrollar, por lo que a su parecer se deberían generar una mesa de trabajo entre los distintos actores, a fin de hacer un análisis más profundo por parte de la Administración; ya que, por ejemplo, en Zámbriza habrá que ver si ambientalmente es prudente que allí exista una feria de autos, puesto que en el sector aún están saliendo algunos gases, y desconoce si ya pueda ser usado libremente. De igual manera, señala que habrá que verificar que tanto va a complicar la presencia de la feria en tema de movilidad los fines de semana.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Considera que es importante realizar una mesa de trabajo con las diferente unidades, a fin de ver la factibilidad y contar con los informes que son necesarios para tomar una decisión en lo referente al cambio de uso de suelo, que es lo que motiva a esta Comisión.

Siendo las 11h25 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo del Pozo.

Concejal Marco Ponce: Manifiesta que la Asociación tiene que realizar toda la tramitación, aclara que esto tiene un punto de vista legal, a fin de conocer hasta dónde y bajo qué condiciones el Municipio puede cederles un terreno municipal; coordinar con la Secretaría de Movilidad, ya que podrían optar por algunos terrenos que pueden tener espacio, pero no pueden ingresar por falta de viabilidad; informes de la Secretaría de Ambiente, puesto que no se puede ejercer una actividad comercial sobre un botadero de basura que puede genera peligro para la Asociación y los usuarios; y, con todos estos elementos se podría iniciar una mesa de trabajo para arribar a una solución, por lo que solicita realicen las gestiones necesarias para que la mesa de trabajo pueda llegar a una solución.

Sr. Pío Ortega, representante de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados: Indica que por tres ocasiones realizaron las gestiones pertinentes en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Consulta qué deberían indicar a las personas que van a acudir a la feria el fin de semana.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que es lamentable que no hayan hecho un plan de contingencia, la Municipalidad no tiene terrenos para disponer de manera inmediata.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que la Comisión no es autoridad administrativa, la autoridad administrativa es el señor Alcalde.

Concejal Marco Ponce: Sugiere a la Asociación que no descarten la posibilidad de encontrar un terreno particular y poder llegar a un acuerdo en cuanto viabilidad y uso de suelo, lo cual lo pueden encontrar cerca de la zona industrial, que tenga buen precio y accesibilidad.

Siendo las 11h31 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Sr. Pío Ortega, representante de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados: Manifiesta que sí han ubicado un terreno en San Antonio de Pichincha, el cual van a verificar su uso de suelo y el tema de movilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se coordinará la mesa de trabajo y agradece la presencia de los representantes de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que lamentablemente no pudo reunirse con los representantes de la feria el día jueves que tenían una cita a la cual no asistieron, sin embargo, algo que es esencial es ubicar un predio con el uso de suelo adecuado, a fin de no tener ningún tipo de denuncias por parte de los vecinos, por lo que solicita se verifique el uso de suelo del predio que tienen ubicado en San Antonio de Pichincha, y una vez que se tenga certeza de aquello, se les ayudará en la Procuraduría Metropolitana.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que la idea es destrabar el problema, y que tomen en cuenta que no es un tema fácil de resolver de un momento a otro.

Salen de la sala de sesiones los representantes de la Asociación de Comerciantes de Vehículos Usados.

2. Lectura de comunicaciones.

No hay comunicaciones para tratar en este punto.

3. Conocimiento de las observaciones al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito; y, resolución al respecto, previo conocimiento del segundo y definitivo debate por parte del Concejo Metropolitano.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que al conocer el proyecto en primer debate, se hicieron algunas observaciones, el concejal Páez ha complementado las observaciones presentadas en Concejo con algunas adiciones por escrito, las cuales son específicas y puntuales, a excepción de una que puede ser un poco complicada. Consulta si se tienen procesadas e integradas las observaciones realizadas en primer debate.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la Secretaría tiene las observaciones que surgieron en la sesión las cuales se han transcrito en una matriz y está conciliado; sin embargo, se deberían comparar con los registros oficiales de la Secretaría con lo remitido por el concejal Páez.

Siendo las 11h45 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presenta acta como anexo 1, y manifiesta que se ha realizado un matriz con análisis, sugerencias, tanto en la exposición de motivos como en el proyecto de Ordenanza; en relación a la exposición de motivos, el análisis se presenta en el alto impacto del segmento del turismo de reuniones en la economía de la ciudad, en la inversión referencial para edificaciones de plan masa, a fin de argumentar de mejor manera el análisis financiero.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en la exposición de motivos no sería adecuado poner valores tan detallados, ya que no se sabe que puede pasar hasta que se desarrolle, deberían ser términos más generales, a fin de no generar imprecisiones.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que si bien es para argumentar cuánto se invertirá en el Centro de Convenciones y cuánto se prevé de retorno, la recomendación es adecuada, evitar señalar con tanta precisión cifras de inversión que son absolutamente estimativas. El Centro de Convenciones en su primera etapa tienen una inversión de 15 millones, más las obras urbanísticas que están por los 3 millones, es decir, estaría cerca de 18 millones.

Concejal Jorge Albán: Indica que puede haber un ejercicio técnico anexo, pero no ser tan específico en cantidades en el texto de la ordenanza, igual que los pisos de los parqueaderos, lo cual ya se observó.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Al no haber criterio en contra por parte de los señores Concejales, solicita se tome nota, y no se haga referencia a cantidades específicas, sino en términos generales y adjunto un anexo.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el turismo de reuniones es el segmento de mayor crecimiento en la última década, representando aproximadamente el 20% de las llegadas internaciones a nivel mundial, el gasto promedio de un turista por negocios es de 3 a 4 veces más alto que el generado por segmento de ocio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si este texto es el que va a estar incorporado al que ya se tiene o es el nuevo texto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que son incorporaciones a la exposición de motivos.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la construcción del nuevo Centro de Convenciones brindará a Quito la posibilidad de ser sede de 5.358 eventos latinoamericanos, iberoamericanos y mundiales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al igual que en el caso anterior, se podría insertar un anexo 2 e indicar en términos generales más de 5 mil.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que la siguiente observación justifica de mejor manera los niveles de aprovechamiento propuestos para los bienes muebles e inmuebles, ya que se sugiere establecer los bienes con valor patrimonial que serán conservados; en cuanto a la exposición de inversión referencial para edificación del plan masa, se sugiere encargar a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, la generación de un inventario de los elementos con posibilidad de ser reutilizados por la municipalidad, esto se ha incorporado como una disposición transitoria en la ordenanza.

Con relación a la observación de ahondar en la explicación del modelo de gestión, el proyecto del nuevo Centro de Convenciones será ejecutado a través de la colaboración público – privada, incentivando la atracción de la inversión privada en el desarrollo productivo de la ciudad, por lo que el texto sugerido se incorporará en la exposición de motivos.

Respecto a la recomendación de señalar explícitamente que la ordenanza del PUAE observa lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 352, se incluyen en la exposición de motivos los artículos, 10, 11, 12 y 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 352, como condicionantes jurídicos del proyecto.

Concejal Jorge Albán: Indica que tiene dudas con relación a esos artículos de la Ordenanza No. 352, ya que considera que se requiere un análisis distinto, el artículo 11 corresponde a la ocupación del Parque Bicentenario, está planteado en términos generales y con parámetros de legislación un poco diferentes, hay que considerar que se está proponiendo cambiar eso, podrían considerarse otros temas que debería tener en cuenta esta ordenanza como los artículos relacionados a los temas de cargas y beneficios, y tal vez el último artículo que se refiera a la declaración del proyecto, que es el artículo 55 anuncio del proyecto, por lo que sería conveniente revisar la pertinencia de los artículos 11 y 12, pensar en los artículos 55, 32 y 33 de cargas y beneficios.

Concejal Carlos Páez Pérez: Manifiesta que su observación, en términos generales, se refiere a que la Ordenanza No. 352, es de alguna manera, la normativa macro para el desarrollo de toda la zona del Parque Bicentenario y algunas de las zonas de influencia, y a su parecer, esta ordenanza es más general cuando su objetivo es más específico; si la Ordenanza No. 352 que habla de toda el área, inclusive el área de influencia, es específica en el señalamiento, por ejemplo, del modelo de gestión urbanística y de los instrumentos de uso de suelo que se van a aplicar; siendo que esta se restringen a un proyecto específico dentro de ese macro proyecto, se esperaría que el desarrollo de esos instrumentos o modelos de gestión de suelo sean más detallados, pero es mucho más general, hace una mención, en la que básicamente le encarga todo el desarrollo de la propuesta a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo, lo que de alguna manera genera reglas de juego no muy claras respecto a la repartición de cargas y beneficios, y la aplicación de algunos instrumentos como el anuncio del proyecto para este caso específico, tal vez lo que corresponda es hacer una referencia de carácter general a la Ordenanza No. 352 para reafirmar su validez en este proyecto específico; y, a través de las disposiciones generales y transitorias, establecer ciertos plazos para que los organismos administrativos correspondientes cumplan con la concreción de esas disposiciones generales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Concuera con lo manifestado por el concejal Páez, y señala que además la Ordenanza No. 3535 está dentro de la exposición de motivos, y hay varias preocupaciones, concretamente sobre el número pisos, por lo que la Procuraduría Metropolitana va a tener que informar si hay algún tipo de contravención con el desarrollo de este PUAE, en la aplicación, sobre todo del artículo 13 de la Ordenanza No. 352 que está en términos generales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en relación al comentario del concejal Páez, se permite hacer una reflexión sobre la naturaleza de este proyecto, que se desarrolla en predio público y que es un proyecto público en su desarrollo con posibilidades de alianzas público – privadas. Desde esa perspectiva, habría que analizar cuan factible es aplicar los instrumentos de cargas y beneficios o de anuncio de proyecto, que en realidad están pensados sobre todo para el desarrollo inmobiliario en predios privados, la naturaleza evidentemente cambia; el concepto de las cargas y beneficios se aplica fundamentalmente a la responsabilidad que tiene un promotor público o privado de dejarle a la ciudad el desarrollo urbanístico a la par que desarrolla su proyecto inmobiliario, lo cual es necesario para que ese proyecto inmobiliario tenga posibilidades de constituir un aporte al desarrollo urbanístico circundante, más o menos esa es la balanza que siempre está en juego en el equilibrio de lo que son las cargas en términos viales, de infraestructuras, de áreas verdes, de eficiencia ambiental y de movilidad, versus los beneficios

de una mayor zonificación; si eso está en balance, en principio, la ciudad puede propender a realizar autorizaciones de edificabilidad asociadas al proyecto.

Siendo las 11h55 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

En este caso, lo que se ha establecido en el PUAE es que cada una de sus fases tendrá que entregarle a la ciudad el desarrollo urbanístico circundante, es decir, la compilación de áreas verdes, espacios públicos, equipamientos, integración al parque, al Bulevar Amazonas y de la Florida, que es lo que se concibe de manera inmediata como responsabilidades o carga del promotor de esa etapa específica del proyecto. A su parecer, es importante que se focalice bien la aplicación de los dispositivos de gestión urbana que rigen en la Ordenanza No. 352 en el caso específico de este proyecto, ya que considera que no son forzosamente aplicables de igual manera que si se tratase de un predio privado, ya que desde un inicio se está afirmando que para la etapa No. 1, que se rige al Centro de Convenciones y al Recinto Ferial, el Municipio concomitantemente con la inversión en ese edificio de 15 millones, producto de una donación, se ve obligado a desarrollar todo un planteamiento urbanístico relacionado al Bulevar Amazonas, a su integración con el parque, al mejoramiento de los estacionamientos en el flanco sur y al acordonamiento con la futura terminal El Labrador del Metro de Quito, todo eso corre a cargo del Municipio; por lo que, en la naturaleza del proyecto, obliga al desarrollador público o privado a hacer esfuerzos para ir encadenando infraestructura, obra pública y espacio público, a la par de los proyectos arquitectónicos que si tienen una rentabilidad y un cierre financiero, eso es lo que promueve la consolidación de estas 14.4 has.. Con esa consideración, solicita se haga una reflexión sobre la necesidad de aplicar los instrumentos de gestión urbana a este predio, y analizar si eso, efectivamente, resulta ser pertinente.

Le parece que algo similar tiene que ver con la reflexión realizada sobre el anuncio del proyecto, el cual está vinculado a un congelamiento de los valores catastrales de la zona cuando hay certeza de la realización de una obra pública, esto es lo que ocurre actualmente, si se tiene certeza de que se va a realizar una inversión, en este caso las obras que se están haciendo son: la terminal norte del Metro de Quito, 800 metros del Bulevar Amazonas, y una inversión aproximada de 15 a 18 millones en una parte del predio del Centro de Convenciones, las cuales son una certeza, y son un conglomerado de obras que van a redundar en una suerte de revitalización inmobiliaria del sector, se espera que sea así, pero su interrogante es que si es efectivamente necesario hacer un anuncio de proyecto sobre aquello, lo cual implicaría un desarrollo normativo explícito para el efecto, la aplicación del instrumento requiere toda el desarrollo normativo para proceder a la valoración actual de esos predios, su congelamiento y la captura de los excedentes que se produzcan a futuro por las transacciones inmobiliarias bajo una nueva valoración del suelo, eso es lo que implicaría el anuncio del proyecto.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el propósito que debe tener en general la normativa es que sea coherente entre sí, a su parecer ese es un principio lógico; si hay una o varias ordenanzas que rigen a este sector, se debe buscar una normativa, no necesariamente muy explícita, pero sí coherente con las normas generales; hablando en términos generales, sobre la preocupación de que esto puede facilitar la venta del espacio destinado al Centro de Convenciones a sectores privados, hay que recordar que la Ordenanza No. 3535 establece prohibiciones bastante expresas, e indica que *"cualquier cambio del destino aprobado por el Concejo Metropolitano mediante esta Ordenanza*

requerirá para su aprobación de las tres cuartas partes de los votos de los miembros del Concejo Metropolitano de Quito, en sesiones a cabo en tres periodos administrativos diferentes...”, es decir, la posibilidad de cambiar el destino y uso del parque es remota, lo que se hizo en la administración anterior fue ratificar este principio, por lo tanto, tendrían que haber tres administraciones más que se muevan en ese sentido.

El propósito de la Ordenanza No. 352 es que toda la intervención que se pueda hacer en el Parque Bicentenario y sus entornos, produzca un redesarrollo de la ciudad pero equilibrado, no especulativo, y que redistribuya las cargas y beneficios del proyecto; muchas de esas inversiones son públicas, como la estación del Metro y el Metro mismo, que es una inversión muy importante que puede disparar el valor de la tierra en el entorno. El Centro de Convenciones, previsto bajo una modalidad de alianza público – privada, es finalmente una inversión pública, por lo que, desde su punto de vista se debe buscar empatar lo establecido en la Ordenanza No. 352 y esta Ordenanza, más que hacer unas especificaciones de cómo calcular las cargas y beneficios, si tiene que ratificarse ese principio, es importante vincular de manera, tal vez, expresa la Ordenanza que se está proponiendo sobre el Centro de Convenciones y la Ordenanza No. 352, la forma expresa de vincularlos es, primero poniendo en los considerandos, particularmente los artículos a los que se refirió, y luego una disposición general que obligue, que estimule, que exija, que desde el punto de vista de la gestión administrativa valore los impactos, lo cual no le afecta al inversionista del Centro de Convenciones. Sugiere que se incorporen esos dos considerandos o un considerando que contenga los dos aspectos y, tal vez, una disposición general que pudiera establecer la necesidad de identificar a través de instrumentos complementarios los impactos que se podría tener.

Concejal Carlos Páez Pérez: Indica que con relación a lo manifestado por el Arq. Herdoíza tiene dos observaciones: la primera, es que esta Ordenanza tiene que ver con el conjunto del proyecto, no solamente con la inversión de 15 millones, por lo tanto, las tres cuartas partes del proyecto van a ser, posiblemente, inversión privada bajo el mecanismo de asociación público – privada, por lo que no está planteando que sea para la parte de los 15 millones, sino para la inversión de cerca de 70 millones, por lo que, a su parecer hay que tener las reglas del juego claras, a fin de que la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo, tenga las reglas del juego claras respecto a cuáles son los estándares, los criterios con los que se tiene que negociar esa posible asociación público – privada.

Siendo las 12h15 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

El otro elemento, a su parecer el sentido del anuncio del proyecto, es ahora que existen evidencias claras de que se va a ejecutar es una inversión pública de varios millones de dólares en la construcción del Metro, el Bulevar y el Centro de Convenciones que es lo que va a constituir lo que catalice, posiblemente, a la inversión privada del entorno, inversión que tiene que estar clara ahora; construyendo una herramienta apropiada, se puede establecer efectivamente lo que señala el señor Secretario, que es como se retribuye a la inversión pública, ya que la principal inversión que hace el Municipio para desarrollar el área son los cientos de millones de dólares de haber trasladado al aeropuerto, eso es lo que permite que eso se desarrolle, esa inversión es la que tienen que ser en principio incorporada en la decisión, no los 15 millones solamente, sino todos los cientos de

millones de la movilización del aeropuerto y el sistema vial; es oportuno hacerlo ahora, y con lo cual no entorpece la ejecución del proyecto de 15 millones que se está hablando.

Considera que los dos temas son importante, el uno entender que se está regulando no para la inversión de los 15 millones, sino para el proyecto de más de 70 millones; y, segundo, ahora existe la evidencia de que se va a hacer el proyecto, por lo que es oportuno que se aplique el concepto de anuncio del proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que a su parecer este PUAE es un reactivador y disparador de la Ordenanza No. 352, está bien elaborada e incluye al detalle los inmuebles que estarían fuera del entorno del parque y que van a ser afectados en ese sentido a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, que es una de las preocupaciones. Considera pertinente para reforzar a través de este PUAE con una disposición transitoria, redundando un poco en lo que es exigible cumplimiento en la Ordenanza No. 352, más lo que se va a desarrollar a través de este PUAE, hay elementos, de acuerdo al oficio remitido por el concejal Páez, que son importantes de resaltar para permitir que se genere un desarrollo, sobre todo la expansión de las siguientes etapas de este PUAE en términos adecuados, pero con la caridad que se ha observado, no es necesario tener en detalle el número de estacionamientos, de habitaciones, sino abrir en términos generales y poner en marcha y en juego lo que es el coeficiente de ocupación del suelo, entiende que la intención es el juego entre la altura y el coeficiente, puede ser ese uno de los caminos, o el otro limitar hasta determinada altura o mínimo lo que establece la misma ordenanza en lo que tiene que ver con los estacionamientos, por lo que se puede ir acoplando la normativa que está vigente más la Ordenanza No. 352 que habla en detalles y de esa manera avanzar.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la diferenciación realizada por el concejal Albán sobre la aplicación de cargas urbanística y de valoración de impactos es necesario hacerlo, a su parecer, evaluar los impactos que producen 11.4 has., alrededor de 80.000 m² de edificabilidad es absolutamente necesario, de hecho uno de los artículos o disposiciones transitorias señala que previo al licenciamiento de cada una de las etapas, el promotor deberá presentar los correspondientes estudios de impactos, con la finalidad de obligarse a la mitigación de esas obras.

Concejal Jorge Albán: Indica que el sentido está más encaminado al impacto ambiental, y aquí también hay un impacto urbanístico.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que se pueda ampliar aquello, todo lo que busque medir los impactos, valorarlos y mitigarlos tiene que ser obligación. No es lo mismo que cargas y beneficios, son dos herramientas distintas.

Concejal Eduardo Del Pozo: Considera que el tema de movilidad debe constara la par del tema ambiental; el sistema urbanístico, tal vez, viene a ser un tema subjetivo, ya que los criterios de los arquitectos pueden variar entre sí, dependiendo de los gustos arquitectónicos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que si se puede plantear si la altura de las torres no van a enfriar el sector, van a generar exposición a sombra demasiado prolongada, si el perfil urbano que se está configurando es el adecuado, si se puede

valorar aquello, y realizar recomendaciones conexas al proceso de licenciamiento. Las cargas urbanísticas, a su parecer, es algo más difícil de aplicar en este caso, ya que se trata de una inversión en predio público, es decir, que el responsable del desarrollo urbanístico, al final, siempre va a ser el Municipio, no es el propietario permanece durante el tiempo, por lo que toda inversión se queda en el predio y su área de influencia; el concepto de cargas se aplica más cuando un privado, en virtud de que obtiene un beneficio normativo adicional, se obliga a invertir parte de ese beneficio en el redesarrollo de la zona.

Siendo las 12h22 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán: Señala que incluso la inversión bajo la modalidad de alianza público – privada sigue siendo pública y tendrá que hacer todas las inversiones que se requieran, pero si están asociados el tema del impacto con las cargas y beneficios, puesto que hay un impacto eventual en el valor del suelo, por los beneficios que obtiene la zona por la inversión pública, esa asociación hay que medirla, desde su punto de vista son los impactos urbanísticos los que pueden llevar a definir un modelo de cargas y beneficios más precisos para las inversiones del entorno. El proyecto público no compra suelo, el suelo sigue siendo municipal, se invierte en todo lo que hay que invertir con todas las exigencias de la normativa en términos de servicios, de infraestructura, concluido eso, se resolverá bajo un modelo de negocios que indicará lo que le corresponde al Municipio, sin embargo, tiene un impacto en el entorno, y ese impacto en el entorno es el que hay que tratar de establecer, ya que a partir de ese impacto en el entorno se va a poder establecer un modelo de definición de definición de cargas y beneficios de los otros proyectos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que es importante aclarar que en el caso específico del PUAE, es obligación del desarrollador, en alianza público – privada, dejar a la ciudad equipada con espacios públicos, infraestructuras, sistema vías e integración verde, es parte de las cargas que el desarrollador asume en las 11.4 has., otra naturaleza de debate es aquello a efecto de plusvalía o de valoración que adquieren los pedios del entorno, pero eso es otro tema, y para eso está la Ordenanza No. 352.

Con relación al anuncio del proyecto, indica que es una herramienta que se aplica a un proyecto de renovación o de mejoramiento integral, es decir, cuando el Municipio tiene previsión presupuestaria para una serie de actuaciones que componen un área determinada de influencia, este no es el caso aún, ya que lo que se está haciendo es acordonar tres intervenciones importantes pero no integrales, y son: cabecera norte del Metro, 800 metros lineales de Bulevar; y, un fragmento del Centro de Convenciones, desde su perspectiva, eso es insuficiente para lanzar un anuncio de proyecto. El anuncio de proyecto está relacionado a una pieza urbana suficientemente robusta, que tiene un inicio y un término, y que incluye un área de intervención en el cual se prevé un incremento de valoración, sobre eso se congelan los valores de los terrenos; en este caso el anuncio del proyecto debería involucrar, el acordonamiento de intervención integral del Bulevar Amazonas, la conclusión total de un Centro de Convenciones, y un importante segmento o lo totalidad del parque, eso no está ocurriendo, es como congelar predios sin tener la inversión total necesaria para garantizar la inversión Municipal que conduzca al efecto de incremento de plusvalía, no se puede hacer un anuncio sobre ítems parciales, no se puede indicar que los predios se revalorizarán con una inversión al 20% del esfuerzo municipal; se anuncia cuando se sabe que el Municipio va a conducir un alto porcentaje de la pieza urbana entre el 70% y 100%, para ello se

monitorean los precios y se captura todo el excedente de lo que fue la base del congelamiento. En tal virtud, sugiere que se realice una revisión crítica de la ordenanza, sin perjuicio de que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo pueda seguir adelante.

Concejal Carlos Páez Pérez: Indica que el desarrollo del parque es un proyecto de varios años, por lo tanto, esperar a que esté consolidado sería perder una gran oportunidad para hacer el anuncio del proyecto, puesto que son prácticamente un hecho: el Metro, el Bulevar, y al menos una primera parte del Centro de Convenciones, lo que va a significar una modificación en el uso que tenía ese predio y la expectativa que se generaba frente a un hecho que se concrete, por lo que a su parecer se perdería la oportunidad de esa recuperación social que es lo que va a posibilitar que existan recursos para invertir en el desarrollo del propio parque, lo cual está planteado en la Ordenanza No. 352.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta cuántas fases tiene este PUAE.

Lic. Luz Elena Coloma, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo: Indica que este PUAE está pensado para tres fases, analizado que este no es el momento para captar la gran inversión, pero sabiendo que se tiene una primera inversión para tener el Centro de Convenciones, sin embargo, es también la oportunidad para que la Ciudad decida como quiere desarrollar esa área, tomando en cuenta que la Ordenanza No. 352 establece el límite del parque así como el límite del desarrollo del área de Convenciones; se ha planteado en partes, tratando de ser realistas y pensando que los elementos señalados, detonarán el interés para invertir tanto en un hotel como en las áreas complementarias, con un capital privado en un terreno público, a fin de que la ciudad se rentabilice de esas inversiones, ya sea para invertirlas en el parque o en lo que el Concejo decida.

Concejal Carlos Páez Pérez: Manifiesta que el anuncio del proyecto hace atractiva la inversión inmobiliaria, ya que permite el acceso del sector inmobiliario al suelo que es el bien limitado; lo que se genera es un instrumento desde el interés de la planificación municipal de cómo se quiere que ocurra, y se incentiva a través de una fuerte inversión municipal y con una política pública, respecto al tema del suelo, que no deje rienda suelta al mercado y a la especulación, como elemento que limita el atractivo para invertir.

Siendo las 12h33 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Se regula el tema del desarrollo urbano a través de las reformas del PUAE, se está incentivando a través de la inversión pública, y a su parecer, se está asegurando el flujo de la inversión cuando se establecen limitantes respecto al suelo.

Concejal Jorge Albán: Indica que nadie está insinuando que no se apruebe el PUAE; el PUAE es un instrumento que se requiere en estricto sentido, para empujar una conjugación de recursos con las normas ya vigentes, pero si el PUAE ayuda y establece de manera un poco más específica y puntual las condiciones en las que ese proyecto puede desarrollarse, y finalmente eso dependerá de dinámicas que son, bastante distintas a la larga, de cómo evoluciona el mercado de tierras alrededor del Parque Bicentenario, ya que no se está vendiendo suelo, funcionará, básicamente, en

la dinámica comercial, turística del Centro de Convenciones, de la hotelería y de los negocios comerciales que ahí puedan desarrollarse, lo cual se viabiliza con el PUAE; el punto es que ese proyecto si tiene impacto en el resto, y eso hay que dejar establecido, ya que le da coherencia al conjunto de las normas, comparte con el concejal Páez, respecto de poner límites de especulación no aleja la inversión, la atrae, ya que cuando el precio del suelo sube de 100 a 600 o 800, la gente se limita en la inversión, por lo que no cree que esto constituya un obstáculo para nuevas inversiones; por lo tanto, se podría poner una disposición general o una transitoria, que establezca, que fije, que permita vincular los impactos que este punto puede tener en la aplicación de la Ordenanza No. 352, una expresión tan general como esa, que vincule la dos ordenanzas, a su parecer es lo razonable y pertinente, y que no afecta en absolutamente en nada a este PUAE, por lo contrario, le puede dar más coherencia y más fuerza; se podría preparar un texto específico, y sugiere que también este basado en otros temas de los que se han planteado.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que le preocupa que no se haya llegado a concretar ningún proyecto privado a raíz de la Ordenanza No. 352, por muchas causas, el que esto vaya a considerar un apoyo a la inversión, cabe una discusión más profunda del tema, ya que si el dueño del terreno tampoco tiene un incentivo para vender se queda con la propiedad y no se une con los terrenos colindantes para construir una torre, con lo que se entra a un punto de a quien se está beneficiando, y a quien se le está perjudicando, la Ordenanza No. 352 va para el tercer año, puede que no sea un tiempo para poder, a ciencia cierta, decir que funcionó o no funcionó, pero la realidad es que esto era una ayuda, son los dos extremos, se debería llegar a un punto medio, en donde se sea tan estricto, como entiende que es la Ordenanza No. 352, pero es un tema que requiere un análisis más profundo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el vínculo que se desea que esté claramente explicitado en la ordenanza; es vincular la valoración de impactos, y concretamente, la valoración del incremento precio del suelo con las herramientas de la Ordenanza No. 352; es decir, anuncio del proyecto para eso. Lo que se está diciendo en este momento es que resulta muy difícil imponer otro tipo de restricción a los predios si el mecanismo no está bien medido, no se logra mucho reduciendo la plusvalía, castigando al dueño del suelo, esa no es la medida, ya que no logra la asociatividad que está en la base de la Ordenanza, aquí hay un concepto esencial, y es que si se quiere tener éxito en la Ordenanza, hay que asociar a la Ordenanza No. 352, en primer lugar se debe asociar a los dueños del terreno.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que no está de acuerdo con querer revisar la Ordenanza No. 352, pero si es el caso que se proponga y ver que opciones pueden haber respecto a la aplicación de la Ordenanza, la cual dice que no haya especulación, lo cual es deseable, si al Arq. Herdoíza le parece que es bueno que haya especulación del suelo, que lo diga y proponga un cambio de la Ordenanza No. 352; este PUAE, no se ve afectado por su relación, que además puede ser explícita o implícita, de cualquier manera la Ordenanza No. 352 está vigente y tiene que aplicarse, a su parecer es bueno mantener ciertas cosas explícitas, ya que dimensionan mejor el proyecto y su dinámica, esa es la consideración que realiza; no hay que ser muy específico en esta ordenanza respecto a los impactos, ya que basta con enmarcarlo en la Ordenanza No. 352.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Solicita que conste en actas que no ha indicado que propone a la especulación de suelo, lo que indica es que hay que revisar mecanismos.

Concejal Eduardo Del Pozo: Consulta si se incluye la disposición transitoria o general que establece el concejal Albán, a qué predio estaría afectando o beneficiando, considerando que ya está rodeada en todo el perímetro por la Ordenanza No. 352; a su parecer puede que ninguno.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en el fundamento y en la exposición de motivos, este PUAE surge de la Ordenanza No. 352, es decir, tiene un vínculo directo de esta Ordenanza, no está solamente para el capítulo que le permite el desarrollo del PUAE, sino en todo lo que sobreviene, incluido el anuncio del proyecto, por lo que no hay que separarles, sobre el tema especulativo de la tierra, sea que este en valores exagerados o tal como está ahora, en un momento determinado, las partes que se pongan de acuerdo para desarrollar cualquier proyecto inmobiliarios, además de lo que legalmente se realiza para el tema de impuestos y catastros, las partes tomaran para si una serie de ventajas en el ámbito de la negociación, ya que es un acuerdo entre privados donde el Municipio no puede atender, a su parecer, no deberían enfrascarse y frenar el tema sobre los momentos y como va a haber el desarrollo, pero no pueden dejar de observar la Ordenanza No. 352, la cual esta implícitamente insertada en este PUAE y lo que corresponde es ejecutar, y si se requiere reforzar un tema más de lo que se ha mencionado, no es contraproducente ni al PUAE ni al desarrollo de las 11.4 has.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que haciendo un ejercicio respecto al desarrollo específicamente de las 11.4 has. del Centro de Convenciones, si suponen que un inversionista tiene todo el caudal económico para desarrolla este gran sector, es indispensable recordar que no va a poder arrancar las 11.4 has., de manera paralela, va a tener que hacerlo por partes, ya que mucha de esa inversión va a tener que se medida para saber si, efectivamente, es atractivo o no para la persona que va a traer su capital, por eso se ve la necesidad de trabajar solo esta primera etapa, a su parecer, tiene mucha oportunidad las observaciones del concejal Páez, ya que están orientadas a revisar si en detalle esta primera etapa va a cumplir ciertos requisitos mínimos de carácter técnico, pero que la vez deje abierta la posibilidad de no sujetarse a parámetros como número de parqueaderos, de locales, de oficinas, puesto que es solamente esa inversión privada, interesada en invertir en este proyecto, la que va a determinar si le conviene tener más locales, por ello, de lo que se puede advertir este PUAE del Centro de Convenciones, es un PUAE que se remite a la primera etapa o al sublte número 1 del Centro de Convenciones, por lo que sería conveniente determinar si toda la categorización de zonificación que se va a dar a las 11.4 has., es realmente necesaria en este momento, ya que se podría desarrollar solo la primera etapa.

La Ordenanza No. 352 es un instrumento muy novedoso, si la inversión privada no se ve interesada en las alternativas que como ciudad se está ofreciendo a través de esta Ordenanza, no se ha hecho nada, ya que si no le es interesante al capitalista, al inversionista, difícilmente se podrá desarrollar nada, además hay que tomar en cuenta que mientras aquí se trabaja lo más pronto posible para evitar la especulación del suelo, todo el mercado inmobiliario desde ahora ha tomado un ventaja y ya piden precios elevados, lo cual va a requerir ciertas reformas en la Ordenanza No.

352, a fin de lograr el objetivo de poder trasladar las cargas y beneficios al entorno municipal y que la ciudad recupere esa inversión.

Concejal Marco Ponce: Manifiesta que estaría de acuerdo en que se pase a segundo debate en el Concejo; y está de acuerdo con lo indicado por el concejal Del Pozo, básicamente la plusvalía crece, siempre, por la obra municipal, le parece justo que se rijan a la dinámica del mercado; si en algún momento amerita cambiar la Ordenanza No. 352 se cambiará, solicita que no se entrapen en ese tema, y propone pensar que ya viene el evento Hábitat 3 y es grave, ya que no se cuenta con la infraestructura para toda la gente que llega a un acontecimiento de esta magnitud en nuestra ciudad, puesto que es un acontecimiento sin precedentes, por lo tanto propone, que ya tomadas en cuenta las acotaciones de los señores Concejales en la primera discusión, se pase a segundo debate en el Concejo.

Concejal Carlos Páez Pérez: Indica que hay que acelerar el tema de este PUAE, pero a su parecer hay que discutirlo; el tema del Hábitat 3, según lo que informaron los arquitectos José Ordoñez y Alberto Rosero, tienen sus principales consolidaciones y realizaciones alrededor de la Casa de la Cultura, lo cual se plantea como una cuestión eventual, alternativa; lo siguiente es que no sabe como esta discusión afecta a este PUAE, lo que están tratando es que se embarque en un proceso de desarrollo de la zona y su conjunto, y a su parecer es importante tenerlo presente, otra cosa que no puede entender es que si no hacen el anuncio del proyecto cuando hay proyecto, cuándo hay que hacerlo; y, si alguien no quiere vender hay otras herramientas y otros instrumentos que no son de ninguna manera ni incautatorios, ni comunistas, a su parecer aquí es un tema de que en justicia, a una inversión municipal, que es lo que incrementa el valor del suelo, el usufructo de la plusvalía que eso genera se reparta de manera equitativa entre todos los que a través de los impuestos, potencian esta inversión municipal. Es razonable lo que plantea el concejal Albán, que primero se ponga en vigencia el tema de la Ordenanza No. 352, tanto en la exposición de motivos, en los considerandos y en una disposición general que establezca la obligatoriedad de que la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo, tenga elementos de regulación urbana que no le corresponde fijar a la Empresa, sino al Municipio.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que este PUAE se refiere a las 11.4 has., que constituyen el campo del Centro de Convenciones, no se está aprobando solo la sección de los 15 millones, es para las 11.4 has., y a su parecer así es como debe ser, ya que no se está subdividiendo en manzanas.

Siendo las 13h00 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Lic. Luz Elena Coloma, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo: Indica que la Ordenanza No. 352 es el marco general que regula lo que se realice en esas 11.4 has., lo cual debería ser el considerando general. Que la Empresa al atraer a las alianzas público – privadas con los inversionistas privados en suelo público, podrá o no tener éxito en captar esas inversiones, a su parecer, lo que el Municipio debe tener claro, como herramientas de negociaciones es cuál es el valor de ese suelo, cuál es el valor de las inversiones que se han hecho en el entorno, la cual es la parte que el Municipio pone en esa alianza, y el desarrollador, pondrá toda la inversión, ahí se establecerá una alianza que establecerá una determinada participación de la que la ciudad deberá tener unos ingresos que deberían servir para el propio parque o lo que fuere del caso. En ese sentido, no sabe cuánto aplica el tema de la

plusvalía compartida en el concepto de alianza público – privada, en el cual tanto el Municipio como el inversionista privado están poniendo algo, el predio no se ve afectado.

Concejal Carlos Páez Pérez: Manifiesta que en el tema de cargas y beneficios si se ve afectado, ya que el Municipio no solo es socio, sino también regulador, por lo que se debe regular para que el inversionista sepa las compensaciones que debe realizar.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que la Ordenanza No. 352 está vigente, al parecer llegaron al acuerdo de que es parte del PUAE, no se está afectando a nada más, y considerando que son terrenos públicos, lo cual es un parámetro importante de señalarlo, ya que es el parámetro de negociación que se tiene, pero también debe haber un margen de negociación, por lo que en ese mismo marco no se puede llegar a reformar más allá de lo que, a su perspectiva, está bien planteado en la Ordenanza, ya que hasta cierto punto se pierde el tema de la negociación, puesto que en algún momento algo habrá que ceder con el privado; de lo que ha revisado de cómo está planteada la Ordenanza, están las cosas que deben, tal vez alguna puntualización y hacer una acotación de la Ordenanza No. 352 en los considerandos y se de pasa a esta Ordenanza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que está de acuerdo con lo manifestado por el concejal Del Pozo, pero para tener claridad en la incorporación de los textos y la disposición transitoria sugerida por el concejal Albán, requiere entender cuál es el alcance de esa valoración de impactos, considerando que tiene que responder a la Ordenanza No. 352 y a toda su estructura instrumental.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que podría indicar "que podrá tener impactos en el desarrollo urbanístico y en el entorno", ya que no hay que predecir que va tener incrementos de precios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que esto va a generar un plus adicional, lo cual generará otra discusión, puesto que si sale bien el Centro de Convenciones, estará a esa fecha con una nueva realidad donde podrán hacer algún tipo de acción. Solicita a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, haga llegar una propuesta de articulado para enlazarle a la Ordenanza, además, en términos generales como Comisión piden que no se ponga en detalle los temas, sino en ámbito general, en lo que tiene que ver con las alturas de 20 pisos, se tendrán que manejar con algún coeficiente, con esas generalidades sugiere que avance, se incorporen las disposiciones transitorias y de esa manera pase a Concejo.

Concejal Carlos Páez Pérez: Solicita que se revisen las observaciones que realizó respecto a las condiciones urbanísticas específicas y complementarias, como el tema de las fachadas transparentes, que haya permeabilidad entre el exterior y el parque, que se precise eso, así como una mejor redacción a fin de que no de la impresión de que hay un fraccionamiento del predio.

Arq. Marcelo Narváez, funcionario de la Secretaría de Movilidad: Manifiesta que no se ha tratado el tema de la vialidad, la cual define el espacio y sobre eso no se tiene ninguna aprobación, por lo que consulta en qué momento y cómo se realizaría la aprobación del proyecto vial, si se va a realizar con otra ordenanza, ya que es fundamental, y si el Municipio va a invertir en eso, también va a dar cartas para que el inmobiliario vean con mayor claridad el proyecto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que dentro de los anexos técnicos de la Ordenanza No. 352, consta el trazado y sistema vial general de la Isaac Albeniz, la Florida, la Real Audiencia, Av. Amazonas, por lo con un PUAE se puede hacer otras determinaciones viales en el marco de lo que establece la Ordenanza No. 352, si se proponen cambios más allá de aquello, se requeriría una reforma de la Ordenanza No. 352.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en estricto sentido, este PUAE si altera una parte del plan vial, específicamente en la Av. Amazonas, por lo que tal vez si se debería dejar establecido en una disposición transitoria que se realizará un ajuste.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incorporen todas las observaciones realizadas por los señores Concejales, van a esperar el texto final por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Solicita se someta a votación.

Secretaria procede a tomar votación:

Concejal Eduardo Del Pozo: Con los cambios propuestos, a favor.

Concejal Jorge Albán: Con los cambios, a favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Con los cambios, a favor.

Con tres votos a favor queda aprobado el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, para que pase a segundo debate.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2014-170807

Solicitante: Sr. Joaquín Tituaña y Arq. Doriam Cruz.

Petición: Solicitan la aprobación de la propuesta vial de la calle Nor-Oeste Plan Parcial.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve** emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2014-080898

Solicitante: Administración Zonal Calderón.

Petición: Solicitan la aprobación de la propuesta vial de las calle Roma, Roseau Tramo entre Roma y N9 Plan Parcial, Calle S/N 1, Calle S/N 2 Plan Parcial, Prolongación de la Calle Santiago entre Roma y 2D.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.

La Comisión acoge los informes técnico y legal; y **resuelve** emitir dictamen favorable a la petición, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-137199

Solicitante: Dra. María Estrella de Martínez.

Petición: Solicita el informe favorable del Concejo Metropolitano para inscribir la sentencia de partición judicial y adjudicación dictada por el Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha en la causa No. 92-2004.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

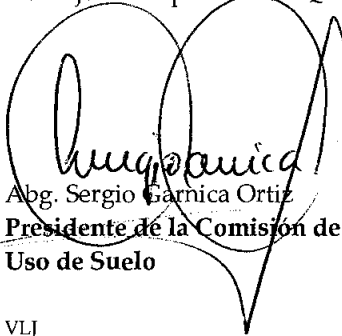
Administración Zonal: Quitumbe.

La Comisión resuelve dejar pendiente este punto para una próxima sesión de la Comisión.

7. **Varios.**

No hay temas para tratar en este punto

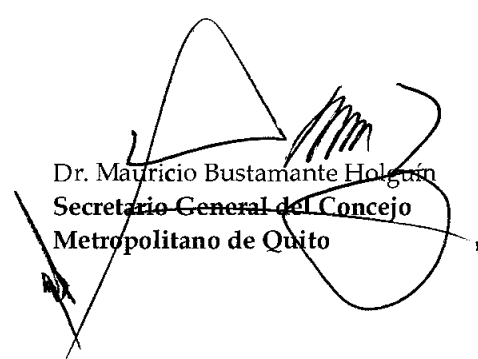
Siendo las 13h18, y al haberse agotado los puntos del orden del día se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.



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

VLJ

Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj.: 8 hojas



Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

ANEXO

1

80



ALCALDÍA

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ALCALDÍA

OBSERVACIONES:

**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO**



Recomendación: Ampliar la exposición dando mayor sustento técnico, económico, financiero.

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
<p>a) Exposición del impacto del segmento del turismo de reuniones en la economía de la ciudad</p>	<p>La Centralidad del Parque Bicentenario brindará múltiples servicios generando una actividad económica que potenciará el tejido productivo de la zona. Se estima una inversión mínima referencial para la construcción de las edificaciones consideradas como "Obras Complementarias" de 68'442.000,00 USD.</p> <p>El turismo de reuniones es el segmento de mayor crecimiento en la última década, representando aproximadamente el 20% de las llegadas internacionales a nivel mundial, el gasto promedio de un turista de negocios es de 3 a 4 veces más alto que el generado por segmento de ocio.</p> <p>La construcción del Nuevo Centro de Convenciones brindará a Quito la posibilidad de ser sede es de 5.358 entre eventos latinoamericanos, iberoamericanos, mundiales.</p>	<p>Exposición de motivos</p>
<p>b) Exposición de inversión referencial para edificación de plan masa</p>		

Recomendación: Justificar de mejor manera los niveles de aprovechamiento propuestos.

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
a) Referencia sobre el aprovechamiento de bienes muebles e inmuebles patrimoniales	Se establecen que los bienes muebles e inmuebles con valor patrimonial serán conservados, mismos que se refieren a continuación: Bienes muebles: terminal original, torre original de control, manga de circulación y edificio de antiguo arribo internacional Bienes inmuebles: Fresco de Primer Vuelo sobre los Andes autor Galo Galecio, Mural S/N autor Jaime Andrade, Panel de escultura mural S/N autor Oswaldo Vallejo, Placa conmemorativa ubicado en antigua área internacional	Oficio No. 4147-STHV, del 28 de agosto del 2015,
b) Exposición de inversión para edificación de plan masa	Se encarga a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) la generación de un inventario de los elementos con posibilidad a ser reutilizados por parte de la Municipalidad, ubicados actualmente en las ex terminales aéreas además de su correcta disposición para preservar su integridad funcional	Ordenanza - Disposición transitoria segunda

Recomendación: Ahondar en la explicación del modelo de gestión.

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
<p>El proyecto del Nuevo Centro de Convenciones de Quito será ejecutado a través de la colaboración público privada, incentivando así la atracción de inversión privada en el desarrollo productivo de la ciudad.</p>	<p>El proyecto del Nuevo Centro de Convenciones de Quito será ejecutado a través de la colaboración público privada. Entre las herramientas de fomento productivo estarán contempladas: fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público-privadas, y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico.</p> <p>La propiedad del predio donde se desarrollará el proyecto es público de uso privado, tendiendo la posibilidad de gestionar la colaboración del sector privado para el desarrollo, operación y mantenimiento de las obras contempladas en el plan masa. El usufructo del este espacio por parte de un desarrollador privado demandará el reconocimiento de regalías al Municipio del Distrito Metropolitano Quito.</p>	<p>Exposición de motivos Ordenanza - Artículo. 20</p>

Recomendación: Señalar explícitamente que la ordenanza del PUAE observa lo establecido en la OM 352

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
<p>Se han integrado a las exposiciones de motivos los articulados de la Ordenanza Metropolitana No. 352 referentes al Centro de Convenciones, teniendo que el proyecto del Centro de Convenciones se rige a lo establecido en la Ordenanza del Plan Especial Bicentenario</p>	<p>Se incluyen los artículos 10,11,12 y 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 352 como condicionantes jurídicos del proyecto</p>	<p>Exposición de Motivos</p>

Recomendación: Principio de flexibilidad en ocupación de suelo: incluir la palabra "hasta" antes de los coeficientes y demás regulaciones de ocupación.



ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
Se incluye la recomendación en el texto de la Ordenanza, en el literal b) del Artículo No. 6 - Edificabilidad	La edificabilidad total del proyecto estará limitada por los coeficientes de ocupación de suelo consignados en el cuadro de edificabilidad	Ordenanza, en el literal b) del Artículo No. 6 - Edificabilidad

Recomendación: Evitar decir 600 habitaciones y 160 oficinas y referirse únicamente a las áreas (m2).

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
Se eliminan el número de unidades contenidas en cada elemento del programa y se regula su uso en base a las condiciones urbanísticas específicas	Eliminar del Art. 5 las unidades que contiene el programa arquitectónico	Ordenanza – Art. 5

Recomendación: Incorporar artículo referido a cargas y beneficios, captura de plusvalía para regular incrementos en la valoración del suelo.

[Handwritten mark]

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
Este PUAE está concebido como un instrumento de planificación dentro del Plan Especial Bicentenario	No se considere procedente incluir esta recomendación, teniendo que este proyecto forma parte de un Plan Especial sancionado mediante Ordenanza que contempla las contribuciones de cargas y beneficios urbanísticos	Exposición de motivos

Recomendación: Disposición final: los proyectos, previo al licenciamiento, deberán ser conocidos por el Concejo Metropolitano.

ANÁLISIS	SUGERENCIA
El proyecto de Ordenanza del Centro de Convenciones contempla en la Disposición General Segunda los aspectos técnicos a ser considerados para el licenciamiento de las edificaciones que integrarán este proyecto, por lo que este es un acto técnico administrativo	La Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda dispone de la competencia de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito

Recomendación: Se sugiere que se disponga que el CONEDIS revise los planos antes de aprobación.

22

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
Como Proyecto Especial la revisión de los planos para la construcción de las edificaciones está a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por lo que esta entidad se encargará de velar por el cumplimiento de las normas de accesibilidad universal establecidas para las edificaciones y espacios públicos generados en el proyecto	Se incluye como requisito para la aprobación de la LMU la revisión de los parámetros de accesibilidad universal, según la normativa vigente, por parte de la STHV	Literal D, Numeral 3, Disposición General Segunda

Recomendación: Señalar explícitamente que los estacionamientos al sur están fuera del PUAE

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
<p>Los parqueaderos necesarios para el centro de convenciones se ubican exterior al predio, debido a:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Falta de presupuesto: los 15 millones deben cubrir en lo posible la edificación del centro de convenciones, hacer los parqueaderos en este sector, consumiría gran parte e estos recursos.2. Disposición de Ingresos y Egresos.- El estudio de movilidad reveló que es mejor tener distanciados los ingresos y egresos de los parqueaderos generando una integración con la red vial circundante al proyecto.3. Los parqueaderos en el subsuelo beneficiarán tanto a los usuarios del centro de convenciones como a los usuarios del Parque Bicentenario.	<p>Señal de forma clara que los parqueaderos Sur para el centro de convenciones se encuentran fuera del predio.</p>	<p>Art. 18 Estacionamientos. Disposición Final Primera.</p>

Recomendación: señalar que se podrá proceder a un derrocamiento por fases, procurando reutilizar el puente metálico que conducía a las mangas.

ANÁLISIS	SUGERENCIA	UBICACIÓN
<p>Los detalles sobre el derrocamiento se encuentran indicados en el informe técnico generado por la STHV, mismos que es un documento habilitante de la Resolución de Concejo donde se aprueba este derrocamiento.</p> <p>En este informe se indica las etapas del derrocamiento de la infraestructura</p>	<p>Las etapas del derrocamiento de la infraestructura deberán estar señaladas en la Resolución de Concejo</p>	<p>Resolución de Concejo</p>



GRACIAS