

01d-352

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0915

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

Asunto: RESOLUCIÓN NO. 001-CVH-2019 Solicitud de Informe pormenorizado de todas las actuaciones realizadas referente a la Ordenanza Metropolitana No. 352.

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1078-O de fecha 26 de agosto de 2019 en la que se nos da a conocer la Resolución No. 001-CVH-2019 y la "solicitud de un informe pormenorizado de todas las actuaciones realizadas respecto del cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano", me permito informar:

La Ordenanza Metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala:

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

De acuerdo a su solicitud y con base a lo anterior, me permito adjuntar un informe amplio y consolidado, con todos los respaldos, de las actuaciones que el Operador Urbano Metropolitano ha desarrollado y detectado en virtud de la vigente Ordenanza 352.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

165

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0915
Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

Documento firmado electrónicamente

Arq. Agustin Rafael Villacreces Teran
GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1078-O

Anexos:

- R-001-CVH-2019.PDF
- INFORME TÉCNICO CONCEJO OPERADOR URBANO.pdf
- EPMHV-GG-2019-0903.pdf
- MEMORANDO No. 145-CP-2015.pdf
- MEMORANDO No. GCNPEH-DPH-2018-048.pdf
- OFICIO EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0204.pdf
- OFICIO No. 1976015.pdf
- OFICIO No. DPH-4038016.pdf
- Oficio No. DPH7544016.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCNEH-DPH-2018-1085.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1594.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1594.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0533.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0195.pdf
- OFICIO No. EPMHV-GCPEH-DPH-2017-0655.pdf
- OFICIO NO. EPMHV-GG-2019-0896.pdf
- OFICIO No. STHV-DMPPS-2019-0377.pdf
- OFICIO No. STHV-DMPPS-2019-1582.pdf
- OFICIO No. TE-MAT-01970-18.pdf
- OFICIO SIN NUMERO.pdf

Copia:

Señora Licenciada
Blanca Maria Paucar Paucar
Concejala Metropolitana

Señora Licenciada
Maria Cristina Diaz Godoy
Dirección de Proyectos de Habitat

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA CRISTINA DIAZ GODOY	medg	EPMHV-DPH	2019-09-04	
Elaborado por: Cristina Alejandra Basantes Calero	cabc	EPMHV-GN	2019-09-04	
Revisado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-09-04	
Revisado por: Cristina Alejandra Basantes Calero	cabc	EPMHV-GN	2019-09-04	
Aprobado por: Cristina Alejandra Basantes Calero	cabc	EPMHV-GN	2019-09-04	
Aprobado por: Agustin Rafael Villacreces Teran	arvt	EPMHV-GG	2019-09-04	

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0915

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

164

ANEXO

SECRETARÍA GENERAL <small>CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO</small> QUITO <small>ALCALDÍA</small>	GESTIÓN DE COMISIONES
	FECHA: 19/08/2019
	HOJA: 14/18
	RECIBIDO: 67 hojas



RUC: 1707216535001
 Av. 6 de Diciembre N26-126 y La Niña
 Telf: 2 520 109
 Cel: 098 7457 717
 e-mail: moto.sn26-126@hotmail.com
Calificación Artesanal N° 44211

Quito, 15 de agosto del 2019

Señores
 CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Asunto: Retención de Pagos Pendientes
Contrato ACP-011-2018 Proceso COT-003-AMT-2018
Agencia Metropolitana de Transito

FECHA: 15 AGO 2019 HORA: 16:31
 N° HOJA: 65 hojas
 Recibido por: *[Signature]*

Por medio del presente Yo, Milton Remigio Santos Andino, gerente propietario del taller de reparación y mantenimiento de motos, MOTO'S, con C.I. 170721653-5, proveedor del CONTRATO NO ACP-011-2018 - PROCESO NO. COT-003-AMT-2018 CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE MOTOCICLETAS DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE TRANSITO, me dirijo a usted para solicitar su intervención a dicho contrato, pues desde su inicio hemos tenido problemas para la cancelación de pagos.

16. INFORMACION GENERAL

CONTRATO No:	ACP-011-2018 Con fecha 10 de mayo del 2018 se firmó el CONTRATO No. ACP-011-2018 / COT-003-AMT-2018.
CONTRATANTE:	AGENCIA METROPOLITANA DE TRÁNSITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
CONTRATISTA:	MILTON REMIGIO SANTOS ANDINO MOTO'S
OBJETO:	El Contratista se obliga con la Agencia Metropolitana de Tránsito a realizar la provisión del: "CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE MOTOCICLETAS DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE TRÁNSITO", a entera satisfacción de la Agencia Metropolitana de Tránsito, según las características y Términos de Referencia constantes en los pliegos y en la oferta, que se agrega y forma parte integrante de ese contrato.
VALOR:	\$518.336,00 (QUINIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS DOLARES CON 00/100) MAS IVA.
PLAZO:	El plazo para la ejecución del producto pactado es de 210 días, o hasta que se ejecute la totalidad del presupuesto, lo que ocurra primero, contados a partir de la suscripción del contrato.

- 67 - sesenta y siete BS

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0903

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PLAN ESPECIAL BICENTENARIO Seguimiento cumplimiento de obligaciones y competencia de las diferentes empresas municipales sobre disposiciones designadas por Ordenanza 352

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Re desarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: *"Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:*

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0903

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Mediante Oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019, el Ing. Gonzalo Velástegui M. emite una carta intención en la que expone su interés en "desarrollar un Complejo Habitacional Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352....", al respecto me permito manifestar:

Bajo este contexto y cumpliendo con las competencias, el Operador Urbano Metropolitano, ha invitado a las diferentes empresas municipales a que se integren en mesas de trabajo a realizarse los días 02, 03, 04, 05, 06 y 10 de septiembre de 2019 a las 11:00 en las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la sala de reuniones de la Gerencia Corporativa de Negocios, con el fin de tratar con las diferentes dependencias el cumplimiento y progreso de cada una de ellas en concordancia de las Disposiciones Transitorias impuestas bajo Ordenanza 352; y, a su vez, realizar el análisis técnico de las propuestas del Proyecto Preliminar para el desarrollo de los Polígonos 4 y 23 del Plan Especial Bicentenario, planteada por el grupo inversor: Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía.

Me permito solicitar de la manera más cordial se delegue a un funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que nos acompañe a integrar las diferentes mesas de trabajo ya que la presencia de personal de su representada es de suma importancia para el buen desarrollo de las distintas reuniones a llevarse a cabo en los días anteriormente señalados; en el cronograma adjunto podrá encontrar en detalle como se desarrollarán las mesas de trabajo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andrés Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0903

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Anexos:

- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.pdf
- ALC-2019-02868-SUMILLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.pdf
- MESAS DE TRABAJO EMPRESAS MUNICIPALES CRONOGRAMA SECRETARÍA.xlsx

Copia:

Señor Arquitecto
Ivan Vladimir Tapia Guijarro
Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo

Señora Licenciada
Maria Cristina Diaz Godoy
Dirección de Proyectos de Habitat

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARJA CRISTINA DIAZ GODOY	mcdg	EPMHV-DPH	2019-08-28	
Revisado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-29	
Aprobado por: Santiago Andrés Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-29	

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0901

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PLAN ESPECIAL BICENTENARIO

Señor Licenciado
Guillermo Eugenio Abad Zamora
Secretario de Movilidad
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Ingeniero
Rommel Mauricio Rosales Estupiñán
Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "*Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:*

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación,

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0901

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas”.

Mediante Oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019, el Ing. Gonzalo Velástegui M. emite una carta intención en la que expone su interés en “*desarrollar un Complejo Habitacional Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352*”, así como “3).- *La infraestructura Municipal reuqeida con su red vial Primaria y Secundaria...*” al respecto me permito manifestar:

Bajo este contexto y cumpliendo con las competencias, el Operador Urbano Metropolitano, convoca a Usted o su delegado a una mesa de trabajo a realizarse el día lunes 02 de septiembre de 2019 a las 11:00 en las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la sala de reuniones de la Gerencia Corporativa de Negocios, con el fin de tratar el cumplimiento y progreso de su Empresa representada con respecto a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza 352; y, a su vez, realizar el análisis a la nueva propuesta de la Red Vial Primaria y Secundaria del Proyecto Preliminar para el desarrollo de los Polígonos 4 y 23 del Plan Especial Bicentenario, planteada por el grupo inversor: Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andrés Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.pdf
- ALC-2019-02868-SUMILLLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.pdf

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0901

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Copia:

Señor Arquitecto
Ivan Vladimir Tapia Guijarro
Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo

Señora Licenciada
Maria Cristina Díaz Godoy
Dirección de Proyectos de Habitat

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA CRISTINA DIAZ GODOY	mcg	EPMHV-DPH	2019-08-28	
Aprobado por: Santiago Andrés Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-29	

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0904

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PLAN ESPECIAL BICENTENARIO "Red Verde Urbana del Plan Especial Bicentenario"

Señor Ingeniero
Rommel Mauricio Rosales Estupiñán
**Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Ingeniero
Jimmi Esteban Moscoso Cevallos
**Gerente de Administración de Parques y Espacios Verdes
EPMOP**
En su Despacho

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0904

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas”.

Mediante Oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019, el Ing. Gonzalo Velástegui M. emite una carta intención en la que expone su interés en “desarrollar un Complejo Habitacional Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352”, así como “2).- Siembra y Conservación de diez hectáreas del Parque...” al respecto me permito manifestar:

Bajo este contexto y cumpliendo con las competencias, el Operador Urbano Metropolitano, convoca a Usted o su delegado a una mesa de trabajo a realizarse el día martes 03 de septiembre de 2019 a las 11:00 en las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la sala de reuniones de la Gerencia Corporativa de Negocios, con el fin de realizar el análisis técnico a la nueva propuesta de siembra y conservación de diez hectáreas para el Parque Bicentenario planteada por el grupo inversor: Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andrés Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.pdf
- ALC-2019-02868-SUMILLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
Ivan Vladimir Tapia Guijarro
Director Metropolitano de Plancamiento y Políticas del Suelo

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0904

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Señora Licenciada
María Cristina Díaz Godoy
Dirección de Proyectos de Habitat

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA CRISTINA DIAZ GODOY	mcdg	EPMHV-DPH	2019-08-28	
Revisado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-29	
Aprobado por: Santiago Andrés Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-29	

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0898

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PLAN ESPECIAL BICENTENARIO.

Señora Ingeniera
Geovanna Alexandra Chávez Cangás
Directora Metropolitana de Catastro
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

Mediante Oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019, el Ing. Gonzalo Velástegui M. emite una carta intención en la que expone su interés en "desarrollar un Complejo Habitacional

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0898

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352", así como "4).- Los propietarios interesados de las 17.5 hectáreas que conforman los polígonos 4 y 23 señalados en dicha Ordenanza"... al respecto me permito manifestar:

Bajo este contexto y cumpliendo con las competencias, el Operador Urbano Metropolitano, convoco a Usted, o su delegado a una mesa de trabajo a realizarse el día miércoles 04 de septiembre de 2019 a las 11:00 en las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la sala de reuniones de la Gerencia Corporativa de Negocios, con el fin de tratar el cumplimiento y progreso de su Empresa representada con respecto a la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza 352; y, a su vez, realizar el análisis de la propuesta del Proyecto Preliminar para el desarrollo de los Polígonos 4 y 23 del Plan Especial Bicentenario, planteada por el grupo inversor: Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andrés Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- ALC-2019-02868-SUMILLLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.pdf
- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
Ivan Vladimir Tapia Guijarro
Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo

Señora Licenciada
María Cristina Díaz Godoy
Dirección de Proyectos de Hábitat

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0898

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARÍA CRISTINA DIAZ GODOY	mcog	EPMHV-DPH	2019-08-28	
Revisado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-29	
Aprobado por: Santiago Andrés Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-29	



800

1.63

2

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0899

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PLAN ESPECIAL BICENTENARIO

Señor Doctor
Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Director Metropolitano Tributario
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "*Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:*

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

Mediante Oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019, el Ing. Gonzalo Velástegui M. emite una carta intención en la que expone su interés en "*desarrollar un Complejo Habitacional*

152



801

.. 46

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0899

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352", así como "4).- Los propietarios interesados de las 17.5 hectáreas que conforman los polígonos 4 y 23 señalados en dicha Ordenanza"... al respecto me permito manifestar:

Bajo este contexto y cumpliendo con las competencias, el Operador Urbano Metropolitano, convoca a Usted o su delegado a una mesa de trabajo a realizarse el día jueves 05 de septiembre de 2019 a las 11:00 en las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la sala de reuniones de la Gerencia Corporativa de Negocios, con el fin de tratar el cumplimiento y progreso de su Empresa representada con respecto a la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 352; y, a su vez, realizar el análisis de la propuesta del Proyecto Preliminar para el desarrollo de los Polígonos 4 y 23 del Plan Especial Bicentenario, planteada por el grupo inversor: Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andrés Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.pdf
- ALC-2019-02868-SUMILLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
Ivan Vladimir Tapia Guijarro
Director Metropolitano de Placamiento y Políticas del Suelo

Señora Licenciada
Maria Cristina Diaz Godoy
Dirección de Proyectos de Habitat

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0899

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA CRISTINA DIAZ GODOY	medg	EPMHV-DPH	2019-08-28	
Revisado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-29	
Aprobado por: Santiago Andrés Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-29	

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0902

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Asunto: PLAN ESPECIAL BICENTENARIO

Señor Ingeniero
Carlos Alberto Uriarte Salvador
**Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "*Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:*

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

Mediante Oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019, el Ing. Gonzalo Velástegui M. emite una carta intención en la que expone su interés en "*desarrollar un Complejo Habitacional*

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0902

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352...”, al respecto me permito manifestar:

Bajo este contexto y cumpliendo con las competencias, el Operador Urbano Metropolitano, convoca a Usted o su delegado a una mesa de trabajo a realizarse el día martes 10 de septiembre de 2019 a las 11:00 en las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la sala de reuniones de la Gerencia Corporativa de Negocios, con el fin de tratar el cumplimiento y progreso de su Empresa representada con respecto a la Disposición Transitoria Quinta de la Ordenanza 352; y, a su vez, realizar el análisis técnico de la propuesta del Proyecto Preliminar para el desarrollo de los Polígonos 4 y 23 del Plan Especial Bicentenario, planteada por el grupo inversor: Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andrés Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.pdf
- ALC-2019-02868-SUMILLLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
Ivan Vladimir Tapia Guijarro
Director Metropolitano de Placamiento y Políticas del Suelo

Señora Licenciada
Maria Cristina Diaz Godoy
Dirección de Proyectos de Habitat

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0902

Quito, D.M., 29 de agosto de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARÍA CRISTINA DÍAZ GODOY	medg	EPMHV-DPH	2019-08-28	
Aprobado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-29	
Aprobado por: Santiago Andrés Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-29	

Chris Diaz por favor a tender

[Handwritten signature]

GERENTE GENERAL



10 ABR 2019

Oficio No. STHV-DMPPS-2019-1582

15 ABR 2019 DM Quito

Abg. Álvaro Orellana
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
OPERADOR URBANO METROPOLITANO BICENTENARIO
Presente.-

2019040500

Gte. Negocios
Gte. Técnico
Su conocimiento
y analisis

ASUNTO: "Proyecto de Reforma Ordenanza Metropolitana No.352-PLAN ESPECIAL BICENTENARIO",

QUITO GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO

Referencia: GDOC-2017-143505
GDOC-2018-152063
GDOC-2019-023011
GDOC-2019-025889
GDOC-2019-027100

Fecha: 09 ABR 2019

Hora: 12:41 pm
Recibido por: *[Signature]*

Señor Gerente:

El Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), Abg. Álvaro Orellana, empresa pública asignada para el desarrollo de la Operación Urbanística del Plan Especial Bicentenario, Operador Urbano, remitió lo siguiente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

GERENCIA CORPORATIVA DE NEGOCIOS, PROYECTOS ESPECIALES Y REGISTRO



Fecha: 11/4/19

Hora: 15:12
Recibido por: *[Signature]*

- Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0204 de fecha 20 de febrero de 2019, remitió a la STHV, el perfil del proyecto "Operador Urbano", a ser tomado en cuenta para la Reforma de la Ordenanza, para que el Operador Urbano tenga la estructura sólida que requiere y pueda cumplir con lo solicitado por Ordenanza.
- Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0195 de fecha 19 de febrero de 2019, remitió a la STHV, en donde se solicita la insistencia respecto al Oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430, que contiene la adaratoria sobre el artículo 5 del Instructivo; y solicitud de realización de mesas de trabajo para la revisión de la fórmula de cálculo por concepto del valor residual del suelo.
- Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-1067 de fecha 13 de febrero de 2019, remitió a la STHV, la solicitud respecto a una copia del Proyecto de Reforma de Ordenanza en virtud que tenemos administrados que se han acercado a nuestras dependencias por información al respecto.
- Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-1085 de fecha 03 de octubre de 2018, remitió a la STHV, un diagnóstico de Nudos Críticos, que la EPMHV en calidad de Operador Urbano ha podido detectar en la OM.352; a fin de que sean tomados en cuenta en virtud de que la O.M.352 se encuentra en revisión según la Disposición Transitoria Primera del instrumento vigente. En donde, se establecen los siguientes: 1) 20% de Vivienda de Interés Social; 2) Exigencia de Tamaño y altura mínima; 3) Estructura de la Ordenanza; 4) Operador Urbano Metropolitanano.
- Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430 de fecha 08 de abril de 2018, remitió a la STHV, ... "Creemos conveniente aclarar que al tratarse de construcción nueva, el área máxima de construcción sería de 40 m2, de aquí que hemos añadido el texto en color azul"; esto refiriéndose al denominado "INSTRUCTIVO PARA VIABILIZAR LO RELACIONADO CON EL PLAN BICENTENARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO"...
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2681 de fecha 7 de junio de 2018, la STHV remitió el Informe que contiene los nudos críticos de la Ordenanza Metropolitana No.352 al Operador Urbano Metropolitanano para conocimiento.



DIRECCIÓN DE PROYECTOS DE HABITAT

SECRETARÍA DE TERRITORIO

Fecha: 15 ABR 2019

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier

PBX: (593) 39 57 300

Hora: 9 25
Recibido Por: *[Signature]*

146

147

Una vez revisada la documentación correspondiente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), le comunica lo siguiente:

Base Legal:

- Con fecha 07 de abril de 2017, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No.161 que contiene la Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.086 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".
- Con fecha 03 de diciembre de 2015, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No.086 que contiene la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".
- Con fecha 22 de febrero de 2015, se aprobó la Ordenanza Metropolitana N° 0041, correspondiente al Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT); en donde se ratifica al Parque Bicentenario, como un atractor de escala Global en el DMQ.
- Con fecha 01 de marzo de 2013, se suscribió el "Convenio Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas., con el objeto de desarrollar e implementar de manera conjunta las actividades necesarias para la ocupación del espacio en donde se construirá el Parque Bicentenario con la finalidad de implementar: a) Los equipamientos de servicios sociales (deporte y recreación); b) El sistema vial estructurante; c) El sistema de espacio público y red verde urbana.
- Con fecha 15 de febrero de 2013, se aprobó la resolución C113 sobre el área del equipamiento de interés general de la Ordenanza Metropolitana No.352
- Con fecha 01 de febrero de 2013, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.
- Con fecha del 11 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano aprobó la resolución No. C408-2012 sobre el proyecto general del Parque Bicentenario, a construirse en el terreno ocupado por el ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, la mencionada resolución se basa en el proyecto paisajístico y arquitectónico elaborado a partir de la propuesta ganadora del Concurso Internacional de Ideas realizado por el MDMQ, en el año 2008.
- Con fecha 09 de agosto de 2004, se sancionó la Ordenanza No. 3535 que rige el uso y destino de los terrenos ocupados por el Aeropuerto "Mariscal Sucre", ubicados en la Zona Centro Norte, parroquia La Concepción.

Desarrollo:

Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No.352, que determina que la revisión del Plan Especial Bicentenario se realice cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de suelo; la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

De acuerdo al cronograma determinado para el desarrollo de la revisión quinquenal del instrumento vigente O.M.352 del Plan Especial Bicentenario, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de

ordenanza, así como el informe técnico correspondiente en función de los nudos críticos identificados en el documento de diagnóstico remitido mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2681.

Se indica además, que en el proyecto, se ha tomado en cuenta las observaciones y sugerencias remitidas mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0204, el Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-1085.

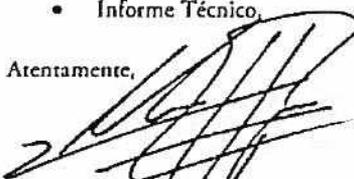
Por otro lado, lo remitido mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0195, ha sido incluido en la propuesta del documento remitido a la Alcaldía Metropolitana de Quito para ser puesto a su vez, en consideración de la Comisión de Uso de Suelo, ya que la fórmula de cobro por el precio residual del suelo, es el instrumento fundamental de operación del modelo de gestión del suelo de la OM.352.

Finalmente respecto al Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-1067, se remite para conocimiento una copia en archivo digital, Disco Compacto "CD", una vez que la propuesta haya sido aprobada conforme el procedimiento administrativo pertinente, esta pasará a reformar las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento, la siguiente documentación:

- Proyecto de Propuesta de Reforma de Ordenanza;
- Anexos
- Informe Técnico.

Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DE SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. MSc.	DMPPS	01.04.2019	9
Revisado por:				

21 2019

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del GAD Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente,-

ASUNTO: "PROYECTO DE REFORMA DE ORDENANZA METROPOLITANA NO. 352 DEL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO, PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO",

Referencia: GDOC- 2018-026218
GDOC- 2018-095237

Señor Alcalde:

1. Mediante Oficio No.SGC-2018-3393 de fecha 19 de octubre de 2018, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión de Uso de suelo, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el oficio No. ISSFA-DG-2018-1575-OF, suscrito por el Capitán de Navío – EMC (SP) Alejandro Vela Loza, Director General del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, a fin de que se considere en el tratamiento del proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.352 del Plan Especial Bicentenario.
2. Mediante Oficio No.SGC-2018-1914 de fecha 22 de junio de 2018, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2681 de fecha 07 de junio de 2018, mediante el cual remite el informe de diagnóstico de nudos críticos de la Ordenanza Metropolitana No.352, solicita remita el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.352, pedido que fue realizado mediante oficio No. SGC-2018 de fecha 31 de mayo de 2018, copia que se adjunta.
3. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2681 de fecha 7 de junio de 2018, la STHV remitió el Informe que contiene los nudos críticos de la Ordenanza Metropolitana No.352.

Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No.352, que establece que la revisión del Plan Especial Bicentenario se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

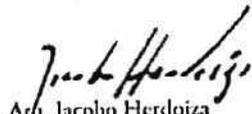
De acuerdo al cronograma determinado para el desarrollo de la revisión quinquenal del instrumento vigente O.M.352 del Plan Especial Bicentenario, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de ordenanza, así como el informe técnico elaborado en función de los nudos críticos identificados en el documento de diagnóstico remitido mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2018-2681. Se indica además, que en el proyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 352, se ha tomado en consideración lo solicitado en el Oficio

No. SGC-2018-3393 de fecha 19 de octubre de 2018, ticket GDOC 2018-09537 mediante el cual remite el Oficio No. ISSFA-DG-2018-1575-OF, que contiene la propuesta de implementación de Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento y, de estimarlo conveniente, para la puesta en consideración en la Comisión de Uso de Suelo, en formato CD e impreso, la siguiente documentación:

- Proyecto de Reforma de Ordenanza;
- Anexos
- Informe Técnico.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herloiza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
STHV-MDMQ

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. MSc.	DMPPS	27.03.2019	
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	27.03.2019	

Doc. Adjunto: Propuesta de Reforma de Ordenanza Metropolitana No.352, Informe técnico y anexos respectivos.

Cc. Abg. Sergio Garnica
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL DMQ

Abg. Diego Cevallos, SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

con conocimiento y atención



Quito, 20 ABR. 2018
Oficio No. 345 -GP

20 ABR 2018 1574
26/4/18

Hoja de Ruta: TE-MAT-01970-18
G000 2018 - 062 985
Asunto: Diseño vial "Pasaje Cooperativa FAE".

Gerente FAE
Alvarez
28/08/2018

Abogado
Álvaro Orellana
Gerente General
Empresa Pública de Hábitat y Vivienda
Presente



DIRECCION DE PROYECTOS DE HABITAT

Fecha: 28 ABR 2018
Hora: 9:30
Recibido Por: *[Signature]*

De mi consideración:

Me refiero al Oficio Nro. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0203, de 16 de febrero de 2018, transferido a la Gerencia de Planificación de esta Cartera Metropolitana el 18 de abril de 2018, por medio del cual solicita se "[...] remita el proyecto del trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" [...]"

Al respecto y para los fines correspondientes, cumpro con informar que la Gerencia de Estudios de esta Empresa, mediante Memorando Nro. 735-GEF, de 17 de abril de 2018, nos ha informado que "[...] el contrato de los "Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito" [...] se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo [...]", por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida.

Atentamente,



GERENCIA CORPORATIVA DE NEGOCIOS, PROYECTOS ESPECIALES Y HABITAT



GERENCIA GENERAL

[Signature]

Ing. Lorena Izurieta Z.
Gerente de Planificación
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Fecha: 26 ABR 2018
Hora: 9:43
Recibido Por: *[Signature]*

Fecha: 25 ABR 2018
Hora: 15:13
Recibido por: *[Signature]*

Copia Fausto Miranda, Gerente General, EPMMOP
Alex Rivera, Gerente De Estudios y Fiscalización, EPMMOP

Elaborado por	Nicolás Amhaz	GP	<i>[Signature]</i>
---------------	---------------	----	--------------------



2018040584
GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO

Fecha: 25 ABR 2018
Hora: 2:10
Recibido por: *[Signature]*



1971
2018 FEB 23 PM 3:53

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH -2018-0203
Quito DM, 16 de febrero de 2018

Señor
Carlos Amijos Del Hierro
GERENTE GENERAL (S)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
Presente.-

Asunto: Afectación Vial Predio No. 208706 Clave Catastral No. 1220402017

De mi consideración:

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero del 2018, GDOC-2018-015038, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Planeamiento de Suelo de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda comunica que:

"...Mediante Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li, solicita se emita el replanteo Vial, para el predio No. 208706; localizado en el barrio / sector Aeropuerto, parroquia La Concepción, predio que se localiza dentro del área de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario, Ordenanza No.352..."

Además comunica que:

"Si bien el ente encargado de la operación de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario es el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda; en atención a las obligaciones descritas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352; la entidad encargada de realizar el replanteo vial conforme la Ordenanza Metropolitana No.172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, es la administración zonal correspondiente, siendo esta la Administración Zonal Eugenio Espejo; que deberá proceder conforme las determinaciones del Anexo 1. Especificaciones Técnicas del sistema vial, Cuadro No.2, Sistema vial- Especificaciones para su diseño"

"Una vez emitidas las afectaciones viales en el informe técnico del replanteo vial correspondiente, el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", procederá conforme la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352."

Con Oficio No. 132-DGT-GU-2018 de 02 de febrero del 2018, GDOC-2018-009862, suscrito por la Ing. Mónica Barros, Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S) informa que para dar cumplimiento a lo planteado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero de 2018, requiere de los diseños definitivos para las intersecciones de los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "Se designa a la Empresa Pública Metropolitana

140

de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera-económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano - arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

La Disposición Transitoria Cuarta indica que "La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan"; por estar dentro de sus competencias mucho agradeceré a usted disponer a quien corresponda remita el proyecto del Trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" para que, a su vez la Administración Zonal "Eugenio Espejo" pueda proceder a realizar el Replanteo y así dar cumplimiento al Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li.

Atentamente,

Ab. Álvaro Orellana Sáenz
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

CC: Arq. Jacobo Herdoiza. Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ing. Mónica Barros. Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S)

ACCION	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Maria Cristina Diaz	16/02/2018	
Aprobación:	Ing. Alejandro Cordero	16/02/2018	

Adjunto:

Expediente completo 40 fojas útiles.

Ejemplar 1: EPMOP
Ejemplar 2: STHV
Ejemplar 3: ADMINISTRACIÓN ZONAL "EUGENIO ESPEJO"
Ejemplar 4: Usuario José Manuel Orozco Representante Sra. Zhen Jie Fan Li
Ejemplar 5: EPMHV

28668

CEN DJA2

Ing. Gonzalo Velástegui M.

Constructora Velástegui

Telf.: 09 999 33063

Dir.: Av. 6 de Diciembre N33-13 y Bossano

Email: velasteguiconstructores@gmail.com

Gerencia Negocios
9# Suconciamiento
aut. 13 Ago 19

Quito, 31 de Julio de 2019

Sr.Dr.

Jorge Yunda

Alcalde de Quito

En su despacho

67000-2019-114752

Nuestro Grupo conformado por las Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S. y Centros Comerciales del Ecuador Cía. con amplia experiencia en construcción de Edificios y Centro Comerciales, haciéndonos eco de la necesidad de desarrollar y potenciar el sector colindante con el Parque Bicentenario establecido por su Alcaldía, estamos interesados en llevar adelante y desarrollar en conjunto con su Administración un Complejo Habitacional Comercial que fuera inicialmente concebido por el Ing. Gabriel Perrone, en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza # 352, beneficiando adicionalmente 250.000 habitantes de Barrios Vecinos.

En definitiva, planteamos aportar el Financiamiento, Promoción, Diseño, y Construcción de un Complejo Habitacional Comercial de casi un millón de metros cuadrados, un Gran Centro Comercial; 2).- Siembra y Conservación de diez hectáreas del Parque; 3).- La Infraestructura Municipal requerida con su red Vial Primaria y Secundaria; 4).- Y los propleterarios interesados de las 17.5 hectáreas que conforman los Polígonos 4 y 23 señalados en dicha Ordenanza, mientras que por su parte el Municipio aporta a través de sus Unidades de Gestión la viabilidad y reestructuración predial para tal consecución, y el Acuerdo de Exención impositiva por el monto de las infraestructuras Municipales financiadas y construidas.

Esta propuesta, estructurada para el actual milenio enfoca las Centralidades generadas hacia varios sectores sociales con una trascendencia similar al de las grandes Metrópolis del Mundo aportando al desarrollo de Nuestra Ciudad Capital **PORQUE QUITO SE LO MERECE**.....

Por tal motivo, le solicitamos a Ud. Sr Alcalde, nos direcciona con la empresa Municipal a la que debemos presentar el Proyecto Preliminar y demás sustentos técnicos para su análisis y validez que conlleven a su expresión de interés y posterior acuerdo de ejecución.

Atentamente



DIRECCIÓN DE PROYECTOS DE HABITAT

Fecha: 15 AGO 2019

Ing. Gonzalo Velástegui M. Hora: 8:50
C.C. 1704732732

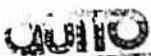
Recibido Por:

2019081032

QUITO GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO

Fecha: 12 AGO 2019

Hora: 16:30
Recibido por:



GERENCIA GENERAL

13 AGO 2019

Fecha: 13/08/19
Hora: 7:07
Recibido por:

GERENCIA CORPORATIVA DE NEGOCIOS PROYECTOS ESPECIALES Y HABITAT



Fecha: 13/08/2019
Hora: 16:28
Recibido Por:

Número de Trámite: ALC-2019-02868
Fecha: 01/08/2019
Asunto: PRESENTA PROPUESTA DE COMPLEJO HABITACIONAL
COMERCIAL.
Cédula:
Nombres: CONSTRUCTORA VELASTEGUÍ
Apellidos: GONZALO VELASTEGUÍ
Dirección: AV. 6 DE DICIEMBRE N33-13 Y BOSSANO
Teléfono Local:
Teléfono Móvil: 0999933063
Correo Electrónico: velasteguiconstructores@gmail.com
Representante Legal:
Número de GDOC:

*EP de Habitat y Vivienda
para su conocimiento
Rubenza María Fuentes Flores
06-08-2019*

CONSTRUCTORA VELASTEGUÍ/ GONZALO VELASTEGUÍ

impreso por Carmen Ximena Aguirre Tenezaca (carmen.aguirre@quito.gob.ec), 12/08/2019 - 15:22:19

Estado	abierto	Antigüedad	5 d 5 h
Prioridad	3 normal	Creado	07/08/2019 - 09:22:51
Cola	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA HABITAT Y VIVIENDA	Creado por	Salazar Puebla Alexandra Mercedes
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	maria.guerrerob@quito.gob.ec		
Propietario	avillacreces (Agustín Rafael Villacreces Terán)		

Información del cliente

Nombre: MARIA SOLEDAD GUERRERO
Apellido: GESTION DOCUMENTAL DESPACHO ALCALDÍA
Identificador de usuario: maria.guerrerob@quito.gob.ec
Correo: maria.guerrerob@quito.gob.ec

Artículo #1

De: "MARIA SOLEDAD GUERRERO GESTION DOCUMENTAL DESPACHO ALCALDÍA" <maria.guerrerob@quito.gob.ec>.
Para: EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA HABITAT Y VIVIENDA
Asunto: CONSTRUCTORA VELASTEGUÍ/ GONZALO VELASTEGUÍ
Creado: 07/08/2019 - 09:22:52 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto (MAX BMB): ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.PDF (22.9 KBytes)
ALC-2019-02868-SUMILLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.PDF (10.5 KBytes)

Remito pedido por el señor Gonzalo Velasteguí.
Con este antecedente, estimaré que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, analice el requerimiento de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se dé respuesta al interesado, con copia a este Despacho.

Atentamente,
Gestión Documental



Resolución No. 001-CVH-2019

Arquitecto
Rafael Carrasco
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Arquitecto
Agustín Villacreses
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Ingeniera
Geovanna Chávez
DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Abogado
Sandro Vallejo
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Doctor
Mauricio Montalvo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Ingeniero
Mauricio Rosales
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y
OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Ingeniero
Carlos Uriarte
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Abogada
Ana Cristina Romero Ortega
ADMISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO
GAD MDMQ MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Solicitud de Informe pormenorizado de la todas las actuaciones realizadas referente a la Ordenanza Metropolitana No. 352

De mi consideración:

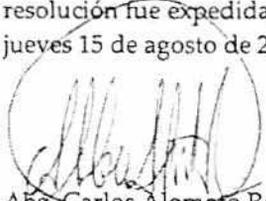
La Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión No. 06 ordinaria realizada el jueves 15 de agosto de 2019, luego de analizar la necesidad de realizar una revisión integral para conocer los justificativos y entender a detalle el proceso de reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 352, resolvió: solicitar un informe pormenorizado de todas las actuaciones realizadas la entidad municipal a su cargo, respecto del cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, informe que deberá ser presentado a la Comisión de Vivienda y Hábitat en el término de 20 días.

Dada en la sala de sesiones No. 4 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el día jueves 15 de agosto de 2019.

Atentamente,


Lcda. Blanca Paucar
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión ordinaria realizada el jueves 15 de agosto de 2019.


Abg. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Evelyn Zurita	SGC	2019-08-15	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-08-15	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-15	

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 1 FEB 2019 HORA: 09:14
Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0195
Quito, 01 de febrero de 2019
GOBIERNO DE HO.M.S.
SECRETARÍA DE HABITAT

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
**SECRETARIO METROPOLITANO
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente.-

**Asunto: Reglamento procedimental Ordenanza No.352
(Plan Especial Bicentenario)**

De mi consideración:

Mediante la presente, insisto en la atención requerida al Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430 de fecha 09 de abril de 2018, GDOC-2017-143905, que hasta el día de hoy no tiene respuesta; mismo que se emitió para la aprobación y trámite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del borrador final del Instrumento para normar la Ordenanza 0352.

El documento emitido contiene las observaciones técnicas realizadas por la STHV, añadiendo una aclaratoria en el Artículo 5; así como la solicitud de la realización de meses de trabajo para la revisión de la fórmula de cálculo por concepto de valor residual del suelo y valor diferencial del suelo, que según lo comunicado por parte de su Entidad, se encuentra en fase final.

Atentamente,



Ing. Alejandro Cordero
Gerente General (S)
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

Fecha: 22 FEB 2019

Hora: *9:11*

Recibido Por: *de Rosales*

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SEÑAL
Elaboración:	María Cristina Díez	10/02/2018	
Revisión:	Arq. Carlos Estupiñán	10/02/2018	

Adjunto:

- Oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430 de fecha 09 de abril de 2018
- Reglamento procedimental Ordenanza Metropolitana No. 352 (Plan Especial Bicentenario)

Ejemplar 1 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ejemplar 2 EPMHV

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0655
 Quito DM, 24 de abril de 2017
 Ticket GDOC N° 2017-

Arquitecto
 Jacobo Herdoiza
**SECRETARIO METROPOLITANO
 DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
 Presente.-

Asunto: Lineamientos y criterios para el asesoramiento técnico a los promotores y propietarios interesados en el reordenamiento del Plan Especial Bicentenario

De mi consideración:

Mediante Oficio No. DPH 7544-016 de fecha 15 de diciembre de 2017, se envió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda un informe amplio y suficiente sobre el estado actual del Operador Urbano, su relación de gestión con los inmuebles regulados por la Ordenanza Metropolitana No. 0352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, el número de habilitaciones operadas por efectos de dicha ordenanza, las observaciones y conclusiones sobre resultados y efectos de dicho cuerpo normativo; y, las propuestas normativas tendientes a reforzar el objeto y alcance de la referida ordenanza.

El mencionado informe contiene varias de las observaciones y propuestas remitidas con anterioridad a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficios No. 1976 015 de 2 de septiembre de 2015 y No. DPH 4038 016 de 22 de julio de 2016.

Con estos antecedentes, solicito se sirva disponer los lineamientos y criterios que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, como Operador Urbano Metropolitano, debe manejar para el asesoramiento técnico a los promotores y propietarios interesados en el reordenamiento del Plan Especial Bicentenario, y a los propietarios que solicitan aprobación para ejecutar diversas intervenciones en sus construcciones actuales, en virtud de una posible Reforma a la Ordenanza No.352.

Atentamente,

[Firma]
 Ab. Álvaro Orellana Sáenz
 Gerente General
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
 DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

12:35

[Firma]

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	María Cristina Díaz	24/04/2017	<i>[Firma]</i>
Revisión:	Dr. Diego Rodríguez	24/04/2017	<i>[Firma]</i>

132

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0896

Quito, D.M., 28 de agosto de 2019

Asunto: Contestación a Gdoc -Ticket 2019-114752 PLAN BICENTENARIO
DESARROLLO POLÍGONOS 4 Y 23

Ing.
Gonzalo Velástegui
En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Operador Urbano Metropolitano del Plan Especial Bicentenario, me permito informar que hemos recibido su carta intención en la que expone su interés en "desarrollar un Complejo Habitacional Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza No. 352", al respecto me permito manifestar lo siguiente:

La Ordenanza Metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala:

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).*

"Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

Oficio Nro. EPMHV-GG-2019-0896

Quito, D.M., 28 de agosto de 2019

De acuerdo a su solicitud y con base a lo anterior, me permito extenderle nuestra invitación a presentar el "Proyecto Preliminar y demás sustentos técnicos" para el análisis y revisión de manera conjunta con las dependencias metropolitanas intervinientes en el desarrollo del Plan Especial Bicentenario, basados en el cumplimiento de la Ordenanza No. 352 vigente, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, el 01 de febrero de 2013.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Santiago Andres Gavela Rivas
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT
 Y VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- ALC-2019-02868-SUMILLA-EMPRESA_HABITAT_Y_VIVIENDA.PDF
- ALC-2019-02868-CONSTRUCTORA_VELASTEGUI.PDF

Copia:

Señora
 Maria Soledad Guerrero Benavides
 Jefa de Gestión Documental

Acción	Fecha Responsable	Fecha Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA CRISTINA DIAZ GODOY	mcog	EPMHV-DPH	2019-08-27	
Elaborado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjan	EPMHV-GN	2019-08-27	
Revisado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-27	
Aprobado por: Pedro Javier Abril Alegria	pjaa	EPMHV-GN	2019-08-27	
Aprobado por: Santiago Andres Gavela Rivas	sagr	EPMHV-GG	2019-08-28	

7544-15-12 EN RESPUESTA AL OFICIO N° STHV-DMPPS-2016-SOLICITA REMITIR INFORME AMPLIO Y SUFICIENTE SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL OPERADOR URBANO

Impreso por Patricia Penelope Jarrín Sampedro (patricia.jarrin@quito.gob.ec), 15/12/2016 - 14:43:09

Estado	pendiente de cierre automático+	Antigüedad	0 m
Prioridad	3 normal	Creado	15/12/2016 - 14:43:01
Cola	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	Creado por	Jarrín Sampedro Patricia Penelope
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	0101001378	Pendiente hasta	23 h 45 m
Propietario	jherdoiza (Jacobo Herdoíza Bolaños)		

Información del cliente

Título: 0401368709
Nombre: Johanna Vanessa
Apellido: Schettini Cadena
Identificador de usuario: Johanna Schettini
Correo: johanna.schettini@quito.gob.ec
Teléfono: 3303155 ext 153
Cliente: Enderica Ortega hugo patricio

Artículo #1

De: "Johanna Vanessa Schettini Cadena" <johanna.schettini@quito.gob.ec>
Para: SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
Asunto: 7544-15-12 EN RESPUESTA AL OFICIO N° STHV-DMPPS-2016-SOLICITA REMITIR INFORME AMPLIO Y SUFICIENTE SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL OPERADOR URBANO
Creado: 15/12/2016 - 14:43:02 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: 7544-15-12-GN_1.pdf (7.8 Mbytes)

EN RESPUESTA AL OFICIO N° STHV-DMPPS-2016-SOLICITA REMITIR INFORME AMPLIO Y SUFICIENTE SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL OPERADOR URBANO.

ADJUNTO 38 HOJAS

[Faint stamp and handwritten signature]
 15:53

Quito, 15 DIC 2016

Oficio No. DPH 7544 016

Arquitecto
 Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Presente.-

De mi consideración:

En referencia al oficio No. STHV-DMPPS-2016 4849, mediante el cual se solicita remitir un informe amplio y suficiente sobre el estado actual del Operador Urbano, su relación de gestión con los inmuebles regulados por la Ordenanza Metropolitana No. 0352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, el número de habilitaciones operadas por efectos de dicha ordenanza, las observaciones y conclusiones sobre resultados y efectos de dicho cuerpo normativo, y las propuestas normativas tendientes a reforzar el objeto y alcance de la referida ordenanza, se remite mediante el presente oficio el referido documento de parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

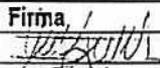
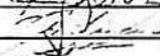
El informe adjunto, contiene la perspectiva del Operador Urbano respecto a los temas solicitados, según se requiere en dicho oficio, a fin de que se atienda con un informe técnico ampliado al Sr. Concejal Abg. Sergio Garnica, una vez que se consolide un solo conjunto de observaciones con la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda.

Cabe resaltar que el informe contiene varias de las observaciones y propuestas remitidas a la Secretaría en oficios No. 1976 015 de 2 de septiembre de 2015 y No. DPH 4038 016 de 22 de julio de 2016, pero bajo una estructura integral.

Por su gentil atención al presente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,


 Abg. Álvaro Orellana
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

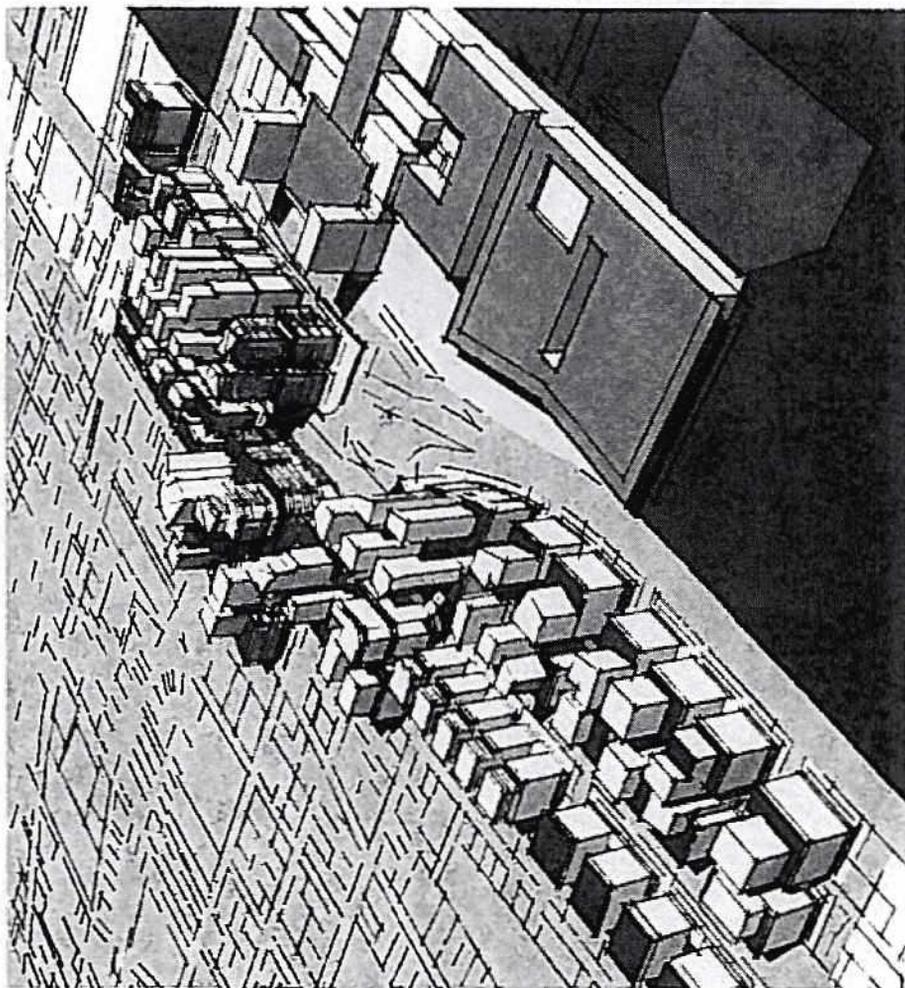
	Nombre	Área	Fecha	Firma
Elaborado por:	Arq. MSc. Luis Andrés Cevallos	DPH	01.12.2016	
Revisado por:	Diseñadora María Cristina Díaz	DPH	01.12.2016	
Revisado por:	Dr. Diego Rodríguez	GCNPEH	01.12.2016	

128 64

Informe del Operador Urbano

Estado actual, observaciones y
propuestas - Ordenanza
Metropolitana No. 0352: Plan
Especial Bicentenario -

DIRECCIÓN DE PROYECTOS DE HÁBITAT
| EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA



**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

Elaboración:

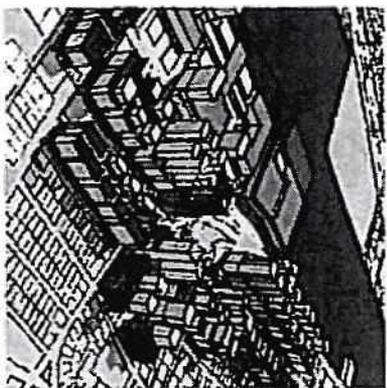
Arq. MSc. Andrés Cevallos

Especialista de la Dirección de Proyectos de Hábitat EPMHV

Año 2015 – 2016

Quito D.M. – Ecuador

INTRODUCCIÓN	3
1. ANTECEDENTES.....	4
Perspectivas del problema	4
a. Perspectiva de propietarios.....	4
b. Perspectiva de los desarrolladores.....	4
c. Perspectiva Municipal.....	5
Estado actual del operador urbano	6
2. Observaciones a la Ordenanza 0352.....	8
Fortalezas de la Ordenanza 0352	8
Oportunidades de la Ordenanza 0352.....	9
Debilidades de la Ordenanza 0352.....	9
Amenazas de la Ordenanza 0352	11
3. Análisis preliminar para una posible reforma a la Ordenanza 0352	13
El parcelario actual	13
El problema de la escala de ciudad propuesta y la realidad local	19
La búsqueda de nuevos parámetros de edificabilidad.-	20
4. Herramientas técnicas básicas para la reforma de la Ordenanza	24
La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS)-	24
Herramientas técnicas	24
a. Equipo de Operación Urbana y Grupo de Gestión del Polígono	25
b. Polígonos de incentivo y sub planes parciales	25
5. Conclusiones.....	30



El presente documento ha sido elaborado en la Dirección de Proyectos de Hábitat de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, designada mediante Ordenanza Metropolitana 0352 para la "coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan" y asesoramiento a propietarios de la Centralidad Bicentenario.

La Ordenanza 0352 fue sancionada en febrero del año 2013, diseñada como un modelo de ciudad que se basa en la consolidación del parcelario para iniciativas inmobiliarias de gran escala. Este modelo no corresponde a la escala de la ciudad de Quito y, aunque persigue un entendible objetivo de densificación, no necesariamente está asentado en una eficiente y rápida metodología de consolidación del parcelario.

Desde la fecha de sanción, hasta el final del año 2015, ningún proyecto se ha generado bajo las condiciones que rigen con la normativa vigente. Entre varias razones, se pueden reconocer las obligaciones de consolidar manzanas enteras, tamaños de lote mínimo por sobre los actuales, altura mínima requerida, renuencia a la asociación parcelaria y otros requerimientos.

El gran beneficio que supone el nuevo Parque a la ciudad, tiene por su parte beneficiarios directos que son quienes más podrían capitalizar el valor de este equipamiento, por lo que se hace necesario viabilizar el desarrollo antes de provocar una insana especulación del suelo.

El presente análisis, busca proponer nuevas reglas de edificabilidad para aumentar las probabilidades de inversiones inmobiliarias en el sector, que son el soporte esencial para el financiamiento de las obras públicas del Parque de la Ciudad y las vías. La premisa principal ha sido considerar que grandes inversiones públicas atraen el interés de inversionistas y posibles residentes, por lo que es fundamental el proveer un mecanismo más rápido de consolidación y densificación. A fin de cuentas, los residentes y otros beneficiarios constituyen el soporte tributario que permite financiar la obra pública.

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

Perspectivas del problema

a. Perspectiva de propietarios

A lo largo del año 2015 y 2016, varios propietarios se han acercado a las oficinas del Operador Urbano para ser asesorados respecto a la ordenanza metropolitana 0352, que establece las normas para la implementación del Plan Especial Bicentenario.

Las necesidades que han expuesto en sus visitas, y a veces mediante oficio, se refieren siempre a requerimientos de ampliaciones y remodelaciones de sus propiedades, con el argumento de que necesitan mejorar y potenciar la capacidad de espacio de sus edificaciones. Al no tener la ordenanza una indicación explícita sobre qué tipo de ampliaciones están permitidas en las edificaciones que existen antes de la sanción de la ordenanza, lo único que resta es verificar si sus iniciativas se ajustan a los nuevos parámetros de la normativa. Esto, como es evidente, nunca sucede: la ordenanza busca lotes más grandes que permitan una mayor altura.

Cuando se ha presentado la ordenanza y sus mecanismos, los propietarios han ofrecido generalmente el siguiente argumento: el sitio va a tomar mucho tiempo en desarrollarse, por lo que desean hacer adecuaciones que permitan mejorar la habitabilidad de sus edificaciones actuales. Esto, en algunos casos, ha implicado la necesidad de incrementar uno o dos pisos.

En este sentido, los parámetros que afectan directamente estas iniciativas son:

- Lote mínimo
- Altura mínima
- Retiros

b. Perspectiva de los desarrolladores

Cuatro iniciativas de desarrollo se han presentado en las oficinas del operador urbano, durante el año 2016.

La primera, se trata de la visita de un desarrollador quien verbalmente expresó su deseo de realizar un proyecto en una de las unidades de gestión del Plan Bicentenario. El arquitecto, mencionó que se encontraba en conversaciones con los propietarios de la manzana, siendo él uno de ellos. Al presentar brevemente su propuesta, pretendía superar la altura máxima, de 16 a 20 pisos, pero conservando el COS TOTAL designado en la zonificación respectiva.

Esto, si bien puede dar un indicio de un cierto nivel de factibilidad de los proyectos de gran escala que modela la ordenanza, no necesariamente lo convertía en un proyecto factible. El mismo desarrollador mencionó que la única forma posible de realizar el proyecto es la consolidación de por lo menos tres etapas, al tratarse de un lote de más de 5.000 m².

Por otro lado, el arquitecto mencionó que consideraba un obstáculo para la comercialización la obligación de incluir un 20% de oferta de vivienda de interés social en el proyecto de más de 3.000 metros cuadrados.

Otra iniciativa de desarrollo, surge de parte del propietario de un gran lote de terreno, que supera las 3 hectáreas. El interés, en este caso, es el de subdividir el terreno para trazar lotes de aproximadamente 1.500 metros cuadrados, lo que está dentro de los parámetros que establece la ordenanza. Para que eso funcione, el propietario es consciente de que requiere ciertas modificaciones al trazado vial predefinido en los anexos de la ordenanza. Se manifestó a favor de ceder el terreno necesario para la construcción de esta vía, lo que implica que la Municipalidad no debería pagar ningún costo de expropiación.

Evidentemente, este último caso refleja que un sistema de cargas y beneficios tiene el potencial de ser aceptado, una vez se hace evidente el valor que adquiere una propiedad privada cuando la autoridad municipal habilita y autoriza ciertas intervenciones.

Una tercera iniciativa, presentada en el 2016, busca consolidar un proyecto inmobiliario junto al nuevo tramo de la calle Isaac Albéniz. En este caso, se trata del aprovechamiento de un lote de suficiente tamaño (mayor a 5000 metros) que se beneficiaría de la cercanía a la estación El Labrador, al sur del Parque Bicentenario. Sin embargo el desarrollador no consideró que en la manzana existe un conjunto de lotes de menor tamaño que dan cabida a construcciones preexistentes de baja altura que deben integrarse al proyecto

en un proceso de unificación de lotes. Esto se debe en parte al desconocimiento de una obligación establecida en la ordenanza dentro de los parámetros de diseño, y también a una renuencia a considerar un proceso de integración de otros propietarios al proyecto.

Una cuarta iniciativa buscó desarrollar un supermercado en un terreno de gran tamaño ubicado frente a la Av. Galo Plaza Lasso. En este caso, se observó que el Plan busca conformar manzanas de menor magnitud a través del emplazamiento de una nueva vía local, misma que pasa por el retiro posterior del terreno, y esto implica un aporte en terreno del propietario, por lo que la expropiación no tendría cabida. Este aporte fue de fácil aceptación de parte del desarrollador, sin embargo existe un parámetro adicional que muestra la incompatibilidad de la tipología de supermercado con la ordenanza: Es necesario que los proyectos sean de uso mixto, es decir que incluyan vivienda, además de alcanzar una altura mínima. Para esta empresa dedicada al comercio, un proyecto de uso mixto no resultó atractivo. Desde el punto de vista del autor de este informe, se observa como positivo el parámetro de exigir edificaciones de uso mixto, que hacen más eficiente el uso del suelo en términos de la economía de la ciudad, cuyo interés es superior al interés particular. Además, se considera positivo que este parámetro procure escalas de negocios comerciales más pequeñas, generando un escenario de gran potencial para un aprovechamiento de la zona con múltiples actividades, en lugar de concentrar la venta de varios productos en un solo punto y contribuyendo a la degradación del entorno en términos de economía local y uso de la ciudad.

Conversaciones con desarrolladores locales.-

Entre las más importantes observaciones planteadas por desarrolladores de distinta escala, destacan las siguientes:

Pequeña escala.- En gran parte del sector de reclutamiento del plan se reduce la posibilidad de participación de pequeños constructores quienes no pueden acceder a una inversión de la magnitud de una manzana. Además, las reglas de aportes por metro cuadrado

construido no están claras, puesto que no existe una fórmula que especifique la manera de calcular dicho aporte.¹

Gran escala.- Consideran impracticable la obligación de incluir vivienda de interés social como parte de la oferta de un proyecto inmobiliario, no solamente por razones financieras² sino especialmente por riesgos en la comercialización del resto de viviendas. Consideran que es posible aportar a un fondo de vivienda social o bien construir dicha vivienda en otros lugares.³ No obstante, resultó sorprendente el notar que hay una apertura de esta escala de desarrolladores a pagar contribuciones municipales asociadas a la localización, llegando a sugerirse de su parte algo similar a una "tasa por vista al parque". Esto podría mostrar un panorama en el que la cultura de la contribución para el desarrollo urbano es posible.

c. Perspectiva Municipal

La preocupación de la municipalidad por consolidar un sistema de centralidades ha sido en gran parte una de las motivaciones de peso para transformar el entorno de un antiguo aeropuerto en un espacio para la densificación y el desarrollo inmobiliario.

Aunque la ordenanza 0352 persigue indudablemente este objetivo, los profesionales del municipio han mostrado también diversas perspectivas.

Por un lado, se ha procurado entender qué tipo de gestión es necesaria para consolidar los sitios con más exigencias normativas en el área de

¹ La ordenanza establece que la Contribución Especial de Mejoras es la forma de aporte en algunas zonas, sin embargo este instrumento en la ciudad de Quito se aplica una vez que se ha construido una obra pública y se distribuye su costo a los frentistas o propietarios dentro del área de beneficio de la misma. Esto contribuye a la ambigüedad de la ordenanza, de la que se podría entender que se puede cobrar contribuciones por suelo creado, pero sin especificarlo claramente.

² No necesariamente se considera imposible el financiar vivienda social, pero se sugiere que no será posible comercializar vivienda de más alto costo si los compradores rechazan la presencia de residencias de vivienda social.

³ Las visiones respecto a esta idea son diversas, puesto que puede estar sugiriendo un proceso de segregación de una parte de la población para consolidar solo el más alto poder adquisitivo en el Bicentenario, pero además es comprensible el argumento de que la combinación forzada de grupos de la población de estratos económicos ampliamente distintos en un mismo edificio puede provocar conflictos sociales.

transformación urbanística, con un ánimo de validar hasta cierto punto el modelo urbanístico que plantea este documento oficial.

Por otra parte, muchos funcionarios han coincidido en que hace falta cambiar de rumbo dada la ausencia de iniciativas inmobiliarias en el sector. Factores económicos adversos podrían estar jugando un papel decisivo en la falta de proyectos bajo la nueva normativa, que se basa en modelos de manzana de gran escala en los sectores más valorizados de la centralidad. No existe un estudio integral que permita determinar en qué medida se puede atribuir la carencia de iniciativas a factores macroeconómicos o en qué medida es provocada por las exigencias de edificabilidad de la ordenanza, pero ciertamente los factores de edificabilidad establecidos no están facilitando los procesos de desarrollo inmobiliario.

Concretamente, hay muchas críticas hechas por los profesionales a los grandes tamaños de lote mínimo, que sumados con altura mínima y COS PB bajo, establecen un modelo de ciudad que, a más de dejar mucho suelo no edificado, plantea grandes proyectos que muy pocos actores en el mercado inmobiliario son capaces de financiar.

La administración, actualmente, está concentrada en buscar un adecuado nivel de incentivos inmobiliarios, y en general se observa una disposición a la reforma de la ordenanza.

Estado actual del operador urbano

Desde finales de 2014 y durante el año 2015, se estableció la denominada Gerencia del Proyecto Operador Urbano, en la que se brindó asesoría a los propietarios y arquitectos interesados en desarrollar proyectos de distinta escala. A la par, inició un proceso de análisis de los parámetros de la ordenanza, haciendo una serie de observaciones presentadas a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para su consideración⁴.

El equipo estuvo inicialmente conformado por un Gerente, un especialista en arquitectura y urbanismo y un especialista en análisis financiero.

⁴ Oficio No. 1976 015 de 2 de septiembre de 2015 y oficio No. DPH 4038 016 de 22 de julio de 2016

Adicionalmente, existió un coordinador externo que articulaba las acciones entre las distintas instituciones municipales y gubernamentales involucradas en las obras públicas del área del Plan, como el Parque Bicentenario, la estación Multimodal del Labrador, el Bulevar Amazonas, entre otros.

En el año 2016, la estructura institucional de la Empresa Pública Metropolitana de Vivienda cambió, y con ella algunos funcionarios. Así, se conformó la Dirección de Proyectos de Hábitat, dentro de Gerencia de Negocios, Proyectos Especiales y Hábitat. Actualmente dicha dirección cuenta con un director y un especialista, quienes tienen la función de plantear perfiles de proyectos de hábitat para la Empresa.

Como tal, la denominada Gerencia del Proyecto Operador Urbano no existe en la actualidad, sin embargo los funcionarios de la Dirección de Proyectos de Hábitat han continuado brindando asesoría a los propietarios y otros interesados en desarrollar proyectos dentro del área del Plan, informándoles sobre las condiciones establecidas en la ordenanza.

Al respecto de la necesidad de institucionalidad y de un equipo humano ampliado para una tarea de gestión como Operador Urbano, se remitió la respectiva sugerencia de análisis a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV) en oficio No. DPH 4038 016 del 22 de julio de 2016.

Las observaciones y comentarios remitidos a la STHV están, en parte, basadas en la información proporcionada por los propietarios de la zona, que en muchos de los casos han acudido en primer lugar a dicha institución, y desde donde se les ha direccionado hacia la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Solicitudes y consultas realizadas en las oficinas del Operador Urbano.-

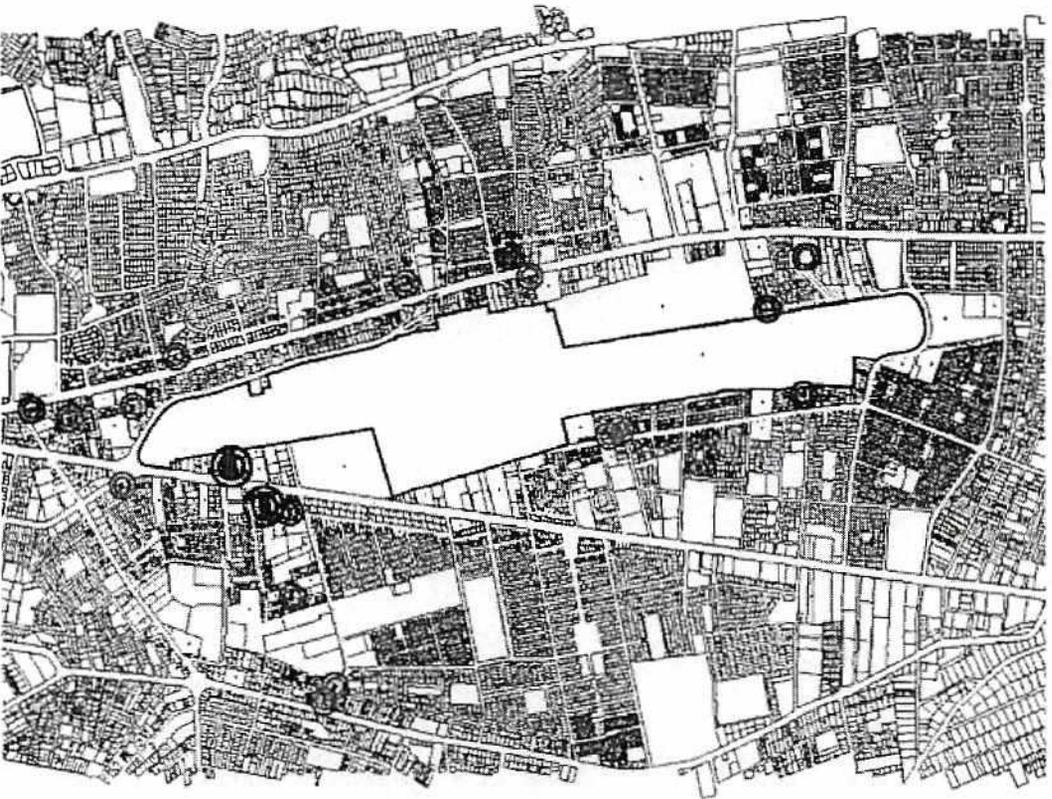


ILUSTRACIÓN 1 PROYECTOS DE EDIFICACION (AZUL) Y SOLICITUDES DE AMPLIACIONES (MAGENTA) CONSULTADAS EN EL PERIODO MARZO 2015 A JULIO 2016 EN LAS OFICINAS DE LA EPNHV

El mapa de la Ilustración 1, muestra la ubicación de iniciativas de ampliación o proyectos nuevos dentro de la zona de transformación urbanística a lo largo del año 2015 y 2016, que en todos los casos se refieren a consultas al Operador Urbano.

Algunas de las consultas han sido vía telefónica sin poder determinar la ubicación con precisión, por lo tanto no constan en la Ilustración No. 1. Prevalcen las iniciativas de ampliación y mejoras en las edificaciones existentes. En el caso de proyectos nuevos, se observó que en ningún caso llegaron a considerarse todos los requerimientos de la normativa. Entre las obligaciones que no han podido incorporar los proyectos planteados destacan las siguientes:

- Unificación de lotes.- no solamente en casos en que se requiere unificar toda una manzana (más de 5.000m²), sino incluso en casos de lotes de terrenos pequeños que fueron adquiridos con la intención de desarrollar medianas edificaciones pero se ubican en zonas donde necesitan solamente anexar 1 lote adicional (proyectos de aproximadamente 400m² donde se requiere por lo menos 600m²)
- Alturas mínimas.- La escala de proyectos no siempre llega a cumplir la altura mínima establecida en la ordenanza. Aunque en la oficina del operador urbano se ha considerado que este requerimiento puede ser positivo para el desarrollo del sector, se ha observado que puede estar sobredimensionado respecto a la escala de la ciudad.
- Incorporación de vivienda de interés social. En los casos de desarrollos grandes, y al no existir un reglamento al respecto, se ha observado dudas y renuencia a la obligación de tener que incorporar la vivienda de interés social, tanto por la falta de una definición precisa de qué tipo de vivienda implica como por el temor a arriesgar la comercialización de otras nuevas viviendas al mezclar estratos socioeconómicos de distintas características.

La necesidad de reformular los parámetros de la ordenanza ha sido discutida con funcionarios de la Secretaría de Territorio y Vivienda. Esto, sumado a la aparición de la recientemente aprobada Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, ha provocado que no se cuente todavía con un reglamento para la ordenanza. Sin embargo, el Operador Urbano ha esbozado algunos conceptos para la gestión que podrían estructurar el reglamento de gestión de la operación urbana.

Fortalezas en el aspecto económico.-

Establece una base estratégica y de modelo de gestión para permitir el financiamiento del Plan Especial en base al reparto de cargas y beneficios a la propiedad privada. Esto abre la puerta a la participación económica de los propietarios y desarrolladores en distintas formas, así como gestionar los respectivos beneficios para la ciudad y las compensaciones por obras públicas.

Adicionalmente, el modelo urbanístico busca promover la diversidad de usos de suelo, controlando con ciertos parámetros los porcentajes de oficinas, vivienda y comercio.

Es un objetivo de la ordenanza la "intensificación del uso y ocupación del suelo", para lo que establece mayores alturas de edificación. Ciertamente se ha habilitado un gran potencial de construcción, que podría considerarse como "suelo creado". Este acto administrativo contribuye a la valorización del sitio, que deberá ser canalizada en beneficio del desarrollo económico de una centralidad.

Fortalezas en el aspecto Urbano Arquitectónico.-

Los parámetros de edificabilidad buscan la regularización del parcelario, que en el estado actual (heterogéneo, desordenado y fragmentado) puede dificultar los procesos de densificación que puedan darse alrededor de un equipamiento público de gran escala, como es el Parque Bicentenario. Si bien los rangos de lote mínimo que propone la ordenanza pueden ser refutados en este informe, es innegable que la tendencia actual de la zona a subdividir los lotes requiere ser controlada y revertida, con el objeto de desarrollar más densidad y eficiencia en la ocupación de este territorio.

Un objetivo de la ordenanza es lograr la cercanía entre lugares de residencia y oferta de servicios y bienes, lo que puede contribuir a corregir ciertas distorsiones e ineficiencias que se producen en la ciudad una vez que se expande con distritos residenciales periféricos profundizando la crisis de movilidad y ambiental del distrito.

Las observaciones contenidas en este documento, fueron realizadas a lo largo del año 2015, en la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Se realiza en primer lugar, un conjunto de consideraciones en formato F.O.D.A., que resume en forma previa los aspectos importantes de la ordenanza. Seguido a éste análisis, se encuentran observaciones más detalladas de la ordenanza, haciendo referencia a los respectivos artículos. Dichas observaciones deben ser consideradas como una propuesta, y son susceptibles de modificación si así es el criterio de los profesionales municipales encargados del territorio y la planificación.

Observaciones a la Ordenanza 0352

Fortalezas de la Ordenanza 0352

Fortalezas en el aspecto administrativo.-

Al existir en el COOTAD la facultad de los municipios para expedir ordenanzas, regular y controlar según la normativa vigente, se incluye además la capacidad de generar instrumentos asociativos y mecanismos de expropiación, reconocidos en la Ordenanza en el "reparto de cargas y beneficios", el otorgamiento del derecho de construir y las contribuciones por mejoras.

Adicionalmente, la ordenanza considera al Plan como una operación urbana, y define ya la existencia de un operador urbano. Aunque no se establece claramente las atribuciones del mismo, este antecedente senta las bases de la elaboración del respectivo reglamento, puesto que es éste actor quien deberá gestionar y administrar las cargas y beneficios a ser repartidos en el área del Plan.

La ordenanza además contiene exigencias valiosas respecto al uso del suelo, valiosas desde el punto de vista técnico de la eficiencia en la ocupación de la ciudad y el aprovechamiento de la concentración de equipamientos urbanos: obliga a una mixtificación del uso del suelo, activando y aprovechando el valor del suelo con varias actividades en la medida en que se pueda ir consolidando el desarrollo futuro.

La ordenanza también incluye principios de sustentabilidad, aunque se limita a reutilización del agua, permeabilidad del suelo, fachadas y cubiertas verdes, sin tomar en cuenta el control y limitación del tráfico de vehículos privados.

La ordenanza identifica con gran eficacia los patrones de deterioro del parcelario, y responde con tratamientos urbanos como intervenciones de mejoramiento. No obstante esto puede partir de parámetros que no son estrictamente objetivos, como se señalará en el subtítulo "Debilidades de la Ordenanza 0352"

El Plan propone además, un mejoramiento vial que aporta mayor calidad y accesibilidad al sitio, que tiene un potencial de valorización de propiedades privadas con los consecuentes aportes que esto puede generar desde propietarios hacia la Municipalidad. La conectividad interna propuesta, especialmente con las vías locales, resuelve el aislamiento que sufre el perímetro exterior de la zona de transformación respecto al parque.

Fortalezas en el aspecto financiero.-

Permite gestionar afectaciones viales mediante repartición de cargas y beneficios, lo que implica ahorros en costos de expropiación para el Municipio y además valoriza la propiedad resultante.

Regula la recuperación de inversión municipal en obras públicas del Parque Bicentenario y vías principales de su entorno mediante la distribución del costo en la Contribución Especial de Mejoras.

Prevé aportes en dinero de los desarrolladores inmobiliarios en función de los metros cuadrados autorizados, lo que aumenta la capacidad municipal de invertir en obras en otros sectores de la ciudad. Esto, con una gestión adecuada, podría provocar un proceso de equidad en la forma en que se

distribuye la obra pública en el distrito, respecto a las desigualdades entre parroquias, y entre barrios. No obstante, la ordenanza no prevé la fórmula de cálculo para la operatividad este instrumento, por lo que no existe forma oficial de calcular los aportes de los desarrolladores, quienes se han mostrado dispuestos a participar.

Oportunidades de la Ordenanza 0352

El establecimiento de un polígono especial de actuación urbanística ofrece una oportunidad única para gestionar la accesibilidad financiera de viviendas para ciudadanos que normalmente no podrían costearse apartamentos en localizaciones de gran valor urbanístico. El mercado actual de la ciudad de Quito tiende a ofertar viviendas en las zonas centrales a precios que escapan el poder adquisitivo de la mayoría de residentes, por lo que es necesario el contar con instrumentos que otorguen a la Municipalidad el poder de gestionar y regular el mercado de vivienda. La ordenanza incorpora en cierta forma esta política, pero hace falta esclarecer cómo se debe materializar este objetivo. No obstante, esto está atado a una decisión política administrativa de la ciudad, donde políticas generales del distrito dispongan la utilización obligatoria de instrumentos de control del mercado de viviendas en zonas de alta plusvalía que finalmente son las que más se benefician de varios atributos urbanos.

Debilidades de la Ordenanza 0352

La Ordenanza no contiene una herramienta efectiva para la participación social en la resolución de conflictos entre los propietarios del suelo y los desarrolladores. Los instrumentos contemplados se limitan a la unificación voluntaria o la potestad administrativa, donde la segunda invalida la primera en escenarios críticos.

No se contemplan aportes privados en obra, solamente en dinero y terreno. Sin embargo esta posibilidad tampoco está explícitamente excluida.

Los parámetros de edificación toman como punto de partida un modelo de ciudad de gran escala que no está sintonizada con la lógica de la ciudad. La gran mayoría de desarrolladores de la ciudad operan en una

escala menor de lotes y alturas que las que establece la Ordenanza 0352 en algunos sectores de Tratamiento Redesarrollo. En los propietarios que han tenido iniciativas de edificación propia, de menor escala, se repite el comentario de que los parámetros parecerían favorecer sólo a constructores de gran escala. Esta observación contiene un argumento al respecto de cómo y con qué beneficiarios reales se adquirirían predios privados pequeños para desarrollos inmobiliarios de gran escala.

No obstante los grandes desarrolladores también encuentran sumamente problemático el proceso de adquirir propiedades donde habitan varios residentes por los costos no contemplados que esto conlleva en un desarrollo normal de emprendimiento. Aunque ellos se manifiestan a favor de una gestión del operador urbano que tienda a ejercer la potestad administrativa para la compra de predios a propietarios renuentes, esto evidentemente configura escenarios de conflicto social entre actores de diferentes capacidades adquisitivas.

No existe una justificación rigurosa para un modelo de ciudad que busca la gran altura de edificaciones pero que al mismo tiempo reduce el potencial de ocupación del suelo⁵ en favor de más áreas verdes sin utilidad concreta para habitantes y vecinos, especialmente para una zona ubicada directamente frente a un futuro parque de escala metropolitana.

Los parámetros de la ordenanza buscan un salto radical de urbanización respecto a la escala actual de la traza urbana, en contra de un crecimiento que combine un crecimiento más orgánico con una forma de ciudad promovida desde la planificación. En este caso, predomina la imposición de un salto de escala urbana promovida sobre la propia inercia del parcelario actual. Aunque esto tiene el espíritu de corregir un parcelario heterogéneo que dificulta el desarrollo y la ocupación eficiente del territorio, la diferencia de escala entre lo presente y el futuro propuesto escapa las posibilidades de un desarrollo factible. En este caso, se observa que la mayor debilidad es que el modelo urbano planificado no toma en cuenta la participación de una mayoría de

⁵ En las zonas de mayor altura permitida el coeficiente de ocupación en planta baja es de 25%. Bien podría aumentar la ocupación en planta baja, disminuir la altura y plantear lotes más pequeños, sin alterar la calidad del asoleamiento ni la ventilación.

actores del desarrollo, limitándose sólo a procesos de venta forzosa o participación en un negocio inmobiliario.

La ordenanza no ofrece un punto medio en el que se puedan encontrar los intereses de la mayoría de propietarios y constructores de escala mediana y pequeña (que no se limitan a la venta de su propiedad ni a ser parte de emprendimientos de gran escala) y el deseo de un redesarrollo urbano masivo.

Cabe anotar en este punto que los tratamientos urbanos de la ordenanza a veces se enfocan a calificar ciertos lotes como sujetos de redesarrollo (es decir que poseen geometría heterogénea que no favorece el desarrollo) basados solamente en el deseo de consolidar manzanas con torres en altura, no necesariamente en la regularidad de su geometría (lo que sería un indicador más objetivo). Ver la Ilustración a continuación.

Respecto al acceso a la vivienda, no hay garantías suficientes para que el Municipio pueda observar y vigilar un mercado de vivienda saludable, no especulativo, así como garantizar el acceso a la compra para consumidores de clase media y media baja.

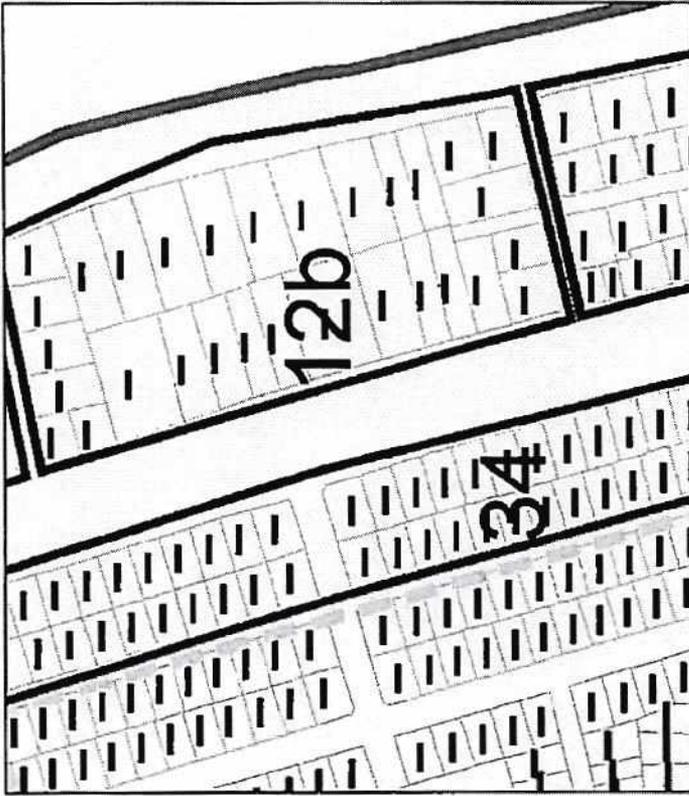
Amenazas de la Ordenanza 0352

Bajo este subtítulo, se anotan aquellos aspectos que podrían amenazar el desarrollo de este Plan Especial.

En el campo financiero, es importante reconocer que en el contexto económico local no existen canales de inversión adecuados, como fondos de inversión, por lo tanto hay escasos inversionistas para la escala de edificios planteados por la ordenanza.

En el campo administrativo no existe claridad respecto a la estructura municipal en la que debe trabajar el Operador Urbano. Se requiere de un equipo multidisciplinario que pueda gestionar y coordinar acciones municipales de alto nivel, con suficiente autoridad como para organizar cronogramas y calendarios de obras públicas con la participación de varias instituciones municipales. Esto, como es evidente, requiere de un presupuesto para personal dedicado a esta tarea, y también de una estructura administrativa más autónoma. Un equipo dedicado a la promoción de la inversión, a la coordinación de las obras públicas, al análisis permanente del mercado inmobiliario, al contacto profesional y cercano con los propietarios de la zona del Plan y al desarrollo constante de propuestas urbanísticas en polígonos pequeños, implica claramente una cierta autonomía administrativa.

La cultura de especulación del valor del suelo puede terminar por distorsionar en el mediano plazo el normal transcurso de las transacciones de las propiedades para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Esta cultura de promover precios artificiales no solamente está arraigada en los desarrolladores inmobiliarios dominantes, sino también en propietarios de la tierra. Además, existe una renuencia por parte de desarrolladores a la inclusión de otros segmentos del mercado de vivienda que normalmente no podrán costear propiedades en una ubicación privilegiada de la ciudad, y es necesario que la Ordenanza vaya más allá de la obligación de incluir vivienda



ILUSTRACION 2. LA UNIDAD DE GESTIÓN NO. 34, POR EJEMPLO, SE ENCUENTRA EN ZONA DE REDESARROLLO A PESAR DE TENER UN PARCELARIO REGULAR QUE YA PODRÍA DAR CABIDA A UN MÁS SIMPLE PROCESO DE CONSOLIDACIÓN.

En el aspecto vial, es necesario considerar que la Ordenanza propone un mejoramiento de la conectividad interna del perímetro de transformación urbanística, además de una mejor conectividad entre los barrios del este y los del oeste del Parque Bicentenario, sin embargo cabe anotar que el espíritu de movilidad multimodal no se cumple al 100% una vez que se analiza la composición de las diferentes secciones viales. En ellas, no se incluyen carriles para circulación de bicicletas, y se tiende a privilegiar al transporte de vehículos privados en lugar del transporte público. Por supuesto, es reconocido el aporte en una mayor área peatonal, pero pequeños ajustes en los diseños propuestos en los anexos podrían dotar al Plan de una gran capacidad de combinar distintos modos de transporte.

social en los desarrollos inmobiliarios. Esta obligación, planteada sin una mayor sofisticación conceptual, puede ser muy ineficiente en cumplir su objetivo y podría llevar a conflictos. En este sentido, la carencia de una claridad en la definición técnica (no tecnicista) de lo que significa la vivienda social⁶, y la falta de promoción de políticas de primera vivienda para clase media y media baja, amenazan con convertir a esta ordenanza en un instrumento de exclusión y segregación socio espacial. Por supuesto, estas definiciones tienen que venir de un cuerpo de mayor jerarquía que esta ordenanza, tanto en lo legal como en lo político administrativo.

⁶ Desafortunadamente es prácticamente una convención en nuestra cultura nacional el describir a la vivienda social sólo por el costo, y no por el objetivo. Además, estas definiciones tecnicistas basadas en un precio no incorporan la dimensión social, ni demográfica. Existen muchos segmentos de población desatendidos por esta definición simplista: parejas jóvenes de clase media baja, estudiantes que migran a la ciudad, familias con salarios mínimos que inician su vida independiente, y por su puesto un gran grupo para quien el arrendamiento es la opción más eficiente de vivienda.

Análisis preliminar para una posible reforma a la Ordenanza 0352

El parcelario actual

Como apuntan los diagnósticos previos a la elaboración de la Ordenanza, el territorio a ser transformado mediante el Plan Especial se caracteriza por un parcelario heterogéneo, donde coexisten terrenos de diversas formas y tamaños, en un rango bastante amplio.

Uno de los mayores problemas que los parámetros de edificación de la Ordenanza enfrentan, es la alta presencia de lotes pequeños, que por geometría se asocian directamente a edificaciones de baja altura.

En la medida que la visión futura diste del estado actual, las probabilidades de materialización tienden a disminuir. La gestión necesaria para llevar a cabo una visión de ciudad de gran escala, en un escenario de parcelas pequeñas en un estado de consolidación, puede ser ampliamente superada por la realidad de los intereses de todos y cada uno de los propietarios del suelo.

En la ilustración 3 se puede observar la amplia presencia de lotes pequeños, lo que ofrece una lectura del problema que significa el plantearse de lotes mínimos de gran tamaño para los nuevos proyectos de construcción.

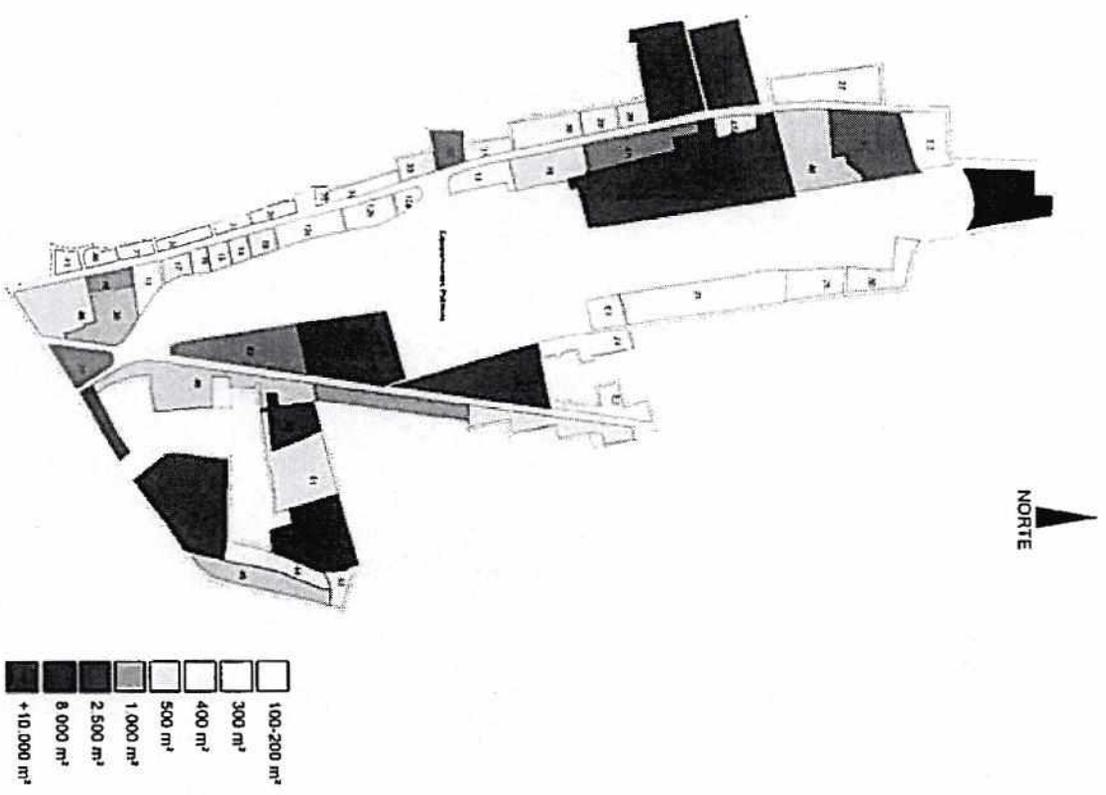


ILUSTRACIÓN 3. LA DIVERSIDAD DE LOTES TAMBIÉN EXPONE LA GRAN PRESENCIA DE TAMAÑOS INFERIORES A LOS 500 METROS CUADRADOS (FUENTE: DIRECCIÓN DE CATASTRO, ELABORACION: ANDRÉS CEVALLOS)

En el gráfico 1 se muestra la cantidad de lotes según su tamaño. Este indicador muestra cuántas construcciones y sus propietarios la Ordenanza está influyendo, que permite prever la cantidad de gestiones necesarias, que se vuelven aún más complejas si se considera que muchos lotes contienen construcciones en propiedad horizontal.

Es evidente que la gran mayoría de construcciones actuales (un 70%) están localizadas en lotes de menos de 500 metros cuadrados. (Ver tabla 1)

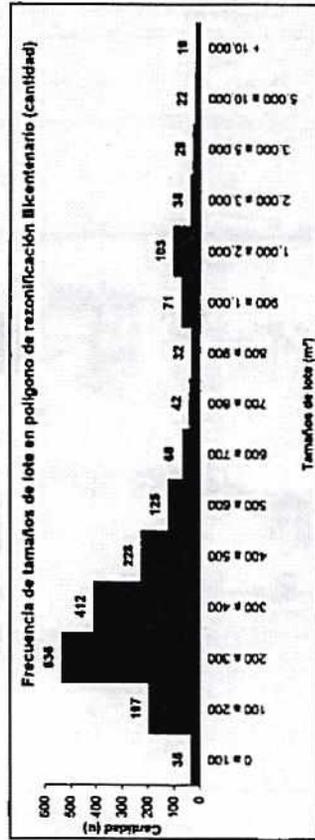


GRÁFICO 1. CANTIDAD DE LOTES EN LA ZONA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO, SEGÚN SU TAMAÑO (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

TABLA 1. CANTIDAD DE LOTES SEGÚN SU TAMAÑO (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS):

Lotes menores a 100m ²	35	2%
Lotes de 100m ² a 500m ²	1373	70%
Lotes de 500m ² a 1,000m ²	339	17%
Lotes de 1000m ² a 5,000m ²	170	9%
Lotes de 5000m ² a 10,000m ²	22	1%
Lotes mayores a 10,000	19	1%
	1958	100%

La cantidad, también es comparable con la cobertura del territorio de lotes pequeños. Un 40% de la Zona de Transformación Urbanística se encuentran

ocupada actualmente por lotes más pequeños que 1000 metros cuadrados. (Ver tabla 2).

TABLA 2. HECTÁREAS DE LA ZONA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA QUE LOS DISTINTOS TAMAÑOS DE LOTE CUBREN.

Lotes menores a 1,000m ²	65,0	40,0%
Lotes de 1,000m ² a 5,000m ²	34,8	21,4%
Lotes de 5,000m ² a 10,000m ²	14,6	9,0%
Lotes mayores a 10,000m ²	48,2	29,6%
	162,7	100,0%

Es notable también la importancia en el territorio del Plan Bicentenario de los lotes que superan los 10.000 metros cuadrados, a los cuales se aplica un tratamiento de "Nuevo Desarrollo", con un acertado criterio de inserción en la trama urbana. No obstante, es notable que la mayoría del territorio esté ocupada por lotes de menor tamaño, cubriendo hasta un 60% del área. (Ver gráfico 2).

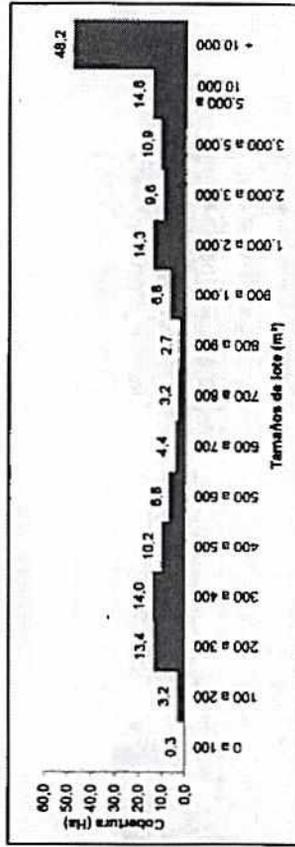


GRÁFICO 2. ÁREA CUBIERTA (HA) POR LOS DISTINTOS LOTES SEGÚN SU TAMAÑO (M²). (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Habiendo revisado la gran presencia de lotes pequeños, como un argumento para visibilizar el problema de integraciones parcelarias de gran escala entre ellos, es pertinente además revisar cómo se ocupan estos lotes y a qué densidades dan cabida. En cierto sentido, ambos indicadores pueden reflejar

que tan eficientes son los lotes pequeños existentes respecto a los más grandes para alojar residencias, comercios y oficinas.

En la estructura actual de aproximadamente 2000 lotes de terreno, se da cabida a 2923 predios de vivienda, 606 predios comerciales y 292 predios de oficinas, entre otros usos.

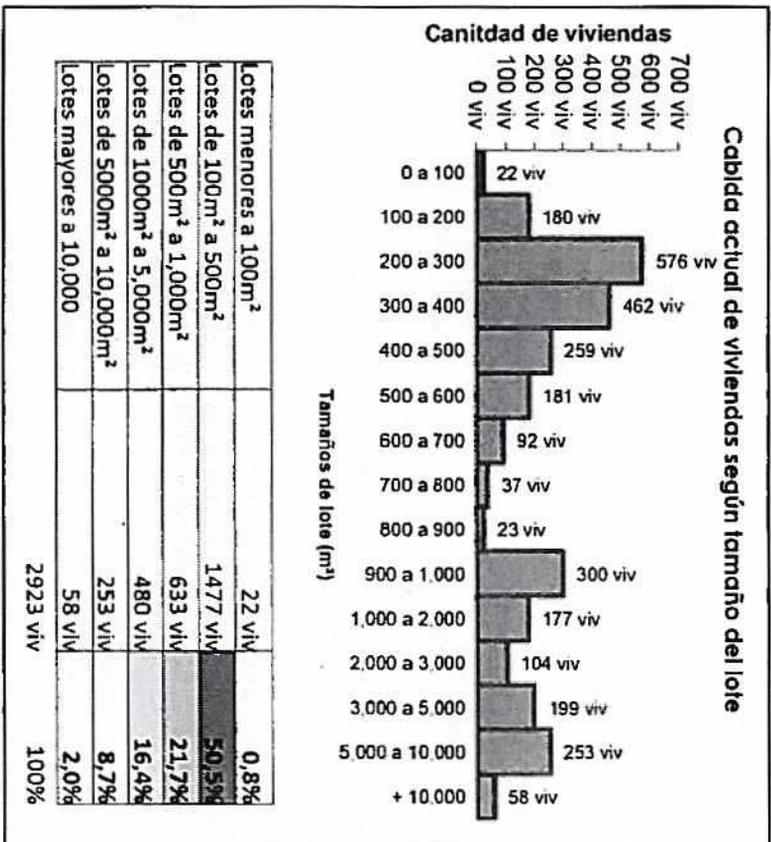


GRÁFICO 3. CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDA ALOJADAS EN DISTINTOS TAMAÑOS DE LOTE DENTRO DEL ÁREA DEL PLAN BICENTENARIO (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS; FUENTE: DIRECCIÓN DE CATÁSTRO)

Como se puede observar en el **Gráfico 3**, la mayoría de viviendas están ubicadas en lotes de menos de 1.000 metros cuadrados. La mitad de las viviendas están localizadas en lotes inferiores a 500 metros cuadrados, lo que refleja una importante distribución de residentes en ciertos sectores del área

del Plan Especial Bicentenario. Las unidades de gestión que cuentan con los menores tamaños de lote tienden a albergar una mayor densidad de viviendas. (Ver Ilustración 4)

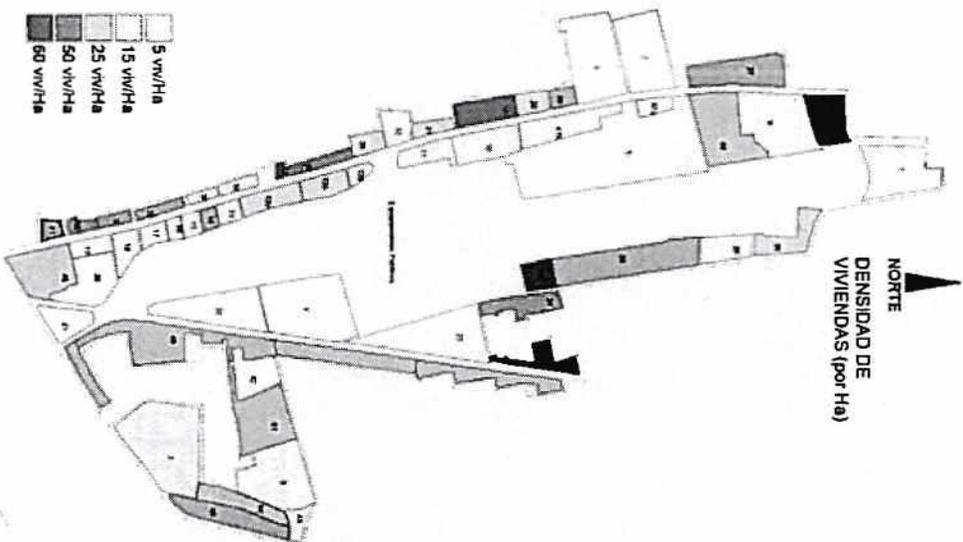


ILUSTRACIÓN 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS ACTUAL EN CADA UNIDAD DE GESTIÓN. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Esto puede servir como un indicador de la eficiencia que tienen los lotes de menor tamaño en cabida de unidades residenciales, y puede deberse en parte a mayores coeficientes de ocupación de suelo y una preferencia por el desarrollo inmobiliario de baja escala en este sector de la ciudad. En el gráfico 4, se observa con mayor detalle la capacidad que han tenido las construcciones en distintos tamaños de lote para albergar determinadas densidades de viviendas, expresadas en viviendas por Hectárea.

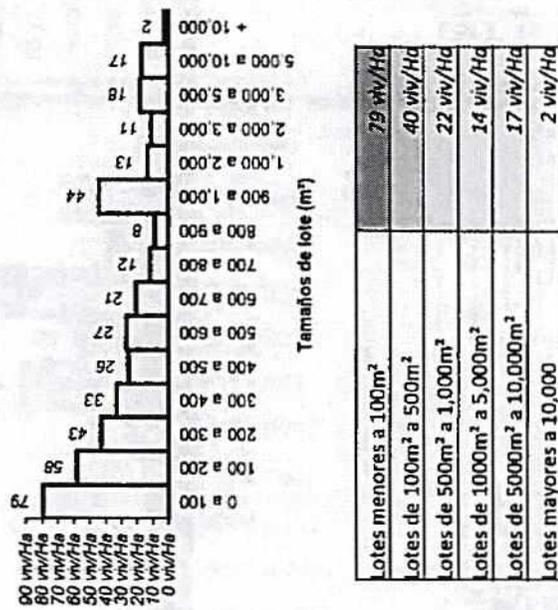


GRÁFICO 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS ACTUALES SEGÚN EL TAMAÑO DE LOTE (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Resulta inesperado notar que los lotes más pequeños que 100m², albergan mayores densidades residenciales, pero se trata de casos excepcionales ya que cubren reducidas porciones del territorio de estudio.

Por su puesto, se observa que existen argumentos a favor de lotes mínimos de menor tamaño en una posible reforma de la ordenanza, pero es necesario también limitarlos puesto que los lotes de menor tamaño tienen restricciones físicas de altura y densidad, así como de calidad de asoleamiento y ventilación.

Los comercios y las oficinas presentan un patrón distinto a la vivienda respecto a la forma como se acomodan en los lotes de diversos tamaños.

Por un lado, como se observa en el gráfico 6, los comercios se distribuyen en distintos tamaños de lote, lo que muestra la diversidad de tipologías comerciales que están en el sitio, desde centros comerciales hasta locales de menor escala orientados hacia la calle con construcciones independientes, tanto es así que están presentes principalmente en lotes menores de 200 a 600 metros cuadrados así como en lotes de 900 a 2000 metros cuadrados, con algunos concentrados en lotes mayores a 5000 por tratarse de centros comerciales.

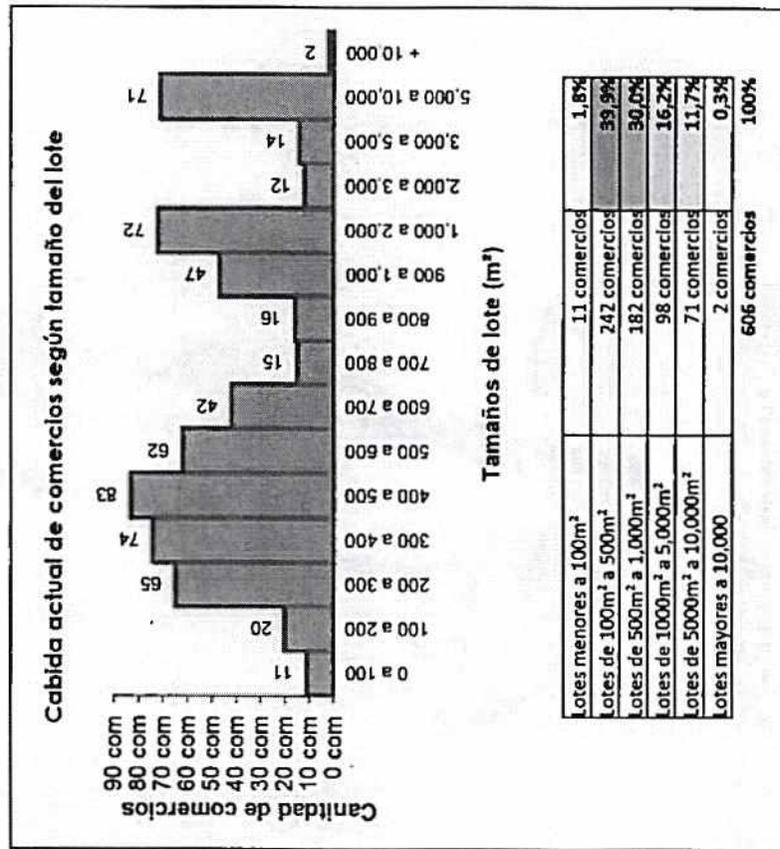


GRÁFICO 5. CANTIDAD DE COMERCIOS Y SU DISTRIBUCIÓN SEGÚN LOS TAMAÑOS DE LOTE (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

111

Al observar la distribución de densidades en las unidades de gestión del Plan Bicentenario, en la Ilustración 5, se consigue un patrón de concentración de actividad comercial, lo que confirma la tendencia de la Ordenanza de densificar zonas de mayor valorización⁷. Esto se considera un acierto de este instrumento.

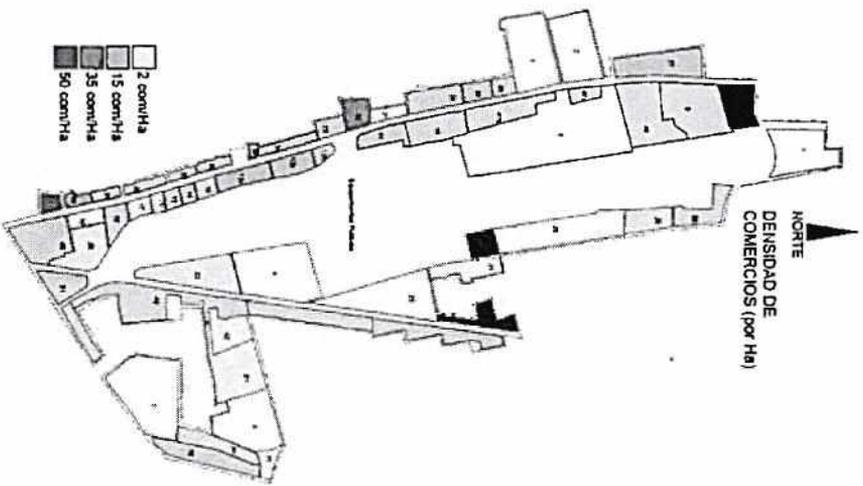
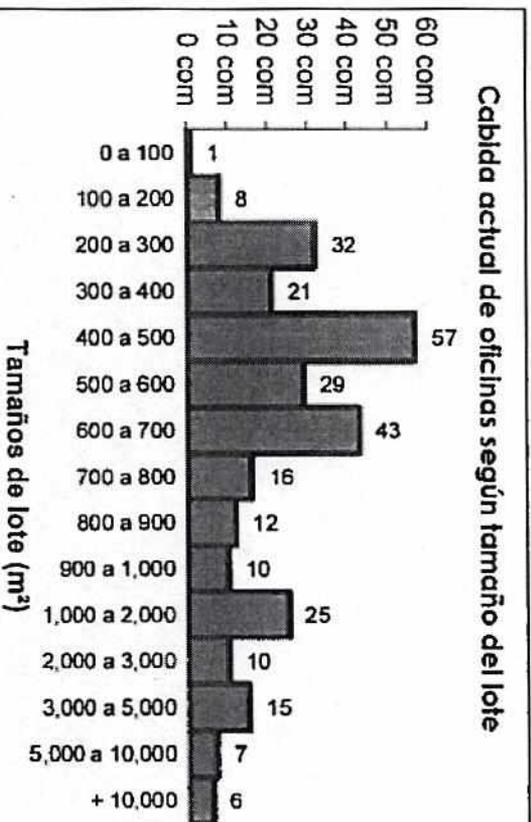


ILUSTRACIÓN 5. DISTRIBUCIÓN DE LA DENSIDAD COMERCIAL EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

⁷ El uso comercial está asociado a mayores valores de suelo, puesto que su rentabilidad en el mercado inmobiliario es generalmente la más alta.

Por otro lado, en lo que respecta a las oficinas, que también tienden a ser un uso de suelo más rentable que la vivienda, aparte de los comercios, el patrón de ocupación de la zona del Plan Especial Bicentenario es distinto.



Tamaño de lote (m ²)	Cantidad de oficinas	Porcentaje
Lotes menores a 100m ²	1 oficinas	0,3%
Lotes de 100m ² a 500m ²	118 oficinas	40,4%
Lotes de 500m ² a 1,000m ²	110 oficinas	37,7%
Lotes de 1000m ² a 5,000m ²	50 oficinas	17,1%
Lotes de 5000m ² a 10,000m ²	7 oficinas	2,4%
Lotes mayores a 10,000	6 oficinas	2,1%
Total	292 oficinas	100%

GRÁFICO 6. CANTIDAD DE PREDIOS COMERCIALES SEGUN EL TAMAÑO DE LOTE (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

En el gráfico 6 se muestra que las oficinas, en su mayor parte se distribuyen en lotes de entre 400 a 700, aunque sigue siendo importante la capacidad actual de los lotes de 200 a 300.

La distribución de oficinas, como se puede observar en la **Ilustración 6**, en el territorio, tiene también ciertas diferencias en localización respecto al comercio y la vivienda.

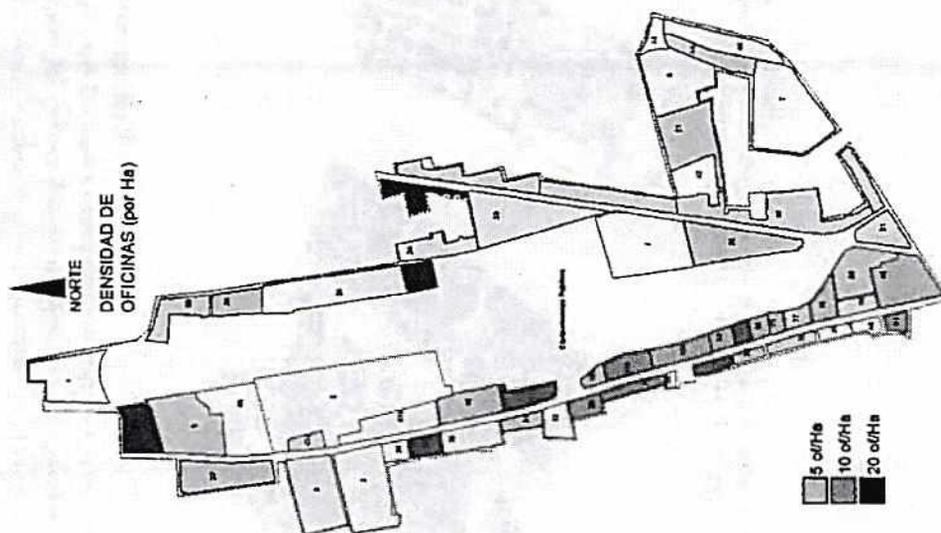


ILUSTRACIÓN 6. DISTRIBUCIÓN DE LA DENSIDAD DE OFICINAS EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Es notable que existe un rango en el que actualmente se da cabida a los usos de vivienda, comercio y oficinas. Para que dicho rango incluya los tres usos, éste podrán ser entre 300 y 700, al comparar los distintos gráficos. (Ver gráfico 7 y 8)

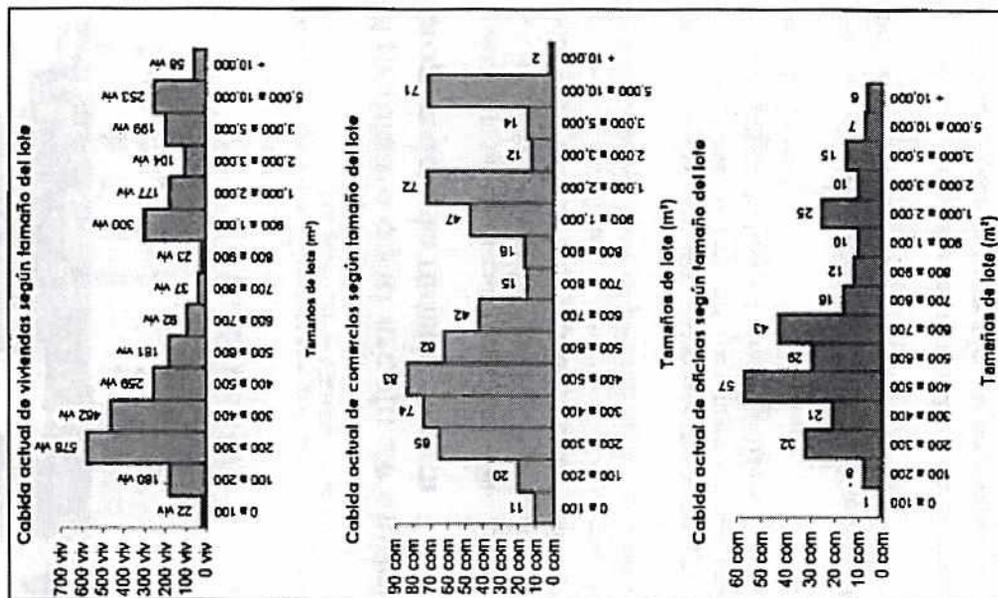


GRÁFICO 7. COMPARACIÓN DE LAS CANTIDADES ENTRE DISTINTOS USOS DE SUELO Y TAMAÑOS DE LOTE (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

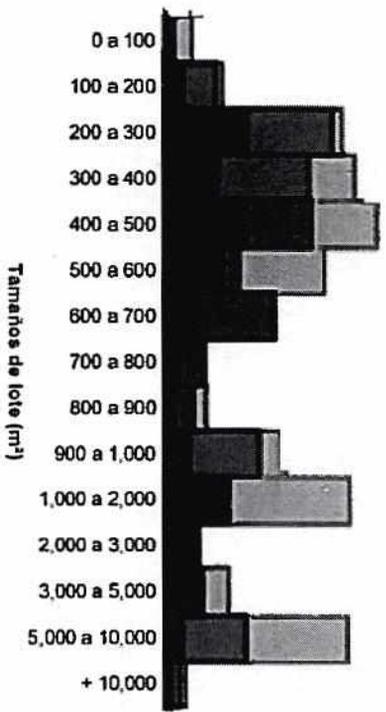


GRÁFICO 8. COMPARATIVO ENTRE TAMAÑOS DE LOTE Y LOS USOS DE SUELO.
(ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

El problema de la escala de ciudad propuesta y la realidad local

En el gráfico 8, se aprecia que los lotes pequeños, en general, son los que mayor cantidad de propiedades contienen. Lotes mínimos futuros de hasta 700 podrían dar cabida a la mayoría de viviendas, comercios y oficinas, si es que se toma en cuenta que el estado actual de la zona es un reflejo de la escala de edificaciones típica y representativa de este sector de la ciudad.

Este análisis, muestra que una morfología como la que busca la Ordenanza 0352, basada en lotes de 5,000 m², por ejemplo, se contraponen de forma extrema a la realidad del sitio, y a la escala de las inversiones inmobiliarias comunes de la ciudad.

Para muestra, un comparativo entre una visión de gran escala versus una realidad socio espacial, mostrada en la *ilustración 7*.

El proceso de reajuste parcelario que se observa en la imagen, tiene un trasfondo social y económico complejo. Se necesita una considerable cantidad de trabajo, tiempo y recursos para reorganizar el parcelario de tal forma que se consoliden tres manzanas regulares. Si bien los beneficios

pueden ser importantes al tener una morfología regular, es necesario valorar también el objetivo, los resultados finales que se espera, puesto que tanto esfuerzo debe estar altamente justificado. La imagen de la *ilustración 7* refleja que la visión futura podría no estar sintonizada con la escala de esta ciudad, y además, como se busca demostrar en el siguiente subtítulo, no necesariamente implica que sea la solución más óptima en términos de oportunidades para desarrolladores inmobiliarios ni tampoco para aumentar la densidad de esta zona.

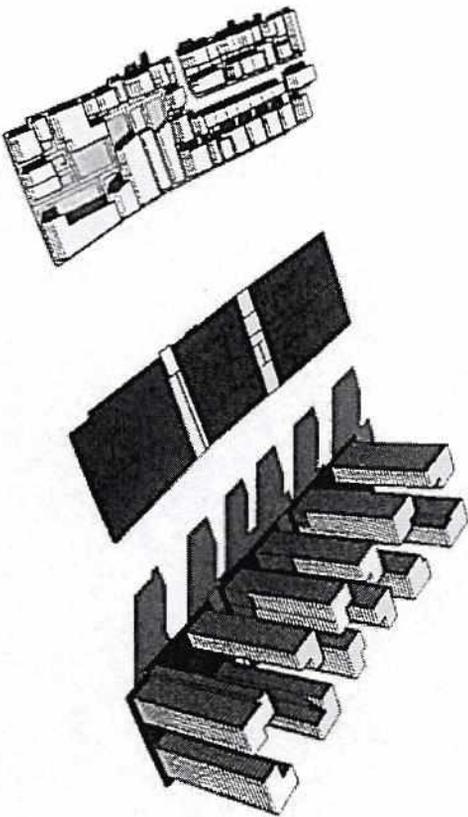


ILUSTRACIÓN 7. COMPARATIVO DEL ESTADO ACTUAL DE UNA MANZANA DEL BICENTENARIO VERSUS LA VISIÓN DE LA ORDENANZA 0352. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

La búsqueda de nuevos parámetros de edificabilidad.-

Con el objeto de experimentar con distintas opciones de lote mínimo, se elige como muestra un polígono alrededor del futuro Centro de Convenciones. (Ver ilustración 8)

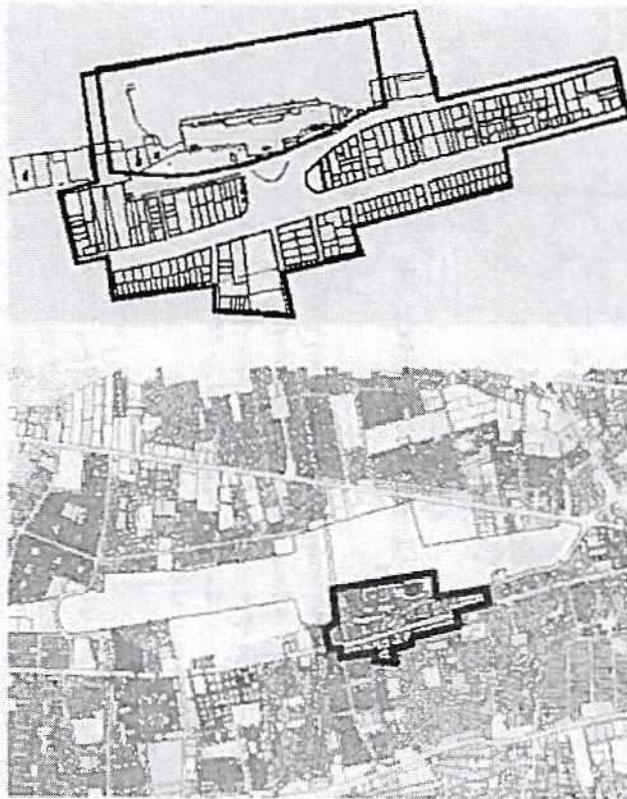


ILUSTRACIÓN 8. ÁREA DE ESTUDIO QUE CONTIENE LAS MÁS ALTAS EXIGENCIAS DE LA ORDENANZA 0352 EN CUANTO A LOTE MÍNIMO. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Se ha contabilizado un aproximado de 240 lotes de terreno en el espacio de muestra, de distintos tamaños y formas. En esta zona, la ordenanza exige la conformación de manzanas nuevas que tengan un tamaño de **mínimo 5.000 metros cuadrados**. Esto implicaría un prolongado proceso de unificación de lotes, que podrían dar cabida a un número pequeño de iniciativas inmobiliarias, pero todas ellas serían de gran escala.

Por otro lado, si se considera la posibilidad de disminuir el lote mínimo, los procesos de unificación de lotes son más frecuentes, pero con una facilidad mayor: sólo se requerirían juntar dos lotes para conformar terrenos de 500 m². En el escenario de plantear lotes de 500 metros cuadrados, el número de iniciativas inmobiliarias aumenta considerablemente, y la escala de tales iniciativas es menor. Tal escenario significa que potencialmente habría más probabilidades de que constructores de menor escala se interesen en invertir para desarrollar proyectos inmobiliarios, y que el proceso de unificación parcelaria sea mejor gestionado ya que no implicaría el acuerdo entre decenas de propietarios, sino solamente entre los propietarios de dos terrenos para cada iniciativa inmobiliaria.

Por su puesto, el parámetro lote mínimo no es el único, ya que su modificación implica menor altura y un mayor COS PB (Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja). Esto incide en la cantidad de comercios en planta baja, en la densificación del suelo y en las probabilidades de una mayor cantidad de iniciativas de construcción que sean financieramente viables. En la tabla 3, se puede observar cómo con un lote mínimo de 500 m², la cantidad de iniciativas inmobiliarias aumenta de 19 a 200, dentro del perímetro seleccionado.

TABLA 3. DISTINTAS OPCIONES DE LOTE MÍNIMO Y SUS CONSECUENCIAS

	ESCENARIO 1	ESCENARIO 2	ESCENARIO 3	ESCENARIO 4	ESCENARIO 5
COPIA	25%	45%	65%	85%	100%
Beneficios Urbanísticos (edificabilidad)	150% base 100%	346% base 100%	650% base 114%	600% base 175%	1400% base 1300%
m² OPERATIVOS Planta Baja (empleo de comercios)	26254	9324	78262	78262	68818
m² OPERATIVOS TOTAL (edificabilidad)	291.400	97.943	790.674	790.674	712.181
m² OPERATIVOS TOTAL (edificabilidad)	815.271	271.271	1.083.291	1.083.291	528.507
ALTEZA MÁXIMA	30	30	18 plantas	18 plantas	22 plantas
ALTEZA MÁXIMA	30	30	18 plantas	18 plantas	22 plantas
CONDICIÓN DE PLANTA BAJA	No respondida	No respondida	Planta baja de mayor altura y mayor acceso por la calle.	Planta baja de mayor altura y mayor acceso por la calle.	Planta baja de mayor altura y mayor acceso por la calle.
LOTE MÍNIMO	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²
LOTE MÍNIMO	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²
Título urbanario y condición de loteación	Lotes operarios a 2000 metros ² de altura máxima de 30 metros, con 100% de edificabilidad y 100% de coeficiente de ocupación del suelo.	Cuentas de loteación de 1000 metros ² de altura máxima de 30 metros, con 100% de edificabilidad y 100% de coeficiente de ocupación del suelo.	Lotes operarios a 2000 metros ² de altura máxima de 30 metros, con 100% de edificabilidad y 100% de coeficiente de ocupación del suelo.	Lotes operarios a 2000 metros ² de altura máxima de 30 metros, con 100% de edificabilidad y 100% de coeficiente de ocupación del suelo.	Lotes operarios a 2000 metros ² de altura máxima de 30 metros, con 100% de edificabilidad y 100% de coeficiente de ocupación del suelo.
PLANTA BAJA (COMERCIO)	19	6	19	19	64
Planta Baja (Comercio)	28.127,77 millones	28.127,77 millones	28.127,77 millones	28.127,77 millones	28.127,77 millones
Planta Baja (Comercio)	28.127,77 millones	28.127,77 millones	28.127,77 millones	28.127,77 millones	28.127,77 millones

Lo que se ilustra en la Tabla 3, también muestra que virtualmente sólo 6 iniciativas inmobiliarias se podrían dar con relativa facilidad si se les exige alcanzar lotes de 5.000 m².

Es notorio, además, la forma en que lotes más pequeños, por estar asociados a una mayor huella en planta baja, serían más beneficiosos en términos de nuevos espacios comerciales. La forma en que más comercios se podrían acomodar en proyectos con mayor huella (COS PB), en lotes pequeños, influye directamente en la rentabilidad del suelo, misma que es la que puede dar sustento financiero a los proyectos de construcción en la etapa de comercialización, pero es también la que mejor puede absorber la carga de la Contribución Especial de Mejoras cuando se ejecuten obras públicas dentro del Plan Bicentenario. (Ver tabla 3 y gráfico 9)

m² OFERTADOS Planta Baja (mejor uso comercial)

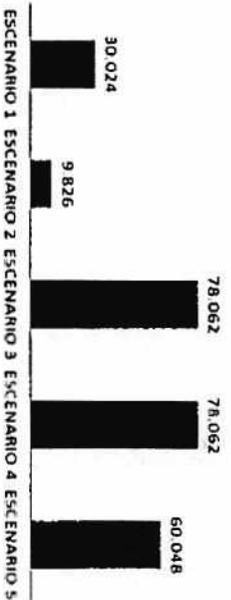


GRÁFICO 9. CANTIDAD DE ESPACIO COMERCIAL POTENCIAL EN EL ÁREA DE ANÁLISIS. EL ESCENARIO 4 ES EL MÁS REALISTA. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

De los cinco escenarios planteados en la Tabla 3 y el Gráfico 9, los que tienen mejor coordinación de parámetros de lote mínimo y COS PB, son el número 1, 4 y 5, puesto que cada uno se basa en una huella de planta baja acorde a su tamaño para mantener condiciones saludables de espacio en altura. Esto es, en otras palabras, una ilustración de que los lotes grandes, que promueven mayor altura, requieren necesariamente de una pequeña huella en planta baja, para que a medida que la altura aumenta se pueda mantener espacio de aire entre edificios, y así se conserve la ventilación y el asoleamiento. Por tanto, si se observa el escenario 3, éste quedaría excluido como realista, ya que lotes de 5.000 metros cuadrados, a gran altura, no

podrían tener una huella en planta baja de 65%, por ejemplo. Pero esta huella de 65% sí es compatible con lotes de 500 m², como se observa en el escenario 4. Así mismo, el escenario 5 plantea lotes de 1.000 m², que tendrían una huella en planta baja de 50% para conservar el espacio de aire necesario entre edificios.

Notese, en el gráfico 9 y en la Tabla 3, que la cantidad de metros cuadrados disponibles para usos rentables (comercio y oficinas) se incrementaría en más de un 160%. Es decir que fácilmente se puede más que duplicar la oferta de espacio comercial en lotes más pequeños que tienen una amplia huella de edificio en su planta baja.⁴

El aumento también se refleja en los metros máximos ofertados en todos los pisos. Como se muestra en el gráfico 10, el Escenario 4 logra más metros cuadrados totales de edificación con lotes de solamente 500 metros cuadrados y en una altura de 10 pisos, mientras que la oferta del Escenario 1, es menor, en lotes de 5.000 metros cuadrados y una altura de 30 pisos.

m² OFERTADOS TOTAL maximo

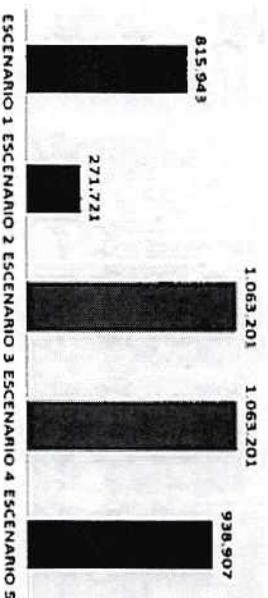


GRÁFICO 10. COMPARACIÓN DE ESCENARIOS, DISTINTAS CANTIDADES DE METROS CUADRADOS TOTALES COMO POTENCIAL, EN DISTINTOS TAMAÑOS DE LOTE. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

⁴ La planta baja es el espacio más demandado para el emplazamiento de comercios, con un mayor valor por metro cuadrado, esto puede aprovecharse para incentivar el desarrollo inmobiliario, económico y hasta tributario de la zona.

Con una disminución del tamaño de lote, evidentemente aparece la limitación de la altura que se podría alcanzar. No obstante, es oportuno recomendar que se reconsidere el argumento de altura como indicador de la densidad. Este argumento es de amplia difusión y tiende a obviar otros factores que afectan la densificación efectiva de una zona urbana. Es decir, que no necesariamente mayor altura puede dar cabida a más actividades y usos, ni a más residentes.

Como se anota en párrafos anteriores de este subtítulo, existen otros factores asociados al tamaño de lote. De hecho, se podría considerar que la probabilidad de desarrollo inmobiliario en una zona es una variable dependiente del tamaño de lote mínimo que se exija en una Ordenanza. Además, la cantidad de espacio construido total, no necesariamente aumenta por tener lotes grandes de considerable altura.

Aparte de las limitaciones tecnológicas, el parámetro de huella en Planta Baja (COS PB) corrige ciertas distorsiones. Lotes más pequeños, con mayor huella, llevan a que se alcance más edificabilidad en menor altura. (Ver Ilustración 9 y gráfico 10).

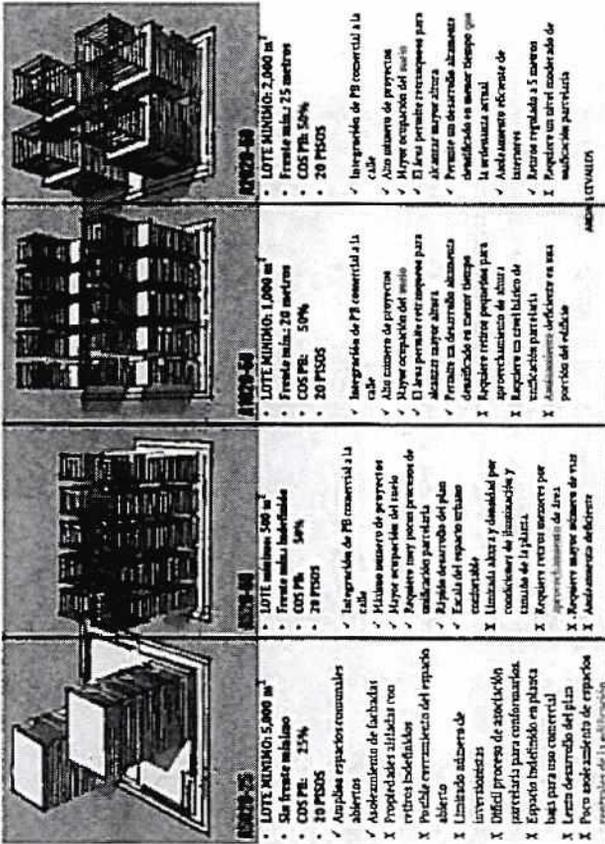


ILUSTRACIÓN 9. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE DISTINTOS TAMAÑOS DE LOTE. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

En la ilustración 9 se muestra cómo se puede afectar la densidad y el número de iniciativas inmobiliarias, comparando lotes de 10.000 con lotes de 1.000.⁹

De esta manera, se presenta como un argumento poco consistente el que la altura está asociada en forma directa a mayor densidad. Se busca aquí demostrar que la altura no es el único factor que incide en la densificación de una zona urbana.

Si se propende a un equilibrio entre altura, densificación y escala acorde con la realidad de la ciudad, se puede llegar a definir un nuevo código morfológico que guíe los parámetros de edificabilidad de la Ordenanza en caso de reformarse.

⁹ Es prudente anotar que esto se hace con fines ilustrativos. La ordenanza, de hecho, propone más lotes de 5.000 que de 10.000m²

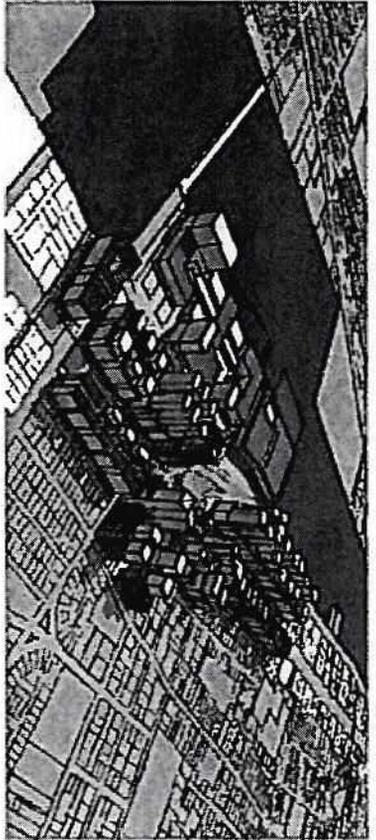


ILUSTRACIÓN 10. SIMULACIÓN DE MORFOLOGÍA DE GRAN ALTURA CON LOTES MENORES A 5.000 M² (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

La **Ilustración 10**, busca graficar que un nuevo código morfológico es posible, y que no necesariamente el organismo municipal encargado de dotar de una visión futura al Bicentenario debe renunciar a la altura por alterar el tamaño de lote mínimo. Es posible incorporar otros parámetros adicionales, como retranqueo en plantas altas, retiros variables en función de la altura, de la mano de elementos como fachadas activas y plantas inferiores sin retiros laterales.

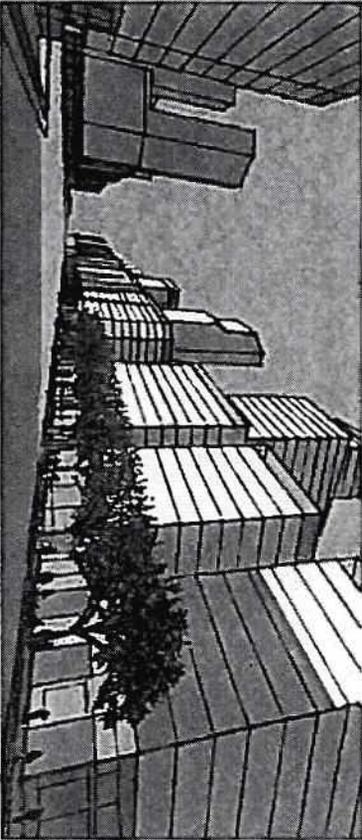


ILUSTRACIÓN 11. PROPUESTA DE PROPORCIÓN CONTROLADA DEL EJE DE LA AV. DE LA PRENSA BAJO CÓDIGO MORFOLOGICO. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

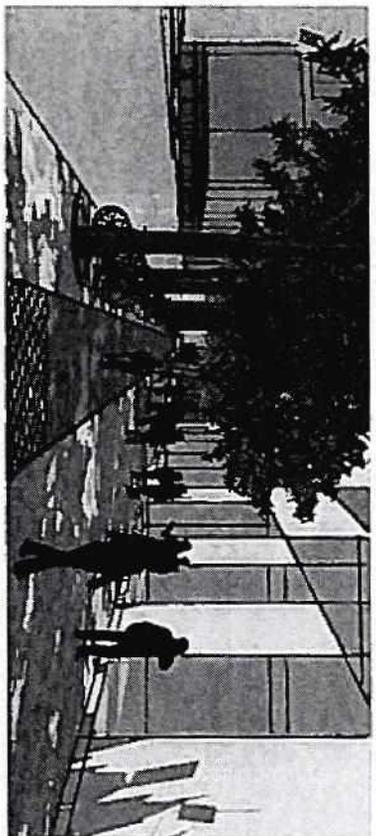


ILUSTRACIÓN 12. PROPUESTA DE CÓDIGO MORFOLOGICO PARA MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO Y LA VALORIZACIÓN DEL ENTORNO. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

La visión propuesta en las ilustraciones 11 y 12, no necesariamente pretende apoyar el argumento de mayor altura. De hecho, busca demostrar que la imagen urbana y la visión futura requieren sobretodo de un **aseguramiento de la calidad de la pequeña escala**, de la calle, del contacto del edificio con la acera, del incremento del área comercial hacia el espacio público. Esto, indudablemente requiere de un ajuste de los parámetros de edificabilidad. Inclusive, estas ilustraciones responden al deseo de demostrar que edificaciones de diferentes alturas y tamaños pueden coexistir en armonía visual y espacial si se incorpora un código morfológico. En otras palabras, la promoción de proyectos de construcción más pequeños no tiene que excluir a los más grandes, pero indudablemente traerá más beneficios a la economía del lugar, puesto que una menor escala puede incrementar las probabilidades de iniciativas inmobiliarias e incluir a muchos más desarrolladores o constructores de la ciudad. Los efectos de incrementar estas probabilidades, son fáciles de prever para los hacedores de política y normativa urbana.

En la Ilustración 13, se pretende demostrar que es posible detallar técnicamente un instrumento de ordenamiento de edificabilidad que sea flexible en lugar de impositivo, que asegure la calidad del espacio y el desarrollo aun cuando permite una diversidad de escalas de iniciativas inmobiliarias.

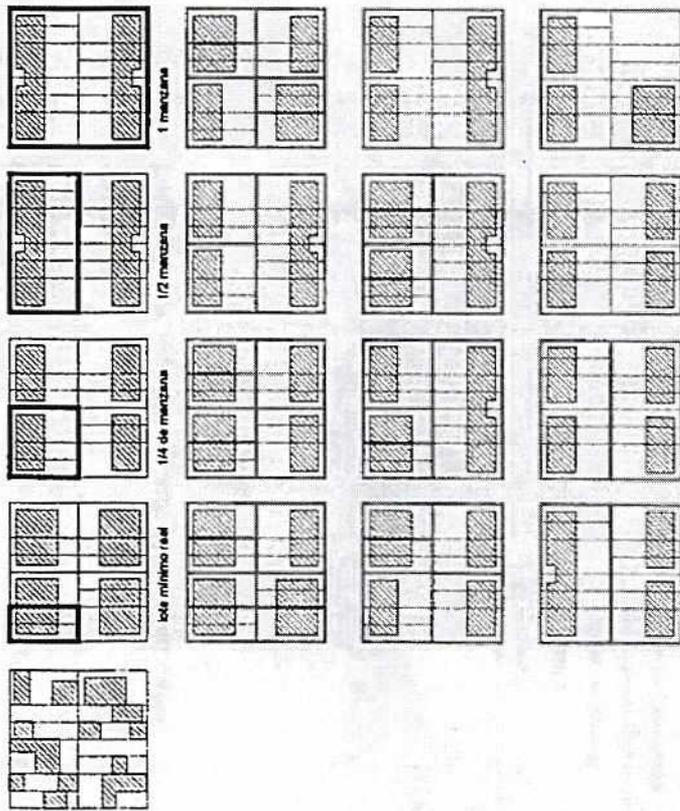


ILUSTRACIÓN 13. ESTUDIO DE EJEMPLO QUE DETALLA TIPOLOGÍAS COMPATIBLES CON UNA DIVERSIDAD DE ESCALAS DE EDIFICIOS Y ASOCIACIONES PARCELARIAS. (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Herramientas técnicas básicas para la reforma de la Ordenanza.- La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS).-

Se encuentra vigente la recientemente aprobada Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, misma que contiene la terminología que valida algunos conceptos e instrumentos técnicos de la Ordenanza. Sin embargo, se implementan conceptos que pueden potenciar la ordenanza y construir la base técnica de un reglamento y una mayor

operatividad de sus instrumentos. Entre éstos conceptos destacan los siguientes:

- Tratamientos urbanos de consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación y sostenimiento.
- Principios rectores: distribución equitativa de las cargas y beneficios.
- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad
- El derecho a edificar
- Indicaciones para planes complementarios a los planes de desarrollo
- Edificabilidad general máxima y específica mínima (art.25)
- Edificabilidad básica
- Planes Urbanísticos complementarios y Planes Parciales
- Instrumentos de planeamiento del suelo: polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos (art. 40)
- Gestión del suelo: cargas, beneficios, distribución, intervención en morfología urbana y estructura predial, regulación del mercado de suelo, financiamiento del desarrollo urbano, concesión onerosa de derechos y pago (art. 44)
- Unidades de actuación urbanística y obligaciones y derechos de propietarios de suelo dentro de ellas (arts. 49, 50 y 51)
- Vivienda de interés social (art. 85)

La estructuración de un modelo de Operación Urbana, requiere de establecer procedimientos e instrumentos basados primero en la legislación nacional, y en segundo lugar en la legislación municipal. Para esto se requiere sintonizar los parámetros de edificabilidad con los derechos y obligaciones de propietarios y desarrolladores.

Herramientas técnicas

Es necesario dotar a la Operación Urbana de un equipo multidisciplinario e independiente, así como de un reglamento de operación que se ampare en la legislación, de tal forma que se pueda calcular el valor del metro cuadrado permitido, bajo el criterio de suelo creado. Esto conlleva a pasos adicionales:

- la amplificación del código morfológico que detalle todas las tipologías posibles de edificación

- una programación y valorización de sub polígonos, para que éstos puedan estar asociados a distintas obras públicas y equipamientos que aportan valor a la propiedad privada.

Dichos pasos, a su vez, necesitan de tres grandes mecanismos: Grupo de Gestión, Equipo Operador Urbano y Polígonos de Incentivo.

a. Equipo de Operación Urbana y Grupo de Gestión del Polígono

Se propone que se conforme un grupo de gestión que esté integrado por:

- Grupo de Secretarios y Directores Municipales
- Gerentes de Empresas Municipales de obras y servicios
- Oficina de Operación Urbana
- Sociedad Civil y propietarios
- Desarrolladores y Constructores
- Inversionistas

Este grupo tendría las funciones de:

- Gestionar la elaboración de planes urbanos especiales, polígonos y sub polígonos.
- Aprobar, modificar y rechazar etapas de operación urbana, presupuestos de obras públicas, compensaciones, ordenanzas y reglamentos

La oficina de Operación Urbana podría, entre otras funciones:

- Administrar un Fondo de Desarrollo Urbano Metropolitano
- Administrar el otorgamiento de suelo creado
- Planificar las Inversiones en Obra Pública con carácter vinculante para el grupo de gestión
- Gestión de proyectos
 - o Negocios
 - o Planeamiento Urbano Arquitectónico
 - o Análisis Económico Financiero
 - o Unidad de Coordinación Administrativa Interinstitucional
 - o Control, Monitoreo y Seguimiento
- Gestión Social y Comunicación
- Habilitar los indicadores de edificabilidad mínima y máxima

- Operar la repartición de cargas, derechos y beneficios respaldados en el reglamento
- Elaborar informes de diagnóstico para ajustes a los parámetros de edificación

b. Polígonos de incentivo y sub planes parciales

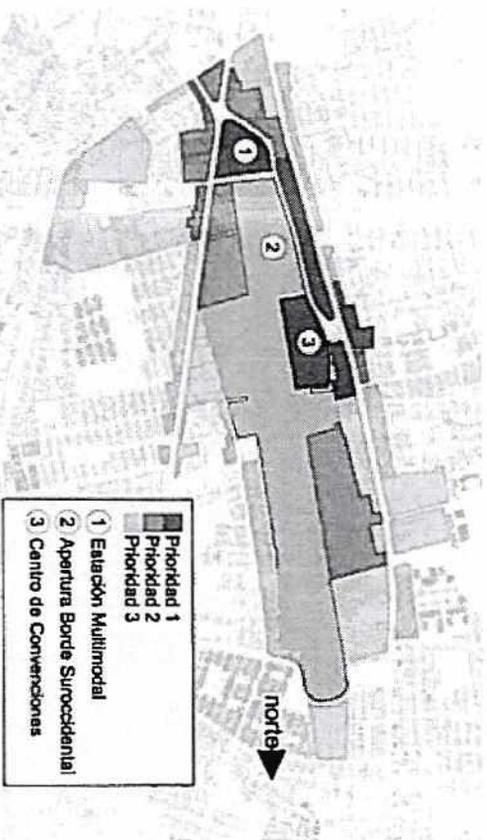


ILUSTRACIÓN 14. EJEMPLO DE DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE INCENTIVO PARA OPERATIVIZAR LAS ACCIONES URBANÍSTICAS (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

Se propone la delimitación de sub polígonos que concentren los esfuerzos del grupo de gestión en distintas etapas de desarrollo urbano. La Ilustración 14 muestra un ejemplo de cómo las obras y equipamientos públicos de jerarquía pueden estar asociados a sub planes parciales según la prioridad de recuperación de inversión pública y servicio a nuevos y actuales residentes.

Un equipamiento emblemático de la Centralidad Bicentenario es la Estación Multimodal El Labrador. Actualmente este equipamiento se encuentra desarticulado del contexto urbano y carece de una propuesta de comercios, servicios, oficinas y nuevas residencias, por lo que corre el riesgo de perjudicar la valorización del entorno. (Ver Imagen 1)



IMAGEN 1. ESTACIÓN EL LABRADOR, ESTADO ACTUAL. (FUENTE: GOOGLE EARTH, 2015)

Aquí se evidencia la necesidad de elaborar sub planes parciales de actuación a corto o mediano plazo, mediante el diseño concreto de una volumetría de edificaciones nuevas y el planteamiento de una visión que integre a propietarios del suelo en lotes que colindan con este importante equipamiento de transporte público.

Por ejemplo, la imagen 2 propone una visión de cómo se puede elaborar un sub plan parcial para este sector del Plan Especial Bicentenario, que, en base a un nuevo código morfológico, facilite y flexibilice las posibilidades de diseño.



IMAGEN 2. PROPUESTA DE UN SUB-PLAN PARCIAL PARA LA CENTRALIDAD BICENTENARIO (ELABORACIÓN: ANDRÉS CEVALLOS)

La idea de plantear Sub Planes Parciales incluye, además, una serie de ilustraciones, indicadores, objetivos, flujos financieros, análisis de 'mixtidad'¹⁰ e hibridación de usos y actividades, mejoramiento y valorización del entorno urbano, y por supuesto de un continuo diálogo con los actores privados.

A manera de ejemplo, se ha desarrollado una serie de perspectivas para este desarrollo estratégico parcial de la Estación El Labrador. En ellas, se deben reflejar las aspiraciones de propietarios, ciudadanos, inversionistas y la visión de la ciudad que proponen las autoridades municipales.

Estas visiones van más allá de la Ordenanza del Plan Especial Bicentenario. De hecho, los Sub Planes Parciales deberían no solamente respetar una normativa reformada y corregida, sino también explorar hasta el límite sus posibilidades de diseño y eficiencia económica.

¹⁰ Mixtidad.- Aseguramiento de una existencia actual y futura de diversos usos en un mismo sitio, que contribuyan a un espacio urbano eficientemente aprovechado.

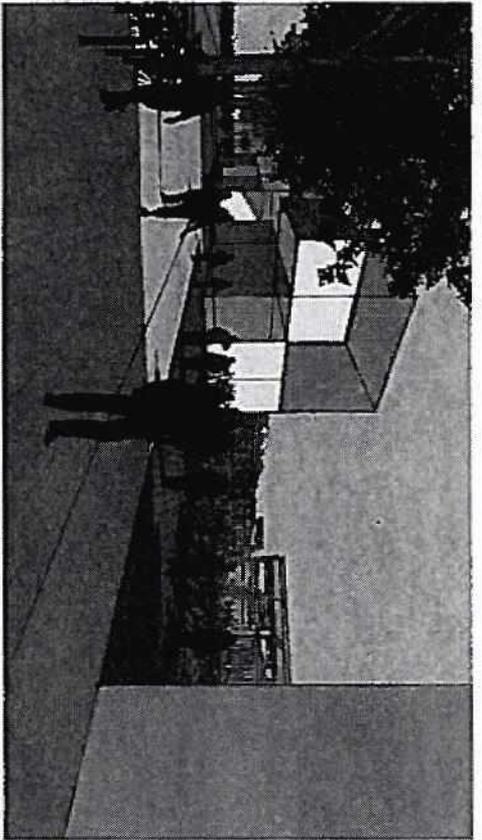


IMAGEN 3. PROPUESTA DE ACTIVACIÓN DEL BORDE DE LA ISAAC ALBÉNIZ CON LA ESTACIÓN MULTIMODAL (ANDRÉS CEVALLOS)

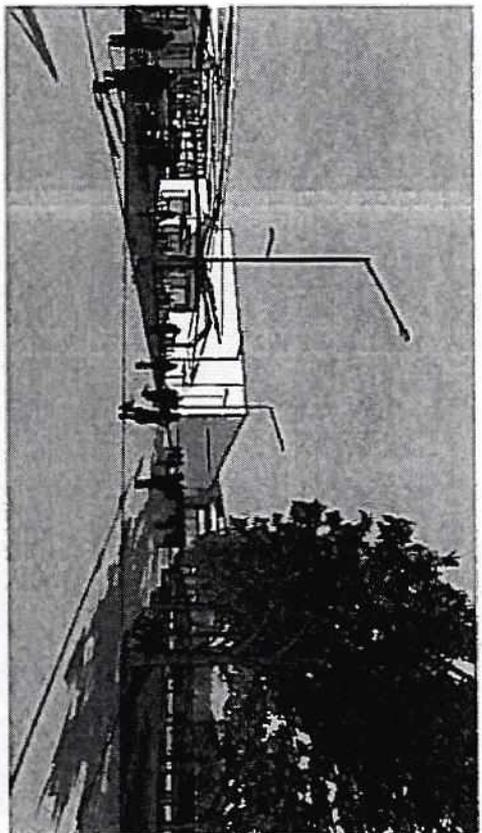


IMAGEN 5. ACTIVACIÓN DE INGRESOS PEATONALES JERÁRQUICOS HACIA EL EDIFICIO DE LA ESTACIÓN MULTIMODAL (ANDRÉS CEVALLOS)

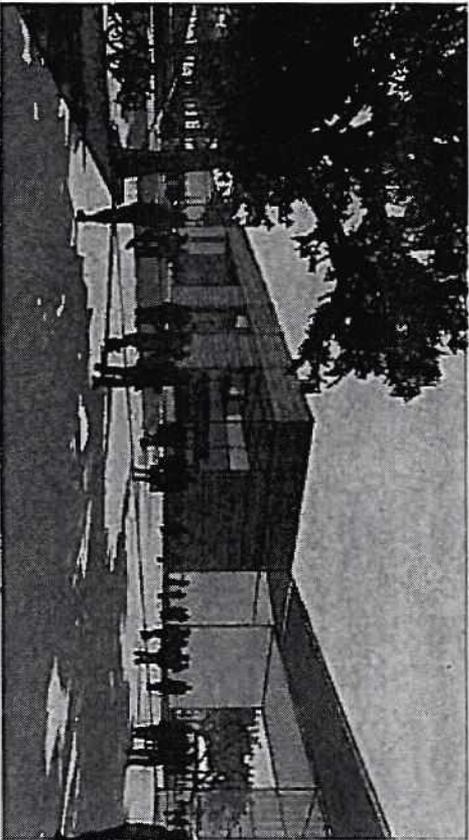


IMAGEN 4. INSERCIÓN DE EQUIPAMIENTOS CULTURALES MEDIANTE PROYECTOS APP JUNTO A LA ESTACIÓN MULTIMODAL (ANDRÉS CEVALLOS)

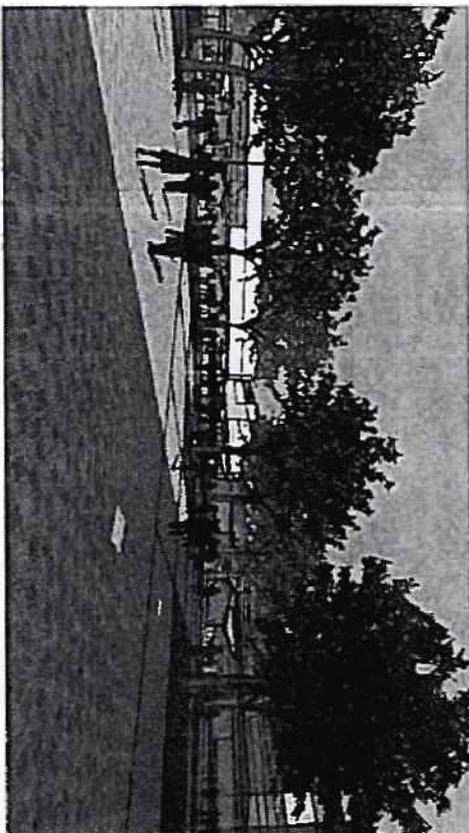


IMAGEN 6. CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO JERÁRQUICO ENTRE DESARROLLO INMOBILIARIO PRIVADO Y LA ESTACIÓN MULTIMODAL (ANDRÉS CEVALLOS)

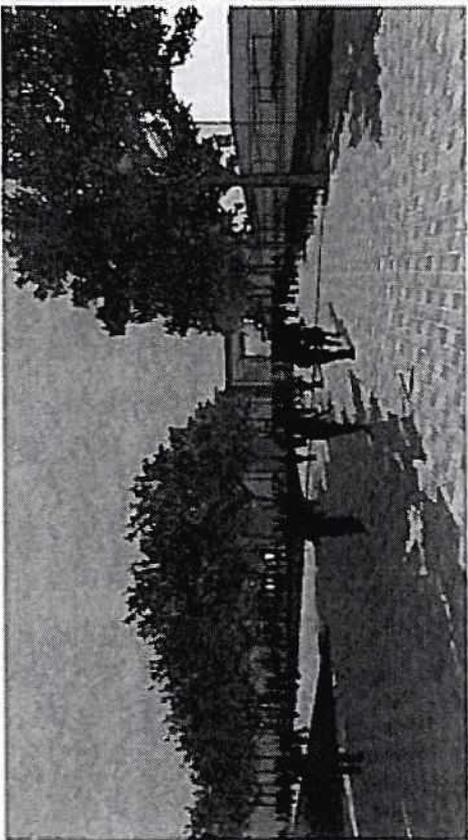


IMAGEN 7. ACTIVACIÓN DEL ESPACIO VERDE EL LABRADOR MEDIANTE CONEXIONES PEATONALES Y FRENTES PRIVADOS DE COMERCIO, ASÍ COMO EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (ANDRÉS CEVALLOS)

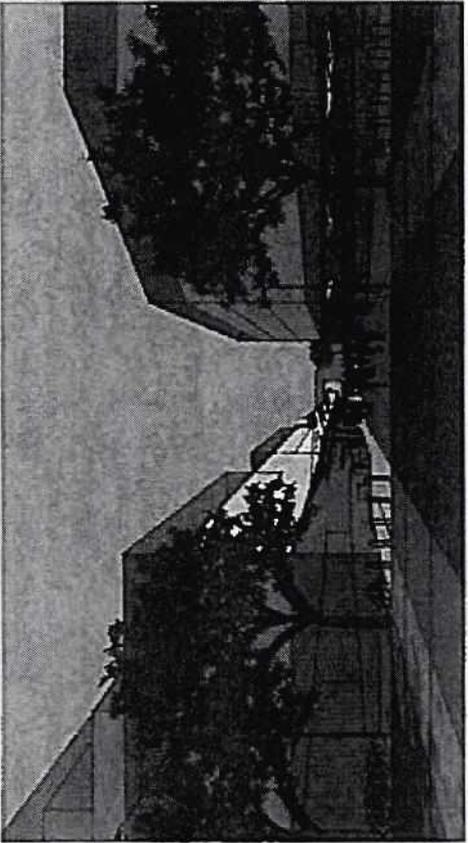


IMAGEN 9. INGRESO AL COMPLEJO URBANO ARQUITECTÓNICO EN ISAAC ALBÉNIZ, VÍNCULO ENTRE EDIFICACIONES MIXTAS PRIVADAS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES (ANDRÉS CEVALLOS)

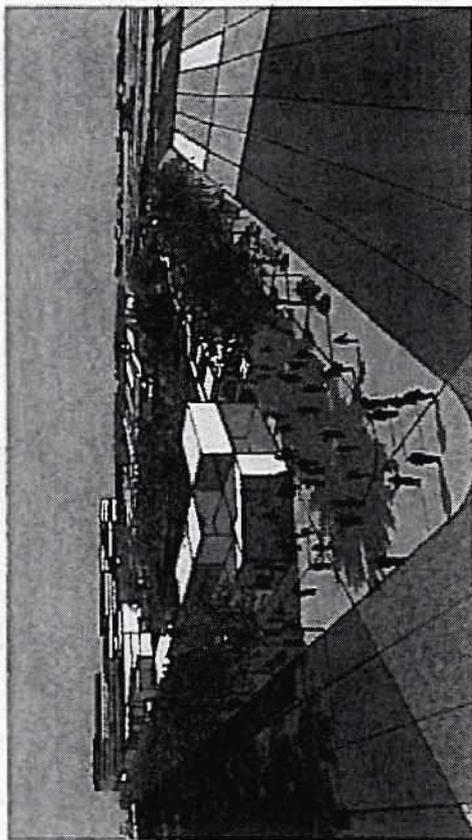


IMAGEN 8. VISTA GENERAL DEL BOCETO DE SUB PLAN PARCIAL CON PARTICIPACIÓN PÚBLICO PRIVADA (ANDRÉS CEVALLOS)

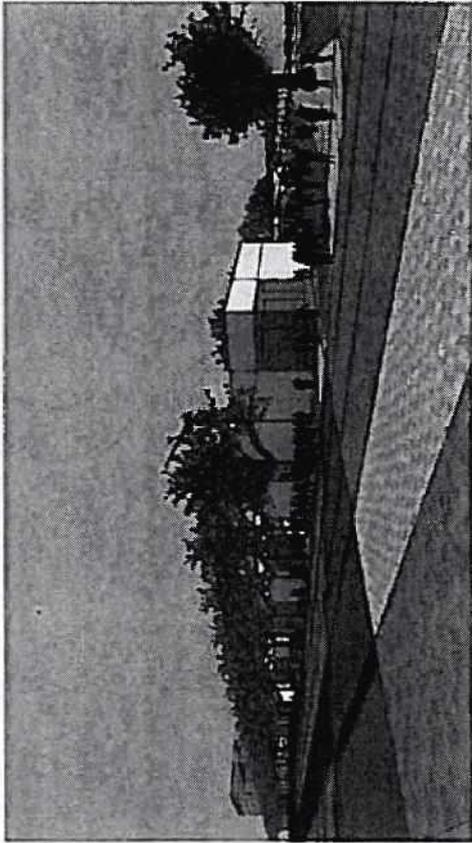


IMAGEN 10. EXTENSIÓN DEL BULEVAR AMAZONAS HACIA EL LINDERO DE LA ESTACIÓN MULTIMODAL, COMO EJEMPLO DE ACTUACIÓN SOBRE ESPACIO PÚBLICO GESTIONADO (ANDRÉS CEVALLOS)

Las imágenes 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, son bocetos elaborados por el autor de este informe, que intentan explorar el potencial de una ordenanza si es que se ajustan ciertos parámetros y si además el equipo municipal se da a la tarea de conformar una unidad gestora autónoma y coordinada. Esto significa que una reforma a la Ordenanza no será el único accionar que debe emprender la Municipalidad, sino que también hace falta una estructuración más compleja del Operador Urbano, que no puede estar limitado a una oficina interna, sino que requiere de varios actores, de diversas disciplinas.

Conclusiones

- La Ordenanza Metropolitana No. 0352, que establece el contenido del Plan Especial Bicentenario requiere ser modificada a fin de que pueda facilitar el desarrollo urbano en el sector, no atendiendo a casos particulares sino a una mayoría de actores del quehacer urbano de la ciudad de Quito.
- Es necesario definir y planificar el equipo humano que deberá estar al frente de la operación urbana, al que debe dotarse de estructura institucional, presupuesto y competencia legal.
- Es necesario incorporar los nuevos instrumentos legales que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- Es necesario elaborar un reglamento de procedimientos del Operador Urbano a la par de la modificación de la Ordenanza.
- Es necesario concentrar las actuaciones en puntos estratégicos de la Operación Urbana, pero esto implica una mejor articulación entre Secretarías, Direcciones y Empresas Municipales.

Elaborado por:

Arq. MSc. Luis Andrés Cevallos S.
Especialista de la Dirección de Proyectos de Hábitat
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

097

Fecha: 27 FEB 2019

Hora: 11:51

Recibido Por: J. Barales

RECEPCION

FECHA: 27 FEB 2019 HORA: 11:51

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0204
Quito DM, 20 de febrero de 2019

Arquitecto
Jacobo Herdóiza
SECRETARIO METROPOLITANO
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Perfil de Proyecto Gerencia Operador Urbano Metropolitano

Referencia: Ordenanza Metropolitana 0352

De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque Bicentenario de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención

Mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1594 de fecha 17 de octubre de 2017, se presentó a su Dependencia, el perfil de proyecto "Gerencia de Operador Urbano Metropolitano" que busca la inserción de un equipo sólido dentro de la estructura orgánica de la EPMHV para llevar a cabo la gestión de operación urbana del Plan Especial Bicentenario. Oficio que no obtuvo respuesta ni pronunciamiento al respecto.

La Ordenanza Metropolitana 0352, en la Disposición Transitoria Primera, señala: "El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Parcial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo, y se someterá a consideración de la Comisión del Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza".

Bajo este antecedente, me permito insistir que el perfil de proyecto presentado sea tomado en cuenta previo a la Reforma de la Ordenanza para que el Operador Urbano tenga la estructura sólida que requiere y pueda cumplir con lo solicitado por Ordenanza.

Atentamente,

Ing. Alejandro Cordero
Gerente General (S)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SÚMILLA
Elaboración	María Cristina Díaz	25.02.2019	
Revisión:	Ing. Edwin Mosquera	26.02.2019	
Revisión:	Arq. Carlos Estupinan	26.02.2019	

Adjunto:

- Perfil de Proyecto Gerencia Operador Urbano Metropolitano
- Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH 2017 1594 de fecha 17 de octubre de 2017.

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ejemplar 2: EPMHV

096

Quito, 02 SEP 2015

02 SEP 2015

Oficio No. 1976015

1976015

Arquitecto
Jacobó Herdólza
SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.-

Arquitecto
Hugo Chacón Cobo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.-

Arq. (Ir.) David Jácome Polit, MSc Arch
DIRECTOR METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANÍSTICO
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.-



De mi consideración:

El motivo de la presente, es comunicar a la Secretaría, que ciertos propietarios y promotores, cuyos terrenos o proyectos se encuentran dentro del polígono del Plan Especial Bicentenario, se han acercado a las oficinas de Operador Urbano de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), para exponer sus diversas iniciativas de ampliación o construcción en sus lotes de terreno y, en todos los casos, sus propuestas no alcanzan los parámetros mínimos que establece la normativa aplicable a este sector.

La Ordenanza 0352, establece condiciones de edificabilidad en términos del lote mínimo y altura mínima a ser desarrollada. Dichos parámetros normativos superan los niveles de desarrollo que los mencionados actores han expuesto en las oficinas del Operador Urbano. De todos los interesados en desarrollar, tres iniciativas han ingresado a la EPMHV mediante oficio durante el mes de agosto.

Basados en Ordenanza 0352, el Operador Urbano ha asesorado a los interesados sobre las posibilidades de participación que tienen dentro de proyectos inmobiliarios mediante la unificación parcelaria o la reestructuración de lotes mediante el mecanismo de reparto de cargas y beneficios. Sin embargo, los propietarios y pequeños promotores han manifestado su preocupación por ciertos aspectos específicos:

1. En los casos de sectores de Tratamiento de Redesarrollo, la unificación parcelaria para alcanzar lotes de entre 600 y 5.000 metros cuadrados implica la asociación de varios propietarios, en algunos casos entre 2 lotes, y en otros supera los 10 lotes a asociarse. Los diversos intereses que tiene cada propietario han impedido la unificación de lotes, ya sea por iniciativa de un propietario, o por invitaciones del Operador Urbano que no han tenido respuesta.
2. Algunas iniciativas consisten en deseos de ampliación, como el crecimiento de uno o dos pisos de la edificación existente, que no superan la altura máxima, pero tampoco alcanzan el mínimo que establece la ordenanza (el 50% de la altura permitida).
3. Muchas iniciativas se encuentran con la combinación de ambas dificultades: el lote mínimo requerido, y la altura mínima requerida. En este caso, las perspectivas de crecimiento no alcanzan las aspiraciones que plantea la Ordenanza.
4. Los sectores de Renovación, por otro lado, buscan la "intensificación del uso y ocupación del suelo, sin necesidad de ampliar los sistemas de soporte o con posibilidades de adecuaciones mínimas". No obstante, la mayoría de lotes en estos sectores no alcanzan, actualmente, el tamaño mínimo que establece la ordenanza, por lo que en la práctica no se trataría de una adecuación mínima, sino que también implicaría una reconfiguración del parcelario (con los mismos procesos de asociación entre lotes). Las iniciativas que se han presentado en los sectores de renovación, tienen características compatibles más bien con un tratamiento de Consolidación (descrito en la misma ordenanza).

095

202

- a. Los casos de ampliación o adecuaciones de las edificaciones existentes, no tienen una indicación clara en la ordenanza 0352, por lo que se requiere una aclaración u orientación al respecto de si están permitidas o no, de parte de la Secretaría de Territorio.
5. Los altos niveles de densificación y unificación parcelaria que busca la Ordenanza 0352, implican un cambio significativo de modelo urbanístico, que podría tomar mucho tiempo en consolidarse, sin embargo, al ser obligatorio, estaría impidiendo ciertas adecuaciones temporales de la estructura edificada actual así como iniciativas inmobiliarias de menor escala, que se generan actualmente en la ciudad.

Se sugiere, por tanto, los siguientes puntos:

1. Que, dentro del ámbito de competencias de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, **se revisen las designaciones de tratamientos urbanísticos** de redesarrollo, renovación y consolidación, y sus condiciones de lote mínimo y altura mínima, puesto que desde la aprobación de la Ordenanza 0352 en febrero de 2013, hasta la presente fecha, no se han concretado proyectos inmobiliarios.
 - a. Se considera que la asociación parcelaria puede ser un instrumento que ofrezca los lineamientos para iniciativas de mayor escala, pero al ser una obligación directa o indirecta para toda la zona de "transformación urbanística", se ha convertido en un impedimento para las iniciativas de escala menor. En consecuencia, la asociación parcelaria podría ser opcional.
 - b. Que se revise el modelo urbanístico por el cual se plantean tamaños de lote que implican complejos procesos de unificación parcelaria, a través de **establecer un menor tamaño de lote mínimo**, acorde a las posibilidades de cada sector del Plan y las capacidades de los actores locales en el ámbito del negocio inmobiliario. Esto no excluye la posibilidad de tener mecanismos de asociación parcelaria en caso de iniciativas de gran escala.
 - c. Consecuentemente a un menor tamaño de lote, se requiere el ajuste otros parámetros, como **altura de edificación, COS PB, y requerimientos de áreas verdes** por unidad de vivienda.
 - d. Con un menor tamaño de lote, se abriría la oportunidad a mayores iniciativas inmobiliarias y se permitiría un proceso de consolidación urbana más orgánico y rápido.
2. Que se revise la **estructura de la ordenanza**, de tal forma que el cuerpo contenga solamente los aspectos esenciales para el redesarrollo del Plan Especial Bicentenario y que, por su parte, los anexos abarquen todos los contenidos detallados.
 - a. Los anexos contendrían los detalles de tratamientos urbanísticos, como edificabilidad, COS, alturas, lote mínimo y otras normas específicas, de tal forma que puedan perfeccionarse mediante una evaluación periódica sin necesidad de reformar el cuerpo principal de la ordenanza.
 - b. Que se incluya en el cuerpo de la ordenanza, los aspectos esenciales y cualitativos de un **Código Morfológico**, donde se establezcan las normas específicas de diseño de edificaciones y su implantación. Los componentes dimensionales o cuantificables serían detallados exclusivamente en los anexos.
 - i. Los conceptos esenciales de un Código Morfológico están siendo estudiados en el equipo de Operador Urbano. Se incluyen obligaciones de continuidad de fachada en planta baja, retranqueo de fachada en alturas específicas, asoleamiento, diversificación de usos a nivel de acera, alturas de primeros pisos, retiros obligatorios, colocación de accesos mínimos, permeabilidad de fachadas, transparencia, materiales, tipologías de fachadas, entre otros.
 - c. Que se incluya un artículo que obligue a una **revisión periódica de los anexos**.
3. Que se planteen, ya sea conjuntamente, o de parte de la Secretaría, **las estrategias y posturas inamovibles que tendrá la Municipalidad** para los acuerdos, coordinaciones y asesoría a ciudadanos interesados en invertir, proyectar o reestructurar lotes.
4. Que se comunique al Operador Urbano la política y normativa municipal a ser manejada en asuntos de **ampliaciones, mejoras, trabajos varios y usos temporales permitidos** que son de interés de algunos propietarios ubicados en los sectores de Renovación, Redesarrollo y Nuevo Desarrollo; con el objetivo de informar oportunamente y mediante oficio a los interesados sobre las posibilidades que tendrían para hacer este tipo de adecuaciones a sus propiedades, aun cuando no se trate de iniciativas inmobiliarias que la Ordenanza 0352 espera.
 - a. Se sugiere también, de ser oportuno, el análisis conjunto entre la Secretaría y el Operador Urbano de **las excepciones o casos especiales**, en forma previa a la emisión de cualquier criterio técnico a los propietarios interesados.
5. Que se estudie, en forma conjunta, los **detalles de la operación de "suelo creado", y la otorga de derechos de construcción**, como mecanismo de gestión de los proyectos inmobiliarios y de incentivos a desarrolladores. Esto requiere un reglamento que, pudiendo estar incluido en los anexos de la ordenanza, permita al Operador Urbano programar periódicamente la otorga de metros cuadrados a cada zona del Plan, bajo el amparo de una normativa legal y en coordinación con la Secretaría.

- a. Implica que otras zonas de la ciudad, con alta demanda por suelo, permisos y derechos de construcción, contengan mecanismos similares para no colocar a la Centralidad Bicentenario en una posición de difícil competencia.
 - b. Un aspecto importante a considerar, es la posibilidad de diseñar un sistema de recaudación y reparto de beneficios por derechos de construcción, dentro de la centralidad o entre zonas, por lo que se plantea la posibilidad de crear un fondo de desarrollo urbano, que permita canalizar las recaudaciones hacia obras de interés público específicas.
 - c. Otra característica importante de este sistema, sería la delimitación planificada de zonas que generan recursos por el derecho a construir, y zonas que reciben esos recursos en forma de inversión en obras y servicios públicos. Las mismas deberían ser fruto del análisis conjunto entre las distintas entidades municipales. Éste concepto está también siendo estudiado dentro del Equipo Operador Urbano, para aportar al análisis.
 - d. Actualmente, el Operador Urbano está a la espera de información solicitada a la Dirección de Catastro para medir el valor y grado de consolidación de los predios que están en la zona de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario.
6. Que se consideren cuidadosamente las implicaciones sociales y económicas de la obligación de colocar 20% de las viviendas como de interés social dentro de un mismo proyecto.
- a. Se sugiere ampliar las posibilidades de soporte al acceso a la vivienda, considerando que hay distintos grupos que podrían beneficiarse de programas como "Primera Vivienda" o acceso facilitado al alquiler mediante una oficina de colocación en los distintos proyectos que se realicen en esta u otra centralidad.
 - b. Se podría establecer un mecanismo alternativo de compensación, implantando proyectos de vivienda de interés social en otras zonas del plan o de la ciudad; o bien,
 - c. Generar un fondo de desarrollo urbano, o un fondo municipal de vivienda para recaudar recursos económicos que sean aportados por desarrolladores, fruto de los acuerdos o de la venta de derechos de edificación.
 - d. En cualquier caso, esta necesidad debe revisarse y analizarse en talleres de trabajo con desarrolladores y autoridades municipales.
7. Que se planteen mesas de diálogo con desarrolladores, constructores y, si se considera necesario, la sociedad civil, para definir los términos más aceptables de condiciones de edificabilidad en el caso de ser factible una reforma de la ordenanza.
8. Que se designe un equipo multidisciplinario de apoyo al operador urbano, para el levantamiento de información sobre el mercado inmobiliario de la zona, levantamiento de información social del sitio, desarrollo de herramientas de comunicación y socialización; y, asesoría legal en aspectos relacionados con la gestión de operación urbana.
9. Que las obligaciones de sustentabilidad y sostenibilidad (tales como incluir fachadas verdes, sostenibilidad energética, terrazas verdes y similares) sean incentivadas, facilitando su implementación.
- a. Es necesario definir qué requerimientos serán esenciales u obligatorios.
 - b. En los demás casos, será necesario establecer qué incentivos serán considerados para cada aporte en soluciones de sustentabilidad y sostenibilidad, ya sean de tipo tributario o en menores costos de derechos de construcción.
 - c. Este aspecto debe ser estudiado y discutido con desarrolladores y autoridades municipales.

Por su gentil atención al presente, y con la disposición a trabajar colaborativamente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,


Ing. Marco Galarza P.
Gerente de Operador Urbano
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por:	Arq. Msc. Andrés Cevallos		29-08-2015
----------------	---------------------------	---	------------

QUITO RECEPCIÓN

FECHA: 22 JUL 2016 HORA: 14:40

QUITO, 22 JUL 2016

NUMERO DE HOJAS: 1

Oficio No. DPH-4038-016

Arquitecto
 Jacobo Herdoiza
SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Presente.-

De mi consideración:

Con el objeto de presentar las observaciones realizadas por el Operador Urbano al respecto de la Ordenanza 0352 para el Plan Especial Bicentenario, me permito adjuntar algunos de los criterios para la posible reforma de esta normativa. Dichos criterios, son un alcance al oficio No. 1976015 enviado a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el 2 de septiembre de 2015, en donde se expusieron algunos motivos y aspectos técnicos que podrían mejorarse o que deberían revisarse en la Ordenanza.

El 16 de febrero de 2016, mediante oficio No. STHV-DMPPS 0509, usted nos supo manifestar que la Secretaría ha considerado realizar una revisión de la misma en el transcurso de este año, debido a las observaciones y reclamos de propietarios de predios y moradores del sector al respecto de disposiciones que contiene la Ordenanza 0352.

Consideramos pertinente, una vez que se ha publicado en Registro Oficial la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sugerir que se establezcan y se configuren de parte de la Secretaría las políticas e instrumentos específicos que permitirán la gestión adecuada de la operación urbana del Plan Especial Bicentenario. Esta ley, incluye algunos conceptos que plantea la Ordenanza 0352, pero con definiciones específicas, entre los cuales destacan los siguientes:

- *Artículo 4.- Glosario
 - o Sistemas públicos de soporte
 - o Tratamientos urbanísticos para suelo urbano
 - Tratamiento de consolidación
 - Tratamiento de desarrollo
 - Tratamiento de mejoramiento integral
 - Tratamiento de renovación
 - Tratamiento de sostenimiento
- Artículo 5.- Principios rectores
 - o La función pública del urbanismo
 - o La distribución equitativa de las cargas y los beneficios
- Artículo 7.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad
- Artículo 8.- El derecho a edificar
- Artículo 13.- De los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial
- Artículo 25.- Edificabilidad
 - o General máxima
 - o Específica mínima
- Artículo 26.- Edificabilidad básica
- Artículo 31.- Planes Urbanísticos complementarios
- Artículo 32.- Planes parciales
- Artículo 40.- Instrumentos de planeamiento del suelo
 - o Polígonos de intervención territorial
 - o Tratamientos
 - o Estándares urbanísticos
- Artículo 44.- Gestión del Suelo
 - o Cargas
 - o Beneficios
 - o Instrumentos
 - Distribución
 - Intervención en morfología urbana y estructura predial

092

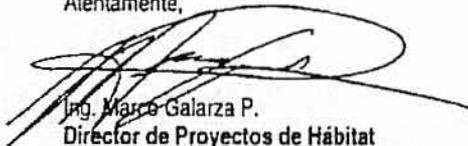
- Regulación del mercado de suelo
- Financiamiento del desarrollo urbano
 - Concesión onerosa de derechos
 - Pago
- Artículo 49.- Unidades de actuación urbanística
- Artículo 50.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística
- Artículo 51.- Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística
- Artículo 85.- Vivienda de interés social

En referencia al comunicado de parte de la Secretaría sobre un proceso de revisión de la Ordenanza 0352, me permito solicitar se analice una redefinición de la estructura, funciones y ámbito del Operador Urbano dentro de la institucionalidad municipal, puesto que sus actividades tienen la naturaleza de una unidad multidisciplinaria con competencias de gestión interinstitucional, administración y análisis financiero, urbanístico, social, económico permanente.

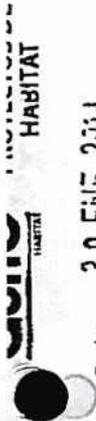
De tal manera, se considera también necesario el sintonizar la ordenanza en función de esta nueva Ley Orgánica, para que los instrumentos y denominaciones del tipo de plan y tratamientos urbanos estén amparados. Es importante recalcar que los instrumentos de gestión y procedimientos deben diseñarse de acuerdo a la Ley mencionada.

Por su gentil atención al presente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,



Ing. Marco Galarza P.
Director de Proyectos de Hábitat
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA



GERENTE GENERAL

29 ENE 2019

Fecha: _____
Hora: _____

Ag. Juan...
30/01/2019

QUITO GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO

Fecha: 28 ENE 2019

Hora: 16:15

Recibido por: *Patricia Jarama*

con su conocimiento y atención

QUITO

24 ENE 2019

ALCALDÍA

Oficio No. STHV-DMPPS-2019 DM Quito,

0377

GDOC-2018-136190

29/1/19

Abg. Álvaro Orellana
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA-EPMHV

Ing. Iván Alvarado Molina
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS-EPMMOP

Presente.

ASUNTO: "Sistemas Públicos Estructurantes- Plan Especial Bicentenario"

Referencia: GDOC- 2018-136190
GDOC- 2018-062985

Señores funcionarios:

Mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0533, con No. Ticket GDOC- 2018-062985, el Abg. Álvaro Orellana, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV, en función del Oficio No. 345-GP1574 suscrito por la Ing. Lorena Izurieta Z. Gerente General de Planificación de la EPMMOP, en el que informa que "(...) el contrato de los Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito" (...) se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo(...)", por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida; en este contexto, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, le indique bajo que lineamientos tratar la problemática respecto al sistema vial del Plan Especial Bicentenario, para dar contestación a su vez al requerimiento ciudadano.

Mediante Oficio No. 1370 GG-GEF-DE 3705-SG, Hoja de Ruta TE-MAT-09129-18 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas-EPMMOP, indica lo siguiente: "(...) la EPMMOP tiene entre sus competencias la administración y consolidación del espacio público del Parque Bicentenario, a través del Convenio Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), que se firmó el 01 de marzo de 2013, en su acápite 4.1 COMPROMISOS de la EPMMOP, este documento señala:

"Utilizar el espacio que mediante el presente documento se entrega, única y exclusivamente para la construcción de los equipamientos de servicios sociales (deporte y recreación), el sistema vial estructurante y el sistema de espacio público y red verde urbana". Es así, que la EPMMOP está comprometida a implementar:

- Los equipamientos de servicios sociales (deporte y recreación)
- El sistema vial estructurante.
- El sistema de espacio público y red verde urbana.

Dentro de este marco de acción y sobre la propuesta de intervención para la "Prolongación de la Av. Florida", consideramos sumamente importante que por el alto uso del espacio público Bicentenario, cualquier propuesta vial deberá ser soterrada o semisoterrada, para no alterar los objetivos recreativos que se establecen para este espacio en la Ordenanza Metropolitana No.352.

Adicionalmente y como se señala en el artículo 15 de la Ordenanza: "El sistema vial estructurante del área del plan 4 (intervenciones viales) así como en el anexo 1 de la presente ordenanza". Es importante que como se observa en el plano adjunto, las características de las vías propuestas requieren de procesos de compensación y socialización intensiva que EPMMOP no tiene estipulado en su planificación de este año*...

Una vez revisada la documentación técnica y legal, la STHV le comunica lo siguiente:

Base Legal:

- Con fecha del 22 de diciembre de 2011, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana No.172 correspondiente al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

SECRETARÍA DE TERRITORIO

090

- Con fecha del 11 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano aprobó la resolución No. C408-2012 sobre el proyecto general del Parque Bicentenario, a construirse en el terreno ocupado por el ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, la mencionada resolución se basa en el proyecto paisajístico y arquitectónico elaborado a partir de la propuesta ganadora del Concurso Internacional de Ideas realizado por el MDMQ, en el año 2008.
- Con fecha 01 de febrero de 2013, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.

Antecedentes:

- Mediante Oficio No.627 de fecha 18 de febrero de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió en formato digital a la Administración Zonal Eugenio Espejo lo siguiente en el marco de la aprobación del Plan Especial Bicentenario, O.M.352:

... "Conforme el redesarrollo previsto para la zona sirvase encontrar el listado de números catastrales de los predios afectados por los siguientes sistemas públicos de soporte:

- ✓ Afectaciones viales causadas por el sistema de ejes arteriales, colectoras y locales.
- ✓ Afectaciones especiales causadas por el sistema de espacio público y red verde urbana."...

Criterio Técnico:

Conforme la Ordenanza Metropolitana No.352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, plano No. 03 de Jerarquización Vial, plano 04. Intervenciones Viales, plano 05 Red Verde Urbana y Sistema de Espacio Público, y los anexos 1, 2 y 3 de Especificaciones para la estructura vial, Perfiles viales y Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de la Ordenanza Metropolitana No.352, se verifica que en el marco de la planificación urbana que se establece en el Plan Especial Bicentenario existen tanto vías arteriales, colectoras, locales y peatonales las que deberán ser consolidadas en función de las competencias asignadas a cada empresa y dependencia municipal conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana No.352 (EPMOP), y la Ordenanza Metropolitana No.172 correspondiente al Régimen Administrativo del Suelo (Administración Zonal Eugenio Espejo).

Adicionalmente la Ordenanza Metropolitana No.352, se establece en la **Disposición Transitoria Cuarta** lo siguiente: "(...) La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan".

Además, en la **Disposición General Cuarta** se establece lo siguiente: "(...) Se designa a la EPMHV como operador urbano municipal en la ejecución de la intervención. En esta función la EPMHV asumirá las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del plan;
- Gestión financiero-económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano arquitectónico).

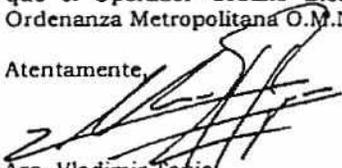
Las dependencias municipales apoyarán a la EPMHV en ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas."

Conforme el periodo establecido en la Ordenanza Metropolitana No.352, Disposición Transitoria Cuarta, se solicita a la EPMOP, que se remitan a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan Especial Bicentenario o en su defecto, remitir los ejes viales que hayan sido priorizados para su implementación, como es el caso de la vía denominada "Prolongación La Florida", que se establece en el Oficio No. 1370 GG-GEF-DE 3705-

SG, Hoja de Ruta TE-MAT-09129-18 previo a remitir al Concejo Metropolitano de Quito, para la aprobación del trazado vial definitivo.

Se indica además que el sistema de espacio público y red verde urbana forma parte integral de los sistemas públicos de soporte del Plan Especial Bicentenario, siendo pieza fundamental para que el Operador Urbano Bicentenario acometa con las obligaciones encargadas mediante Ordenanza Metropolitana O.M.No.352.

Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO DE SUELO
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A, MSc.	DMPPS	09.01.2019	
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	09.01.2019	

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0533
Quito DM, 04 de mayo de 2018

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
**SECRETARIO METROPOLITANO
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente.-

Asunto: Diseño Vial "Pasaje Cooperativa FAE"

De mi consideración:

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero del 2018, GDOC-2018-015038, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Planeamiento de Suelo de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda comunica que:

"... Mediante Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li, solicita se emita el replanteo Vial, para el predio No. 208706; localizado en el barrio / sector Aeropuerto, parroquia La Concepción, predio que se localiza dentro del área de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario, Ordenanza No352..."

Además comunica que:

"Si bien el ente encargado de la operación de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario es el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda; en atención a las obligaciones descritas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352; la entidad encargada de realizar el replanteo vial conforme la Ordenanza Metropolitana No.172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, es la administración zonal correspondiente, siendo esta la Administración Zonal Eugenio Espejo; que deberá proceder conforme las determinaciones del Anexo 1. Especificaciones Técnicas del sistema vial, Cuadro No.2, Sistema vial- Especificaciones para su diseño"

"Una vez emitidas las afectaciones viales en el informe técnico del replanteo vial correspondiente, el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", procederá conforme la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352."

Con Oficio No. 132-DGT-GU-2018 de 02 de febrero del 2018, GDOC-2018-009862, suscrito por la Ing. Mónica Barros, Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S) informa que para dar cumplimiento a lo planteado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero de 2018, requiere de los diseños definitivos para las intersecciones de los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: *"Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:*

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*

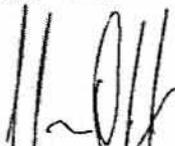
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano – arquitectónico).*

La Disposición Transitoria Cuarta indica que "La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan"; por estar dentro de sus competencias se solicitó mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-2018-0203 de fecha 16 de febrero de 2018 nos remita el proyecto del Trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" para que, a su vez la Administración Zonal "Eugenio Espejo" pueda proceder a realizar el Replanteo y así dar cumplimiento al Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li.

Con Oficio No.345-GP1574 de fecha 20 abril de 2018, GDOC 2018-062985, suscrito por la Ing. Lorena Izurieta Z. Gerente de Planificación de la EPMMOP, informa que "(...) el contrato de los "Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito" (...) se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo (...)", por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida."

Por lo tanto, en vista que no se cuenta con los estudios definitivos, solicitamos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, nos indique bajo que lineamientos trataríamos esta problemática y poder dar contestación al requerimiento de la ciudadana propietaria del Predio No. 208706

Atentamente,


Ab. Alvaro Orellana Sáenz
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	María Cristina Díaz	04/05/2018	
Aprobación:	Ing. Alejandro Cordero	04/05/2018	

Adjunto:

Oficio No. 345 –GP 1574
 Oficio No. EPMHV-GCNPEH-2018-0203

Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Ejemplar 2: EPMHV

036

UIC. Negocios
Su conocimiento y
atención



20 ABR. 2018

Quito,

20 ABR 2018
1574

26/4/18

Oficio No. 345 -GP

Hoja de Ruta: TE-MAT-01970-18
G000 2018-062985
Asunto: Diseño vial "Pasaje Cooperativa FAE".

*Gerente
Pasaje FAE*

Abogado
Álvaro Orellana
Gerente General
Empresa Pública de Hábitat y Vivienda
Presente



DIRECCIÓN DE
PROYECTOS DE
HABITAT

Fecha: 26 ABR 2018
Hora: 9:30
Recibido Por: *[Signature]*

8/08/2018

De mi consideración:

Me refiero al Oficio Nro. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0203, de 16 de febrero de 2018, transferido a la Gerencia de Planificación de esta Cartera Metropolitana el 18 de abril de 2018, por medio del cual solicita se "[...] remita el proyecto del trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" [...]"

Al respecto y para los fines correspondientes, cumpla con informar que la Gerencia de Estudios de esta Empresa, mediante Memorando Nro. 735-GEF, de 17 de abril de 2018, nos ha informado que "[...] el contrato de los "Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito" [...] se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo [...]", por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida.

Atentamente,



GERENCIA CORPORATIVA
DE NEGOCIOS, PROYECTOS
ESPECIALES Y HABITAT



GERENCIA
GENERAL

[Signature]

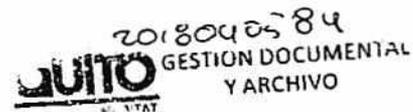
Ing. Lorena Izurieta Z.
Gerente de Planificación
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Fecha: 26 ABR 2018
Hora: 9:43
Recibido Por: *[Signature]*

Fecha: 25 ABR 2018
Hora: 15:13
Recibido por: *[Signature]*

Copia Fausto Miranda, Gerente General, EPMMP
Alex Rivera, Gerente De Estudios y Fiscalización, EPMMP

Elaborado por	Nicolás Amhaz	GP	<i>[Signature]</i>
---------------	---------------	----	--------------------



Fecha: 25 ABR 2018
Hora: 2:10
Recibido por: *[Signature]*

035



SECRETARÍA TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
VENTANILLA
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
POR
AYUDANTE
26 FEB 2018
09:50

QUITO
2018 FEB 23 PM 3:53

14450

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0203
Quito DM, 16 de febrero de 2018
EPMHV - GCNPEH - DPH - 028307 - EPMHV P
GDO - 2018 - 015038 - GDO Territo
GDO - 2018 - 009862 - GDO Territo

Señor
Carlos Armijos Del Hierro
GERENTE GENERAL (S)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
Presente.-

Asunto: Afectación Vial Predio No. 208706 Clave Catastral No. 1220402017

De mi consideración:

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero del 2018, GDOC-2018-015038, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Planeamiento de Suelo de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda comunica que:

"...Mediante Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li, solicita se emita el replanteo Vial, para el predio No. 208706, localizado en el barrio / sector Aeropuerto, parroquia La Concepción, predio que se localiza dentro del área de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario, Ordenanza No352..."

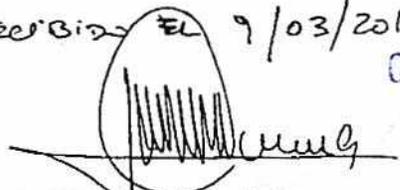
Además comunica que:

"Si bien el ente encargado de la operación de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario es el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda; en atención a las obligaciones descritas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No 352; la entidad encargada de realizar el replanteo vial conforme la Ordenanza Metropolitana No.172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, es la administración zonal correspondiente, siendo esta la Administración Zonal Eugenio Espejo; que deberá proceder conforme las determinaciones del Anexo 1. Especificaciones Técnicas del sistema vial, Cuadro No.2, Sistema vial- Especificaciones para su diseño"

"Una vez emitidas las afectaciones viales en el informe técnico del replanteo vial correspondiente, el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", procederá conforme la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No 352."

Con Oficio No. 132-DGT-GU-2018 de 02 de febrero del 2018, GDOC-2018-009862, suscrito por la Ing. Mónica Barros, Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S) informa que para dar cumplimiento a lo planteado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero de 2018, requiere de los diseños definitivos para las intersecciones de los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "Se designa a la Empresa Pública Metropolitana

RECIBIDO EL 9/03/2018
034


de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera-económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano – arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas".

La Disposición Transitoria Cuarta indica que "La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan"; por estar dentro de sus competencias mucho agradeceré a usted disponer a quien corresponda remita el proyecto del Trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" para que, a su vez la Administración Zonal "Eugenio Espejo" pueda proceder a realizar el Replanteo y así dar cumplimiento al Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li.

Atentamente,


Ab. Alvaro Orellana Sáenz
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

CC:

Arq. Jacobo Herdoíza. Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ing. Mónica Barros. Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S)

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	María Cristina Díaz	16/02/2018	
Aprobación:	Ing. Alejandro Cordero	16/02/2018	

Adjunto:

Expediente completo 40 fojas útiles.

Ejemplar 1 EPMOP
Ejemplar 2 STHV
Ejemplar 3 ADMINISTRACIÓN ZONAL "EUGENIO ESPEJO"
Ejemplar 4 Usuario José Manuel Orozco Representante Sra. Zhen Jie Fan Li
Ejemplar 5 EPMHV

Quito, 23 OCT. 2018

Oficio No. 1370 GG-GEF-DE 3705 -SG

Hoja de Ruta No. TE-MAT-09129-18

Ticket GDOC No. 136190

Asunto: Plan especial Bicentenario Ordenanza No. 352 paso longitudinal en el Parque Bicentenario

Arquitecto
Vladimir Tapia
Director Metropolitano de Planeamiento Del Suelo
García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier
Ciudad

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. STHV-DMPPS-2018-4854, sobre el Plan Especial Bicentenario Ordenanza Metropolitana No. 352, paso longitudinal en el Parque Metropolitano Bicentenario, me permito partir del criterio emitido por la STHV sobre la petición ciudadana donde solicita abrir un paso longitudinal entre la Av. La Prensa y la Av. Galo Plaza Lasso.

"Conforme el plano No. 03 de Jerarquización Vial y el Anexo 1 y 2 de Especificaciones para la estructura vial y Perfiles viales de la Ordenanza Metropolitana No. 352, se verifica que en el marco de la planificación urbana de las 1.000 hectáreas aproximadamente que corresponden al Plan Especial Bicentenario, y en específico la 150 hectárea de transformación urbana existe la línea de intención de la vía denominada "Prolongación de la Av. Florida", en el tramo comprendido entre la Av. De La Prensa y Av. Galo Plaza Lasso, la cual tiene una jerarquía colectora; y será implementada por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas- EPMMOP, en observancia de la Disposición Transitoria Cuarta de conformidad con la ordenanza metropolitana precitada".

Con este antecedente, me permito indicar que la EPMMOP tiene entre sus competencias la administración y consolidación del espacio público Parque Bicentenario a través del Convenio Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) que se firmó el 1 de marzo de 2013 en su acápite 4.1 COMPROMISOS de la EPMMOP, este documento señala: "Utilizar el espacio que mediante el presente documento se entrega, única y exclusivamente para la construcción de los equipamientos de servicios sociales (deporte y recreación), el sistema vial estructurante y el sistema de espacio público y red verde urbana". Es así que la EPMMOP está comprometida a implementar:

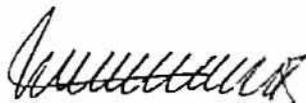
082

- Los equipamientos de servicios sociales (deporte y recreación).
- El sistema vial estructurante.
- El Sistema de espacio público y red verde urbana.

Dentro de este marco de acción y sobre la propuesta de intervención para la "Prolongación de la Av. Florida", consideramos sumamente importante que por el alto uso del espacio público Bicentenario, cualquier propuesta vial deberá ser soterrada o semisoterrada, para no alterar los objetivos recreativos que se establecen para este espacio en la Ordenanza 352.

Adicionalmente, y como se señala en el artículo 15 de la Ordenanza: "El sistema vial estructurante del área del plan está conformado por las vías definidas en el plano 3 (Jerarquización vial) y plano 4 (intervenciones viales) así como en el anexo 1 de la presente ordenanza". Es importante que como se observa en el plano adjunto, las características de las vías propuestas requieren de procesos de compensación y socialización intensiva que EPMMOP no tiene estipulado en su planificación de este año.

Atentamente,



Ing. Iván Alvarado Molina
Gerente General
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Copia: Oficio No. STHV-DMPPS-2018-4854 (1 hoja)
Informe relacionado con el Plan Bicentenario (1 hoja)
Plano (1 hoja)

Elaborado por:	Jimena Yáñez	DE	
Revisado por:	Ing. Andrés Baquero	DE	
Aprobado por:	Ing. René Alvarado S. Director de Estudios	DE	
	Ing. Gerardo Viteri P. Gerente de Estudios y Fiscalización	GEF	
	Arq. Hidalgo Núñez Lucio Gerente de Planificación	GP	

0009129

QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. STHV-DMPPS-2018 / 4852
DM Quito, 24 de 2018

Señor
Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL
ZONA - EUGENIO ESPEJO

Ing. Iván Alvarado Molina
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
Presente.-

ASUNTO: Plan Especial Bicentenario
Ordenanza Metropolitana No.352
Paso longitudinal en el Parque Metropolitano Bicentenario
GDOC: 2018-136190

Señores funcionarios:

Mediante Oficio No. DGT-OP-2018-056 de fecha 29 de agosto de 2018 del número de la referencia el Sr. Boris Mata Reyes, administrador de la Zona Norte "Eugenio Espejo", solicita realizar el análisis correspondiente para dar resolución a la petición realizada mediante oficio s/n de fecha 07 de junio de 2018, por el señor Medardo Angel Silva Jaramillo, dirigente en la comunidad en el que solicita abrir otro paso longitudinal en el bicentenario entre la Av. La Prensa y Av. Galo Plaza Lasso.

Una vez revisada la documentación técnica y legal, se comunica lo siguiente:

Base Legal:

- Con fecha del 11 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano aprobó la resolución No. C408-2012 sobre el proyecto general del Parque Bicentenario, a construirse en el terreno ocupado por el ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, la mencionada resolución se basa en el proyecto paisajístico y arquitectónico elaborado a partir de la propuesta ganadora del Concurso Internacional de Ideas realizado por el MDMQ, en el año 2008.
- Con fecha 01 de febrero de 2013, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.
- Con fecha 22 de febrero de 2015, se aprobó la Ordenanza Metropolitana N° 0041, correspondiente al Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT);
- Con fecha 25 de julio de 2016, se aprobó la Ordenanza Metropolitana N° 0127, correspondiente a la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (PUOS).

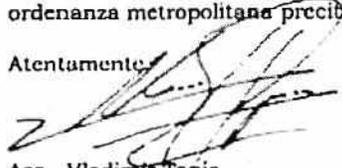
Criterio:

Conforme el plano No. 03 de Jerarquización Vial y el Anexo 1 y 2 de Especificaciones para la estructura vial y Perfiles viales de la Ordenanza Metropolitana No.352, se verifica que en el marco de la planificación urbana de las 1.000 hectáreas aproximadamente

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

que corresponden al Plan Especial Bicentenario, y en específico las 150 hectáreas de transformación urbana existe la línea de intención de la vía denominada "Prolongación de la Av. Florida", en el tramo comprendido entre la Av. De La Prensa y Av. Galo Plaza Lasso, la cual tiene una jerarquía colectora; y será implementada por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas-EPMMOP, en observancia de la Disposición Transitoria Cuarta de conformidad con la ordenanza metropolitana precitada.

Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS- Plan Especial Bicentenario	17.09.2018	+

Cc: Señora
María Eugenia Pesantez
SECRETARÍA PARTICULAR DEL DESPACHO DE ALCALDÍA-MDMQ

**INFORME RELACIONADO CON EL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO
ORD.No. 352 - PETICIÓN DE ABRIR OTRO PASO LONGITUDINAL
ENTRE LA AV. DE LA PRENSA Y LA AV. GALO PLAZA LASSO).**

En el marco de la Resolución No. C408-2012 relacionada con el proyecto general del Parque Bicentenario, la misma que se fundamenta en el proyecto paisajístico y arquitectónico del año 2008 y adicionalmente, luego de la revisión a la Ordenanza Metropolitana No. 352 que corresponde al Plan Especial Bicentenario, se evidencia en los anexos respectivos la línea de intención de la vía denominada "Prolongación de la Av. Florida", en el tramo comprendido entre la Av. De la Prensa y la Av. Galo Plaza Lasso, la cual tiene una jerarquía colectora y será implementada de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria de la Municipalidad a través de la EPMMOP, atendiendo de esta manera, la solicitud del Sr. Medardo Angel Silva.

La disposición General Tercera de la Ordenanza 352, faculta en el presente año, realizar la revisión quinquenal del instrumento normativo en función de la Disposición Transitoria Primera que establece: "El plan Especial tendrá una vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. Al respecto, no se ha realizado ninguna reforma a los anexos técnicos que forman parte integral de la Ordenanza. Sin embargo, la STHV, se encuentra en proceso de revisión.

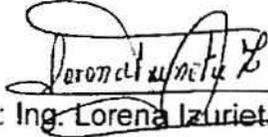
Es importante indicar que, la revisión del Plan Especial se realiza cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamientos del Suelo y Espacio Público de la STHV en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo y se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante Ordenanza".

De acuerdo al análisis realizado por la STHV, han establecido puntos críticos para revisión de la Ordenanza tales como:

- Tamaño del lote mínimo: Imposibilidad de tramitar permisos (LMU 10 y LMU 20) para predios y edificaciones existentes que no cumplen con las exigencias de lotes mínimos y condiciones urbanísticas previstas en la Ordenanza Metropolitana 352, para los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.
- La obligatoriedad establecida en los artículos 40 y 41 Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de nuevo desarrollo y redesarrollo respectivamente, en las cuales se exige que mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en un PUAE deberá ser calificada como vivienda de interés social para todos los terrenos, en el caso de tratamiento de ND y solo para los terrenos iguales o mayores a 3000 m2, en el caso de tratamiento de Re desarrollo....
- Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, No se ha consolidado las funciones del operador.

- Sistema de reparto equitativo de Cargas y Beneficios.

Por lo expuesto, la STHV, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo, se encuentran analizando las nuevas políticas de planeamiento de la referida Ordenanza vinculadas a los puntos críticos anteriormente señalados.



Elaborado por: Ing. Lorena Izurieta Z.

077

PROCEDENCIA: Secretaria Metropolitana de Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Obras Publicas

TIPO Y No. DE DOCUMENTO: 1054-1
FECHA DEL DOCUMENTO: 24-SEP-18
REFERENCIA: 3145
FECHA DE RECEPCION: 24-SEP-18 12:21:38

UNTO PLAN ESPECIAL BICENTENARIO ORDENANZA No. 352 PASO LONGITUDINAL EN EL PARQUE BICENTENARIO GEOS 130190 (EL)

TEXO No. 5 FOLIOS
INTRATO No.

OBRA No.

AREA	RESPONSABLE	ACCION	RECIBIDO POR	FECHA	HORA
GG	ALVARADO MOLINA IVAN FLORENCIO				
	Mag. Arcevaldo Arellano				
	Mag. Arcevaldo Arellano				
	Mag. Arcevaldo Arellano				
	Mag. Arcevaldo Arellano				

EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

CONTESTADO CON:

OFICIO No.: 03 OCT 2018

MEMORANDO No.: DIRECCION DE ESTUDIOS

ARCHIVADO EN: CON ANEXOS:

2018-108310

Oficio N° DGT-OP-2018-056

Quito D.M., 29 de agosto de 2018

Arq.
Jacobo Herdoiza Bolaños
SECRETARIO METROPOLITANO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Paso longitudinal en el Parque Bicentenario.

De mi consideración:

En atención al trámite Gdoc con ticket # 2018-108310 que hace referencia al Oficio No. SPA-MEP-2018-453-OB de fecha 17 de julio de 2018 suscrito por la Sra. Maria Eugenia Pesantez de la Secretaria Particular del Despacho de Alcaldía en el cual solicita varios pedidos, al respecto se informa lo siguiente:

- Ítem 5.- Sugiere la apertura de otro paso por medio del Parque Bicentenario entre la Av. La Prensa y Av. Galo Plazo Lasso.

Por ser una petición de la comunidad se solicita realizar el respectivo análisis y criterio técnico.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente



Sr. Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL NORTE "EUGENIO ESPEJO"
Anexo:

Copia tramite gdoc # 2018-108310. (6 fojas útiles).

	RESPONSABLES	UNIDADES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. D. Loyola	CO.PP.	29/08/2018	
Aprobado por:	Arq. G. Nina	D.G.I.	29/08/2018	

ALCANCE-MEDARDO ANGEL SILVA

Impreso por Janneth Del Pilar Navarrete Armas (janneth.navarrete@quito.gob.ec), 17/07/2018 - 12:31:10

Estado	abierto	Antigüedad	0 m
Prioridad	3 normal	Creado	17/07/2018 - 12:30:28
Coia	ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO	Creado por	Navarrete Armas Janneth Del Pilar
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	maria.guerrerob@quito.gob.ec		
Propietario	bmata (Boris Edgardo Mata Reyes)		

Objetos enlazados

Padre: Ticket#2017-099674; MEDARDO ANGEL SILVA JARAMILLO

Información del cliente

Nombre: MARIA SOLEDAD GUERRERO
Apellido: GESTION DOCUMENTAL DESPACHO ALCALDIA
Identificador de usuario: maria.guerrerob@quito.gob.ec
Correo: maria.guerrerob@quito.gob.ec

Artículo #1

De: maria.guerrerob@quito.gob.ec
Para: ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO
Asunto: ALCANCE-MEDARDO ANGEL SILVA
Creado: 17/07/2018 - 12:30:28 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto (MAX 8MB): ALC-2017-02930-ALCANCE-MEDARDO_ANGEL_SILVA.PDF (60.5 KBytes)
 ALC-2017-02930-085-SUMILLA-ADM_NORTE-EPMMOP.PDF (119.5 KBytes)

SE RENITE OF. SPA-MEP-2017-3118

SECRETARIA GENERAL
 EUGENIO ESPEJO
 Fecha y Hora: 18 JUL 2018



ALCALDIA

Oficio N° SPA-MEP-2018-453-OB
DM Quito, 17 JUL 2018
Ticket GDOC N°

Señores
Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO

Iván Alvarado
GERENTE GENERAL DE LA EPMOP
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Asunto: ALC-2017-02930

De mi consideración:

Para su conocimiento, adjunto al presente se servirá encontrar alcance al trámite No. ALC-2017-02930, mediante el cual el señor Medardo Ángel Silva Jaramillo, insiste en la adecuación de la entrada y salida vehicular al Pinar Alto, a la altura del semáforo en la avenida Antonio José de Sucre y calle 11, frente al Colegio "Los Pinos", para mejorar el tráfico en la zona.

Tomando en consideración esta insistencia, me permito reiterar que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, se dé respuesta al interesado y se informe a este Despacho sobre las acciones realizadas.

Atentamente,

María Eugenia Pesantez
SECRETARIA PARTICULAR
DESPACHO ALCALDIA

Adjunto: Copia trámite -- 2 hojas
Ejemplar 1: Administrador Zonal Eugenio Espejo
Ejemplar 2: EPMOP

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J. Navarrete	GDA	2018-06-25	
Revisión:	M. Guerrero	GDA	2018-06-25	

Quito, 07 de junio de 2018

Sr. Dr.
Mauricio Rodas
Alcalde del Ilustre Municipio de Quito
Presente.

De mi Consideración:

La presente tiene por objeto solicitarle lo siguiente:

1 Hace un año, le solicité ordenar a quien correspondiera adecuar la entrada y salida vehicular al Pinar Alto a la altura del semáforo en la Av. Antonio José de Sucre y calle II, frente al Colegio "Los Pinos". Sucede que en la esquina suroccidental hay una construcción que estaba en venta, esta esquina era parte del espacio verde de la urbanización, ahora no se si está vendida o arrendada, y poner un negocio en esa esquina será más catastrófico para el tráfico. A cuadra y media de la Av. Antonio José de Sucre (Occidental) hay una tienda que los carros que dejan cosas, pan y otros productos alimenticios obstaculizan de lado y lado el paso vehicular. No sé con qué criterio se permite dar permiso de funcionamiento a una tienda así. Sencillamente es inaudito, o sea congestionar más el tráfico caótico existente.

2 Conviene para la Urbanización "Pinar Alto" que se la retire a esta construcción unos 10 metros (10 metros aunque sea 6m), hacia el sur. Tanto en la Av. Antonio José de Sucre como en la parte posterior, o sea primera paralela occidental, conviene ensancharla, ya que de Cochapamba Sur y Cochapamba Norte ingresan por esta calle para tomar hacia el norte, así mismo circulan miles de vehículos que bajan desde Osorio y Paseos del Bosque provocando una congestión terrible, de manera especial en horas pico. Conviene recuperar este espacio que fue de la urbanización y adecuarlo para una mejor circulación vehicular, en beneficio de las dos Cochapambas, Pinar Alto Osorio y Paseos del Bosque, que en la administración del Sr. Moncayo cambió la ordenanza de cinturón verde y en este espacio verde se construyeron 2.000 casas, sin mejorar en nada este sector y perjudicando aún más a la ya grave congestión vehicular que había, pero que ahora es insostenible aunque se adelanten los horarios.

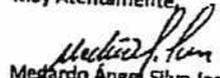
3 Le recuerdo Sr. Alcalde que Ud. como servidor público no nos ha puesto ni siquiera un adoquín, durante su administración, hay huecos en las calles que los moradores los arreglamos, sin embargo todo este gran sector poblacional no podemos dejar de pagar nuestros impuestos prediales.

4 Esto va a significar ahorrar la presencia de los Señores Policías metropolitanos de tránsito en este lugar, que prestan un gran servicio y lo harían en otro lugar más necesario de la ciudad, devolviendo a esta multitudinaria población este espacio que le corresponde y que debido a una muy mala política (no en esta administración) hicieron esta adjudicación al Colegio de Ingenieros y ahora lamentablemente está lista para otro negocio. Estamos a tiempo, antes de que pongan otro negocio en este lugar con las consecuencias agravantes.

5 Entre las muchísimas sugerencias, también no será conveniente abrir otro paso longitudinal en el Bicentenario entre la Av. La Prensa y Av. Galo Plaza Lasso.?

Mi deseo Señor Alcalde es de que tenga éxito en sus funciones y demandas de la ciudadanía, así como la generación de empleo como lo está haciendo con la construcción del METRO y gran cantidad de obras en nuestra ciudad.

Muy Atentamente,


Medardo Ángel Silva Jaramillo
c. 1100088358
Telf. 0998522127
E:mail mesilja@gmail.com

Copia para: Sr. Fausto Miranda Director Metropolitano de Tránsito

071

②
↓
③

72

Quito, 30 de junio de 2017

Sr. Dr.
Mauricio Rodas
Alcalde del Ilustre Municipio de Quito
Presente.

QUITO
ALCALDIA
RECEPCIÓN

Nº TRÁMITE: ACC - 2017 - 02930

FECHA DE INGRESO: 30 JUN 2017

RECIBIDO POR: *[Firma]*
INF 3952300 EXT 12304 - 12320

De mi Consideración:

La presente tiene por objeto solicitarle lo siguiente:

Ordenar a quien corresponda adecuar la entrada y salida vehicular al Pinar Alto a la altura del semáforo en la Av. Antonio José de Sucre y calle II. Sucede que en la esquina suroccidental hay una construcción en venta que fue parte del espacio verde de la urbanización, adjudicada al Colegio de Ingenieros, quienes montaron un negocio de venta de materiales para la construcción, pero que debido a la congestión vehicular, tanto en la Av. Antonio José de Sucre como en la parte posterior, o sea primera paralela occidental, que habrá también de ensancharla, ya que de Cochapamba Sur y Cochapamba Norte, así mismo circulan miles de vehículos por esta arteria vial, para dirigirse al norte de la Ciudad. Dejaron este local esquinero, estoy seguro por el mucho tráfico y ahora está en venta. Conviene recuperar este espacio que fue de la urbanización y adecuarlo para una mejor circulación vehicular, en beneficio de las dos Cochapamba, Pinar Alto y Paseos del Pichincha, que en la administración del Sr. Moncayo cambió la ordenanza de cinturón verde y en esta última urbanización se construyeron 2.000 casas, sin mejorar en nada este sector y perjudicando aún más a la ya a la grave congestión vehicular que había, pero que ahora es insostenible aunque se adelanten los horarios.

Esto significa ahorrar la presencia de los Señores Polidas metropolitanos de tránsito en este lugar, que prestan un gran servicio y lo harían en otro lugar más necesario de la ciudad, devolviendo a esta multitudinaria población este espacio que le corresponde y que debido a una muy mala política (no en esta administración) hicieron esta adjudicación al Colegio de Ingenieros que ahora lo están vendiendo. Estamos a tiempo, antes de que pongan otro negocio en este lugar con las consecuencias agravantes.

Me permito como ejemplo poner una sugerencia de las miles que hay para mejorar el tránsito en nuestra Ciudad: Desde la Y, inicio de la Av. América, hasta llegar a la calle Rumipamba hay un tráfico muy detenido por la afluencia de las arterias laterales, una de estas, la calle Diguja para llegar a la Av. América en sentido Occidente - Oriente es de llorar, porque hay carros estacionados a los lados de esta calle Diguja. Otro lugar la Av. Rumipamba en el mismo sentido con la afluencia de las calles Vasco de Contreras y Manuela Sáenz, la misma situación. Así podría seguir enumerando muchos ejemplos que con el aumento de vehículos se seguirá agravando más y más.

MI deseo Señor Alcalde es de que tenga éxito en sus funciones múltiples, por la generación de empleo como lo está haciendo con la construcción del METRO y gran cantidad de obras en nuestra ciudad.

Le agradezco por la atención que sabrá dar a la presente.

Muy Atentamente,

[Firma]
Medardo Angel Silva Jaramillo
c.c. 1100088358
Telf. 0998522127
E-mail mesilja@gmail.com

070

d
4
71

Oficio N° SPA-MEP-2017-3118
DM Quito, 11 JUL 2017
Ticket GDOC N° 2017-079674

Señor
Fausto Miranda
DIRECTOR GENERAL METROPOLITANO DE TRÁNSITO
Presente.

Asunto: ALC-2017-02930

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto al presente se servirá encontrar el trámite No. ALC-2017-02930, mediante el cual el señor Medardo Ángel Silva Jaramillo, plantea varias sugerencias detalladas en oficio adjunto para mejorar la circulación vehicular en varios puntos de la ciudad

Sin otro particular por el momento, me suscribo de usted.

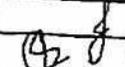
Atentamente,


María Eugenia Pesantez
SECRETARIA PARTICULAR
DESPACHO ALCALDIA

Adjunto: Copia trámite - 2 hojas
Ejemplar 1: Sr. Fausto Miranda, Director Metropolitano de Tránsito
Ejemplar 2: Sr. Medardo Ángel Silva Jaramillo

CG para conocimiento

Ejemplar 3:

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J. Navarrete	GDA	2017-07-06	
Revisión:	M. Guerrero	GDA	2017-07-06	

Oficio N° SPA-MEP-2017-3119

DM Quito, 11 JUL 2017

Señor
Medardo Ángel Silva Jaramillo
Ciudad.

Asunto: ALC-2017-02930

De mi consideración:

En respuesta a su comunicación recibida en la Alcaldía Metropolitana el 30 de junio de 2017, con trámite número ALC-2017-02930, mediante el cual plantea varias sugerencias para mejorar la circulación vehicular en varios puntos de la ciudad, me permito manifestar que se remitió a la Agencia Metropolitana de Tránsito, a fin de que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, de ser procedente, analice el requerimiento como corresponda, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Atentamente,

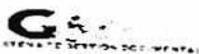

María Eugenia Pesantez
SECRETARIA PARTICULAR
DESPACHO ALCALDIA

** Adjunto copia del Oficio N° 3118 enviada a la entidad.

Correo: mesilja@gmail.com / Pinar Alto, Calle F° 4748 y Segunda / Cochabamba / Telf. 0998522127

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	J. Navarrete	GDA	2017-07-07	
Revisión:	M. Guerrero	GDA	2017-07-07	

668
al
6
69



Ticket#2018-136190

Remite Of. Nro-DGT-GP-2018-056, Asunto: Paso Longitudinal en el parque Bicentenario

impreso por Carlos Roberto Tamayo Maldonado (carlosr.tamayo@quito.gob.ec), 24/09/2018 - 08:55:36

Estado	abierto	Antigüedad	17 d 16 h
Prioridad	3 normal	Creado	06/09/2018 - 16:34:39
Cola	EMPRESAS::EPMMOP	Creado por	Apolo Sotomayor Marcia Jackara
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	maria.guerrerob@quito.gob.ec		
Propietario	ifalvaradom (Ivan Florencio (Gerente) Alvarado Molina)		

Objetos enlazados

Padre: Ticket#2018-108310: ALCANCE-MEDARDO ANGEL SILVA

Información de usuario

Nombre: MARIA SOLEDAD GUERRERO
Apellido: GESTION DOCUMENTAL DESPACHO ALCALDÍA
Identificador de usuario: maria.guerrerob@quito.gob.ec
Correo: maria.guerrerob@quito.gob.ec

Historial

De: "Carlos Roberto Tamayo Maldonado" <carlosr.tamayo@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 24/09/2018 - 08:55:31 por agente
Tipo: nota-interna

QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE
HÁBITAT Y VIVIENDA

FECHA: 20 OCT 2017 HORA: 14H20

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPT-2017- 1594
Quito DM, 17 de octubre de 2017
Ticket 6000 N° 2017-

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
**SECRETARIO METROPOLITANO
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente.-

Asunto: Perfil de Proyecto Gerencia Operador Urbano Metropolitano

Referencia: Ordenanza Metropolitana 0352

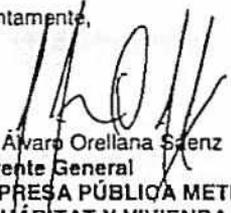
De mi consideración:

La Ordenanza Metropolitana 0352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque Bicentenario de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: *"Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención.*

Para el cumplimiento de sus obligaciones se ha desarrollado el perfil de proyecto "Gerencia de Operador Urbano Metropolitano" que busca la inserción de un equipo sólido dentro de la estructura orgánica de la EPMHV para llevar a cabo la gestión de operación urbana del Plan Especial Bicentenario.

Solicito a Usted su aprobación al Proyecto con el fin de incluirlo en el Programa de Gestión y uso de suelo dentro de la planificación programática de la EPMHV.

Atentamente,


Ab. Álvaro Orellana Sáenz
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

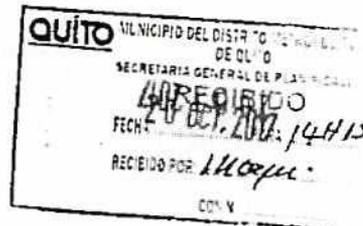
CC: Secretaría de Planificación

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	María Cristina Díaz	17/10/2017	
Revisión:	Ing. Edwin Mosquera	17/10/2017	
Aprobación:	Ing. Alejandro Cordero	17/10/2017	

Adjunto:

- Perfil de Proyecto Gerencia Operador Urbano Metropolitano

Ejemplar 1 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
Ejemplar 2 Secretaría de Planificación
Ejemplar 3 EPMHV



QUITO RECEPCIÓN EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA HABITAT

FECHA: 05 OCT 2018 HORA: 08:45

FOLIA DE CONTROL: 2 FOLIOS

NÚMERO DE HOJAS: 2

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-1085

Emisión en: Quito DM, 03 de octubre de 2018

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
**SECRETARIO METROPOLITANO
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente.-

Asunto: Nudos críticos Ordenanza No. 0352

De mi consideración:

El motivo de la presente es exponer a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda un diagnóstico de Nudos Críticos, que la EPMHV en calidad de Operador Urbano Metropolitano ha podido detectar, en la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario, argumentos que exponemos con el fin de que sean tomados en cuenta en virtud que la Ordenanza se encuentra en revisión según lo determina la Disposición Transitoria Primera: " El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Parcial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza".

1) 20% DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los artículos 40 y 41 de la Ordenanza No. 352.- Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de nuevo desarrollo y redesarrollo, determinan que: "mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada deberá ser calificada como vivienda de interés social".

- Normativa que obstruye toda iniciativa presentada hasta la actualidad, ya sea pública o privada, donde los grandes inversionistas cuestionan su aplicabilidad por no integrarse a su modelo financiero, debido a los altos costos de desarrollo vertical (estructura, estacionamientos, ascensores, mantenimiento, entre otros) que tienen como resultado precios de venta de la vivienda superiores al techo establecido para vivienda de interés social, de hasta \$40.000.
- La comercialización a futuro de edificaciones que combinan Vivienda de Interés Social con Vivienda Comercial y VIP lo ven como un problema.
- Ante esto se sugiere ampliar las posibilidades de soporte al acceso a la vivienda considerando que hay distintos grupos que podrían beneficiarse de programas habitacionales en proyectos que se realicen en esta u otra centralidad (no específicamente dentro del proyecto como tal), estableciendo un mecanismo alternativo de compensación, implantando proyectos de vivienda de interés social en otras zonas dentro del Plan o de la ciudad, dirigidos por el mismo inversionista, sin afectar el volumen de vivienda de interés social exigido por la Ordenanza 0352.
- O a su vez, que se tome en cuenta a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para que, junto con el promotor inmobiliario logre canalizar ese porcentaje de vivienda de interés social que dicta la Ordenanza 0352, dentro de los proyectos y terrenos de la Empresa, muchos de los cuales se han visto paralizados por falta de

065

recursos presupuestarios pero que cuentan con terrenos legalizados y normados para proyectos de Interés Social.

2) EXIGENCIA DE TAMAÑO Y ALTURA MÍNIMA

La Ordenanza 0352 plantea lotes y altura mínima requerida para los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.

El artículo 24 de la Ordenanza.- *Normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos* establece "normas relativas al aprovechamiento urbanístico, ocupación y volumetría" los cuales se ven expresados en materia de tamaño de lote mínimos según los diversos polígonos.

- NUEVO DESARROLLO:

- Lote mínimo: 5.000 a 10.000 m².
- Altura pisos: 8, 10, 12, 16.
- Altura mínima: 50% del número de pisos.
- COS PB: 25%

- REDESARROLLO:

- Lote mínimo: 600, 1.000, 2.000, 5.000 y 10.000 m².
- Altura pisos: de 6 a 10 pisos (lotes de 600 a 1.000 m²), 25 pisos (lotes de 2.000 m²), de 8 a 30 pisos (lotes de 5.000 m²) y de 10 a 12 pisos (lotes de 10.000m²)
- Altura mínima: 50% del número de pisos.
- COS PB: 35% (lotes de 600 a 1000 m²) y 25% (lotes de 2.000 a 10.000m²)

- RENOVACIÓN:

- Lote mínimo: 600, 800 y a 1.000 m².
- Altura pisos: 6, 8, 10, 12.
- Altura mínima: 50% del número de pisos.
- COS PB: 35%

- La cantidad de lotes de la zona de transformación urbanística del Plan según el área de terreno corresponde en un 70% a lotes de entre 100 a 500 m².
- La unificación del parcelario para alcanzar lotes de entre 600 y 5.000 metros cuadrados implica la asociación de varios propietarios, de acuerdo a los tamaños de lotes entre 2 y 10 propietarios.
- Situación que se torna inmanejable por los intereses personales de cada uno de ellos, lo que ha impedido la unificación de lotes por iniciativa propia o por negativa a las invitaciones del Operador Urbano.
- Las iniciativas personales van en función del afán de ampliación de las actuales edificaciones con el fin de mejorar su calidad de vida; o a su vez, personas que han comprado sus lotes baldíos y que no pueden edificar por no ajustarse su predio al lote mínimo (situación sumamente conflictiva).
- Modificaciones y permisos de edificación que no obstante, no pueden autorizarse, puesto que no cumplen con la altura mínima establecida (el 50% de la altura permitida); así como el lote mínimo establecido.
- Lo único que se puede otorgar es el permiso de licencias de intervenciones menores que permite trabajos en superficies de menos de 40 m².
- Como es evidente existe malestar entre los propietarios de predios pertenecientes a las diferentes unidades de gestión y con ello su solicitud de revisión de Ordenanza o a su vez que la misma sea dada de baja.

- Para ello se propone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda revise las designaciones de tratamientos urbanísticos y sus condiciones de lote mínimo y altura mínima; considerando el actual parcelario con el fin de equiparar los requerimientos normativos y la realidad parcelaria; además de informar de manera clara al Operador Urbano, la política y normativa municipal a ser manejada en asuntos de ampliaciones, mejoras, trabajos varios y usos temporales permitidos que son de interés de los propietarios de los diversos polígonos de desarrollo; con el objetivo de informar oportunamente a los propietarios sobre las posibilidades que tendrían para hacer las adecuaciones, aun cuando no se trate de iniciativas que la Ordenanza 0352 plantea.
- Con ello se lograría que la asociación de predios de manera voluntaria sea entre menos propietarios y aquellos que se acojan obtengan estímulos económicos; o a su vez, que aquellos propietarios que requieran permisos para mejorar sus estándares de vida y que no se acojan al lote mínimo establecido en la normativa, logren permisos de edificabilidad de 1 o 2 pisos (por una sola vez) pero con pagos económicos.

3) ESTRUCTURA DE LA ORDENANZA

Que se revise la estructura de la Ordenanza de tal forma que el cuerpo contenga los aspectos esenciales para el despunte y desarrollo del Plan Especial Bicentenario y que, los anexos abarquen los siguientes contenidos

- Los anexos deberán contener los detalles de tratamientos urbanísticos, como edificabilidad, COS, alturas, lotes mínimos y otras normas específicas, de tal forma que puedan perfeccionarse mediante una evaluación periódica sin necesidad de reformar el cuerpo principal de la Ordenanza.
- Que se incluya un artículo que obligue una revisión periódica de los anexos.
- Que se den de manera clara y específica los lineamientos a intervenir por parte del Operador Urbano Metropolitano.

4) OPERADOR URBANO METROPOLITANO

La Disposición General Cuarta, designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*
- *Gestión financiera – económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano – arquitectónico).*

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan...

- Al Operador Urbano no se lo ha consolidado con su figura, lineamientos, competencias y atribuciones claras para la administración de los procesos de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario; así como tampoco, a pesar de las múltiples solicitudes, en la designación de un equipo multidisciplinario de apoyo al operador urbano, para el levantamiento de información sobre el mercado inmobiliario de la zona, levantamiento de información social sobre el área de influencia del Plan Especial Bicentenario, desarrollo de herramientas de comunicación y socialización, asesoría legal en aspectos relacionados con la gestión de la Operación Urbana; y, soporte de sistema de recaudo y reparto de

beneficios por derechos de construcción, dentro de la centralidad o entre zonas dirigido hacia obras de interés público específicamente.

- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda debería redefinir las funciones y competencias del Operador Urbano para que la Unidad tenga mayor capacidad de gestión en todos los ámbitos.
- Dirigir recursos que faciliten la administración de la Operación Urbana.
- Generar la figura de Gerente de Operador Urbano con la consolidación de su equipo multidisciplinario de trabajo en las distintas áreas.

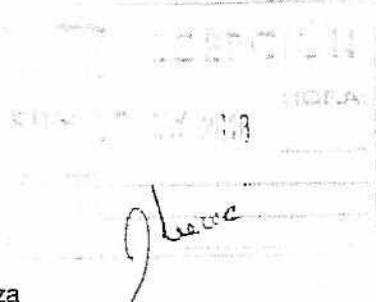
Por su gentil atención a la presente y con la disposición de trabajar de manera conjunta, previo a la presentación final de reforma de Ordenanza, en cuanto taller o mesa de trabajo sea necesario con el fin de obtener un cuerpo normativo más viable.

Atentamente,


Ab. Alvaro Orellana Sáenz
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	BUMELA
Elaboración:	Maria Cristina Díaz	03/10/2016	
Aprobación:	Ing. Alejandro Cordero	03/10/2016	

Ejemplar 1 SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Ejemplar 2 EPMHV



Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0533
Quito DM, 04 de mayo de 2018
EPMHV-2018-0629 ES

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
**SECRETARIO METROPOLITANO
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente.-

Asunto: Diseño Vial "Pasaje Cooperativa FAE"

De mi consideración:

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero del 2018, GDOC-2018-015038, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Planeamiento de Suelo de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda comunica que:

"...Mediante Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li, solicita se emita el replanteo Vial, para el predio No. 208706; localizado en el barrio / sector Aeropuerto, parroquia La Concepción, predio que se localiza dentro del área de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario, Ordenanza No352..."

Además comunica que

"Si bien el ente encargado de la operación de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario es el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda; en atención a las obligaciones descritas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352; la entidad encargada de realizar el replanteo vial conforme la Ordenanza Metropolitana No.172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, es la administración zonal correspondiente, siendo esta la Administración Zonal Eugenio Espejo; que deberá proceder conforme las determinaciones del Anexo 1. Especificaciones Técnicas del sistema vial, Cuadro No.2, Sistema vial- Especificaciones para su diseño"

"Una vez emitidas las afectaciones viales en el informe técnico del replanteo vial correspondiente, el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", procederá conforme la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352."

Con Oficio No. 132-DGT-GU-2018 de 02 de febrero del 2018, GDOC-2018-009862, suscrito por la Ing. Mónica Barros, Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S) informa que para dar cumplimiento a lo planteado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero de 2018, requiere de los diseños definitivos para las intersecciones de los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: *"Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:*

- *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;*

061

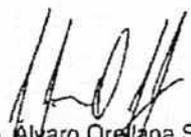
- *Gestión financiera-económica de la operación;*
- *Promoción de inversiones públicas y privadas;*
- *Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano – arquitectónico).*

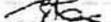
La Disposición Transitoria Cuarta indica que "La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan"; por estar dentro de sus competencias se solicitó mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-2018-0203 de fecha 16 de febrero de 2018 nos remita el proyecto del Trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" para que, a su vez la Administración Zonal "Eugenio Espejo" pueda proceder a realizar el Replanteo y así dar cumplimiento al Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li.

Con Oficio No.345-GP1574 de fecha 20 abril de 2018, GDOC 2018-062985, suscrito por la Ing. Lorena Izurieta Z. Gerente de Planificación de la EPMMOP, informa que "(...) el contrato de los "Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Manscal Sucre en la ciudad de Quito" (...) se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo (...)", por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida."

Por lo tanto, en vista que no se cuenta con los estudios definitivos, solicitamos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, nos indique bajo que lineamientos trataríamos esta problemática y poder dar contestación al requerimiento de la ciudadana propietaria del Predio No. 208706

Atentamente,


 Ab. Alvaro Orellana Sáenz
 Gerente General
 EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
 DE HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	María Cristina Díaz	04.05.2018	
Aprobación:	Ing. Alejandro Cordero	04.05.2018	

Adjunto:

Oficio No. 345 –GP 1574
 Oficio No. EPMHV-GCNPEH-2018-0203

Ejemplar 1 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Ejemplar 2 EPMHV

una vez
su conocimiento y
atención



QUITO, 20 ABR. 2018
Oficio No. 345 -GP

26/4/18
1574

Hoja de Ruta TE-MAT-01970-18
G000 2018 - 062 985
Asunto: Diseño vial "Pasaje Cooperativa FAE".

*Gerente
Proyecto*

Abogado
Álvaro Orellana
Gerente General
Empresa Pública de Hábitat y Vivienda
Presente



DIRECCIÓN DE
PROYECTOS DE
HABITAT

Fecha 28 ABR 2018
Hora 9:30
Recibido Por

28/04/2018

De mi consideración

Me refiero al Oficio Nro. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0203, de 16 de febrero de 2018, transferido a la Gerencia de Planificación de esta Cartera Metropolitana el 18 de abril de 2018, por medio del cual solicita se "[...] remita el proyecto del trazado Vial aprobado del "Pasaje Cooperativa FAE" [...]"

Al respecto y para los fines correspondientes, cumpro con informar que la Gerencia de Estudios de esta Empresa, mediante Memorando Nro. 735-GEF, de 17 de abril de 2018, nos ha informado que "[...] el contrato de los "Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito" [...] se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo [...]", por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida.

Atentamente,



GERENCIA CORPORATIVA
DE NEGOCIOS, PROYECTOS
ESPECIALES Y HABITAT



GERENCIA
GENERAL

Lorena Izurieta Z

Ing. Lorena Izurieta Z
Gerente de Planificación
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Fecha: 25 ABR 2018

Hora: 9:43

Recibido Por: *P*

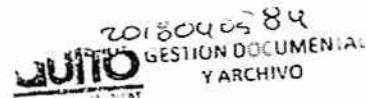
Fecha: 25 ABR 2018

Hora: 15:13

Recibido por: *[Signature]*

Copia: Fausto Miranda, Gerente General, EPMOP
Alex Rivera, Gerente De Estudios y Fiscalización, EPMOP

Elaborado por: Nicolás Amhaz GP



Fecha: 25 ABR 2018

Hora: 2:10

Recibido por: *[Signature]*



SECRETARÍA TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
VENECIA
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CORPORACIÓN
FECHA 26 FEB 2018
Rw / 0.9150

2018 FEB 23 PM 3:53

14450

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0203
Quito DM; 16 de febrero de 2018

Señor
Carlos Armijos Del Hierro
GERENTE GENERAL (S)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
Presente.-

Asunto: Afectación Vial Predio No. 208706 Clave Catastral No. 1220402017

De mi consideración:

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero del 2018, GDOC-2018-015038, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Planeamiento de Suelo de la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda comunica que:

"...Mediante Oficio sin numero la señora Zhen Jie Fan Li, solicita se emita el replanteo Vial, para el predio No. 208706, localizado en el barrio / sector Aeropuerto, parroquia La Concepción, predio que se localiza dentro del área de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario, Ordenanza No.352..."

Además comunica que:

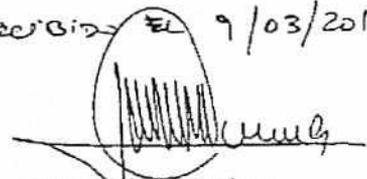
"Si bien el ente encargado de la operación de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario es el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda; en atención a las obligaciones descritas en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352; la entidad encargada de realizar el replanteo vial conforme la Ordenanza Metropolitana No.172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, es la administración zonal correspondiente, siendo esta la Administración Zonal Eugenio Espejo; que deberá proceder conforme las determinaciones del Anexo 1. Especificaciones Técnicas del sistema vial, Cuadro No 2, Sistema vial- Especificaciones para su diseño"

"Una vez emitidas las afectaciones viales en el informe técnico del replanteo vial correspondiente, el "Operador Urbano Metropolitano Bicentenario", procederá conforme la Disposición General Cuarta de la Ordenanza No.352."

Con Oficio No. 132-DGT-GU-2018 de 02 de febrero del 2018, GDOC-2018-009862, suscrito por la Ing. Mónica Barros, Administradora Zonal "Eugenio Espejo" (S) informa que para dar cumplimiento a lo planteado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018 de 29 de enero de 2018, requiere de los diseños definitivos para las intersecciones de los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, (ex) Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala: "Se designa a la Empresa Pública Metropolitana

Recibido EL 9/03/2018



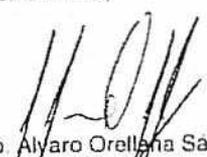
de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera-económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano – arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas”.

La Disposición Transitoria Cuarta indica que “La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan”; por estar dentro de sus competencias mucho agradeceré a usted disponer a quien corresponda remita el proyecto del Trazado Vial aprobado del “Pasaje Cooperativa FAE” para que, a su vez la Administración Zonal “Eugenio Espejo” pueda proceder a realizar el Replanteo y así dar cumplimiento al Oficio sin número la señora Zhen Jie Fan Li.

Atentamente,


Ab. Alvaro Orellana Sáenz
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA

CC:

Arq. Jacobo Herdoiza. Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Ing. Mónica Barros. Administradora Zonal “Eugenio Espejo” (S)

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración	María Cristina Díaz	16/02/2018	
Aprobación	Ing. Alejandro Cordero	16/02/2018	

Adjunto:

Expediente completo 40 folios útiles

Ejemplar 1: EPMMP
Ejemplar 2: STHV
Ejemplar 3: ADMINISTRACIÓN ZONAL “EUGENIO ESPEJO”
Ejemplar 4: Usuario José Manuel Cordero Representante Sra. Zhen Jie Fan Li
Ejemplar 5: EPMHV

Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430
 Quito DM, 09 de abril de 2018
 Ticket GDOC N° 2017-143905

Arquitecto
 Jacobo Herdoiza
**SECRETARIO METROPOLITANO
 DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**
 Presente.-

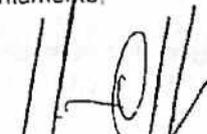
*Asunto: Reglamento procedimental Ordenanza No.352
 (Plan Especial Bicentenario)*

De mi consideración:

Para su aprobación y trámite, adjunto el borrador final del Instrumento para normar la Ordenanza 0352, elaborado por la EPMHV, operador urbano metropolitano, en el que se han recogido las observaciones técnicas realizadas por parte de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2017-0290, GDOC-2017-143905. En el artículo 5, primer inciso del documento, creemos conveniente aclarar que al tratándose de construcción nueva, el área máxima de construcción sería de 40 m², de ahí que hemos añadido el texto que consta en color azul.

Adicionalmente, solicitamos la realización de una mesa de trabajo para la revisión de la fórmula de cálculo por concepto de valor residual del suelo y valor diferencial del suelo, que según entendemos su elaboración, por parte de la STHV se encuentra en fase final.

Atentamente,


 Ab. Álvaro Orellana Sáenz
 Gerente General
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
 DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

QUITO RECEPCIÓN
 FECHA: 09 ABR 2018 HORA: 02:41 PM
 VO. A DE CONTR. [Handwritten signature]
 VAL. P. RECIB. [Handwritten signature]

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mona Cristina Diaz	09-04-2017	[Handwritten initials]
Revisión	Fernando Proaño	09-04-2017	[Handwritten initials]
Revisión	Alvarado	09-04-2017	[Handwritten initials]
Aprobación	Arq. Javier Salazar	09-04-2017	[Handwritten initials]
	Ing. Alejandro Cordero	09-04-2017	[Handwritten initials]

Adjunto

- Reglamento procedimental Ordenanza Metropolitana No. 352 (Plan Especial Bicentenario)

Ejemplar 1: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Ejemplar 2: EPMHV

056

**"INSTRUCTIVO PARA VIABILIZAR LO RELACIONADO CON EL PLAN
BICENTENARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y
EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO PREVISTO EN LA ORDENANZA
No. 352"**

Según la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 352, sancionada el 1 de febrero de 2013 designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención.

Para el cumplimiento de tal designación se asignan a la Empresa las siguientes obligaciones:

- Coordinación Técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión Financiera- económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (Modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico)

En la misma disposición estatuye que la EPMHV como operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

Sobre esa base se expide el siguiente instructivo:

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Se considera el ámbito de aplicación al área establecida en el Plano No. 02, "Zona de Transformación Urbanística" del Plan Especial Bicentenario, de manera obligatoria.

Artículo 2.- TERRENOS RESIDUALES.- En los casos que por gestión individual o asociada se cumplan con los requisitos de lote mínimo y queden en la manzana terrenos residuales, serán urbanísticamente integrados al polígono de intervención inmediata o la subyacente más cercana, procurando no dejar "vacíos urbanos" y; cumpliendo con la unidad mínima de proyecto.

Artículo 3.- CÁLCULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR BENEFICIO URBANÍSTICO.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en atención a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ordenanza No.352, ha establecido la fórmula de cálculo a partir del precio residual del suelo y del precio diferencial del suelo. Al efecto, será el Operador Urbano de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, como ente gestor del Plan Especial, el encargado de socializar a los actores intervinientes en la aplicación de la Ordenanza No. 352, la fórmula de cálculo a ser aplicada en los proyectos; así como la gestión de recaudación.

Artículo 4.- PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN DESTINADO A INTERÉS SOCIAL.- El cumplimiento del 20% mínimo de la oferta de vivienda generada en terrenos iguales o mayores a 3000 m² que establece la Ordenanza No. 352 en los artículos 40, numeral 4, literal b) y; 41, numeral 3, literal b), que deberá ser

calificada como vivienda de interés social, podrá ser construida en bloques independientes sin que esto signifique exclusión de ninguna forma; así como la totalidad de vivienda generada bajo la calificación de interés social podrá construirse en otro predio; siempre y cuando esté dentro del área del Plan Especial Bicentenario, conforme lo establece el Plano No.01 del Límite del Plan.

Artículo 5.-INTERVENCIÓN EN EDIFICACIONES Y LOTES EXISTENTES.- En aquellos casos en que las edificaciones y lotes existentes necesiten realizar ampliaciones o mejoras menores, que promuevan la calidad del hábitat en aquellos predios, podrán acceder a la respectiva licencia Metropolitana Urbanística (LMU20), conforme las determinaciones del artículo (53). Ordenanza Metropolitana No.156 de Licencias Metropolitanas Urbanísticas, numeral 2. Licencias Constructivas Menores. Para el caso de construcción nueva, el área máxima de construcción es de 40 m².

Los propietarios podrán acogerse a este procedimiento, por una sola vez, previo informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien conjuntamente con el Operador Urbano analizará la propuesta o iniciativa presentada por el administrado.

El propietario estará en pleno conocimiento de que su predio está dentro de las intervenciones que a futuro se desarrollarán conforme la Ordenanza No.352.

Artículo 6.- El presente instructivo entrará en vigencia a partir de la presente fecha.- Comuníquese.

Quito, 20 de septiembre de 2017

Ab. Álvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL

MEMORANDO
EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-048

DE: María Cristina Díaz
DIRECTORA DE PROYECTOS DE HÁBITAT

PARA: Ing. Alejandro Cordero
**GERENTE CORPORATIVO DE NEGOCIOS,
 PROYECTOS ESPECIALES Y HÁBITAT**

ASUNTO: INCLUSIÓN DE PROYECTO "GERENCIA DE
 OPERADOR URBANO" POA 2019

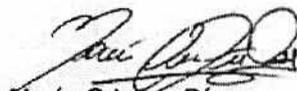
FECHA: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

En atención al requerimiento verbal por parte de la Dirección de Planificación de la EPMHV, me permito incluir la ficha y perfil de Proyecto "Gerencia de Operador Urbano" con toda la estructura orgánica, presupuesto que requiere la creación de la Unidad de Operación Urbana y Matriz POA 2019 para que sea incluido dentro de la planificación 2019.

Proyecto de suma importancia para el cumplimiento de las obligaciones según lo dispuesto en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



María Cristina Díaz
DIRECTORA DE PROYECTOS DE HÁBITAT

QUITO GERENCIA CORPORATIVA
HÁBITAT DE NEGOCIOS, PROYECTOS
 ESPECIALES Y HÁBITAT

Fecha: 20 SEP 2018

Hora: 9:41

Recibido Por: JG

ACCION	RESPONSABLE	SIGALS UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	María Cristina Díaz	DPH	19/09/2018	
Revisión:	Ing. Alejandro Cordero	GCNPEH	19/09/2018	

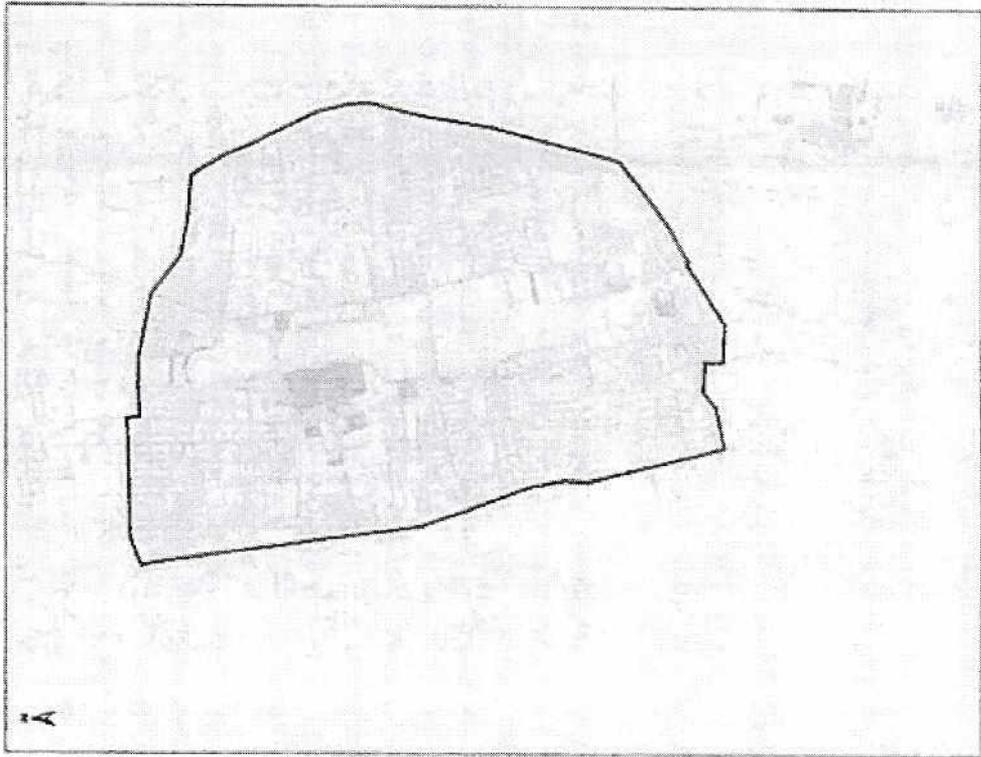
Adjunto

Ejemplar 1 Matriz base POA 2019
 Ejemplar 2 Ficha Proyecto Operador Urbano
 Ejemplar 3 Estructura y presupuesto general Proyecto Creación Gerencia de Operador Urbano
 Ejemplar 4 Perfil de Proyecto Gerencia Operador Urbano Metropolitano

Nombre del proyecto	GESTION ADMINISTRATIVA	
Tipo de proyecto	Gestión y operación	
Ubicación geográfica	Perímetro influencia Plan Especial Bicentenario	
Diagnostico – análisis de la situación actual	La Gerencia actual está empeñada en dar un nuevo impulso al Proyecto Operador Urbano, razón por la cual está trabajando activamente junto con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.	
Antecedentes	La Ordenanza Metropolitana 0352 sancionada el 01 de febrero de 2013 en la Disposición General Cuarta designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones: *Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan; * Gestión financiera-económica de la operación; * Promoción de Inversiones públicas y privadas; * Asesoramiento técnica a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano - arquitectónico). Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de la intervenciones públicas y privadas. Proyecto que nunca ha tenido una estructura sólida de todo un equipo multidisciplinado que apoye y trabaje en función de las obligaciones que por Ordenanza debe realizarse.	
Justificación	Necesidad prioritaria de la creación de la Gerencia de Operador Urbano dentro del Orgánico dentro de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda	
Alineación Estratégica	Eje estratégico PMD	Ciudad Inteligente
	Programa	FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL
	Sector	Territorio Habitat y Vivienda
	Dependencia	EPMHV
Duración del proyecto		12 meses
Breve resumen del Proyecto		Creación prioritaria de la Gerencia de Operador Urbano dentro de la Estructura Orgánica de la EPMHV
Objetivos	General	Cumplir con las obligaciones que por Ordenanza 0352 en su Disposición General Cuarta tiene el Operador Urbano
	Específico(s)	*Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan; * Gestión financiera-económica de la operación; * Promoción de Inversiones públicas y privadas; * Asesoramiento técnica a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano - arquitectónico). Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de la intervenciones públicas y privadas.
Meta(s)	Descripción	Creación de Gerencia Operador Urbano
	Valor (%)	100%
	Descripción	Levantamiento de información sobre la situación actual de los predios que se encuentran dentro del perímetro de influencia de la Ordenanza 0352
	Valor (%)	100%
	Descripción	Socialización de la Ordenanza 0352 vigente a los dueños de los predios bajo influencia de la Ordenanza 0352
	Valor (%)	100%
Producto	Descripción	Plan piloto de un polígono detonador para el desarrollo arquitecto- urbanístico del Plan Especial Bicentenario
	Valor (%)	100%
	Producto(s)	Creación de Gerencia Operador Urbano
	Fecha inicio	01/01/2019
Población Objetivo	Fecha fin	01/12/2019
	Presupuesto	980,067,04
Fuente de financiamiento y presupuesto	Población	Perímetro de influencia Plan Especial Bicentenario
	Cantidad	
Riesgos	Recursos Municipales	
	Crédito Int/ext	
	Fondos Propios	980,067,04
	Descripción	No contar con los recursos suficientes por parte del Municipio
	Tipo	Interno
	Categoría	Económicos
	Descripción	Falta de apoyo Entidades Municipales que participan en el desarrollo del Plan Especial Bicentenario
	Tipo	Interno
Riesgos	Categoría	Procesos
	Descripción	Presencia de grupos opositores a nuevos cambios en el desarrollo de la ciudad
	Tipo	Externo
	Categoría	Político
		Sociales

ORDENANZA 0352 DE FEBRERO DE 2013

PLANO 1. ÁREA DEL PLAN



OPERADOR URBANO METROPOLITANO

PERFIL DE PROYECTO PARA OPERACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL BICENTENARIO

DIRECCIÓN DE PROYECTOS DE HÁBITAT - EPMHV

CATEGORÍA DEL PROYECTO

Operador Urbano Metropolitano se encuentra dentro de la Categoría: Gestión y Operación.- Son proyectos que incluyen las acciones de operación y funcionamiento del MDMQ.

Sub Categoría: Gestión Institucional.- Mejorar o potenciar las condiciones de gestión de los procesos o servicios institucionales.

COBERTURA GEOGRÁFICA

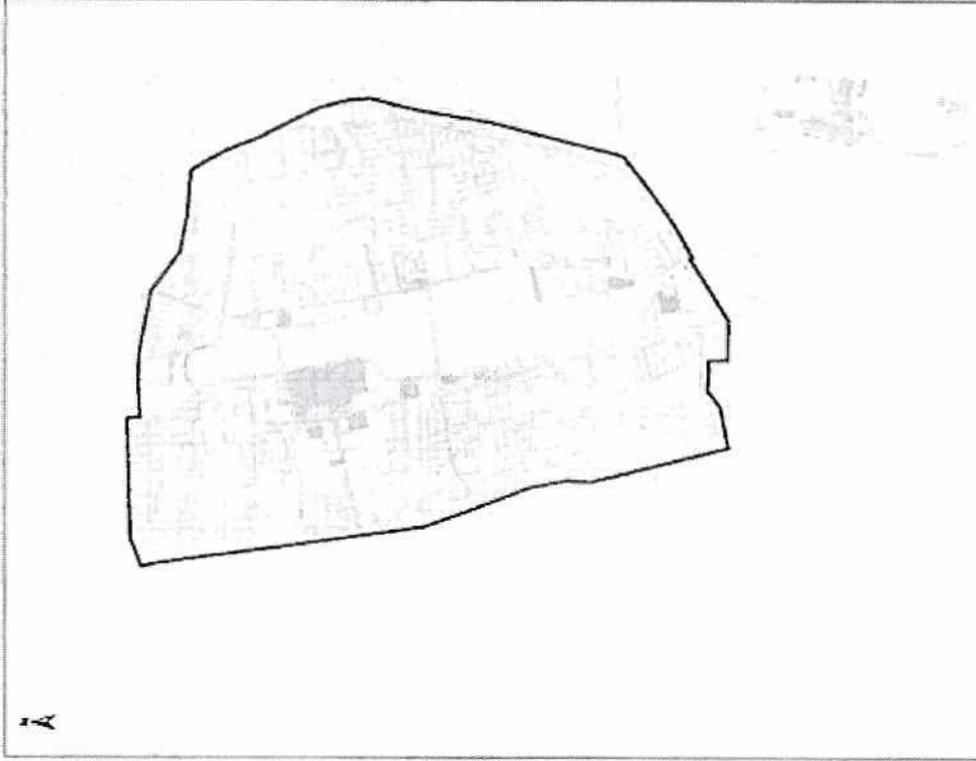
La Ordenanza 0352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano en su Artículo 1 indica:

"Artículo 1.- Definición y ámbito de aplicación.- El Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano (en adelante, "Plan") es el instrumento complementario que regula la planificación territorial y gestión del área de influencia del Parque de la Ciudad (en adelante, "Parque"), localizado en el terreno ocupado por el actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, que comprende un área de 1.064,70, entre las Avs. Mariscal Sucre, Rigoberto Heredia, Del Maestro, Santa Lucía, 6 de Diciembre, El Inca, Juan Galarza, Brasil y Edmundo Carvajal, (Plano No. 1).

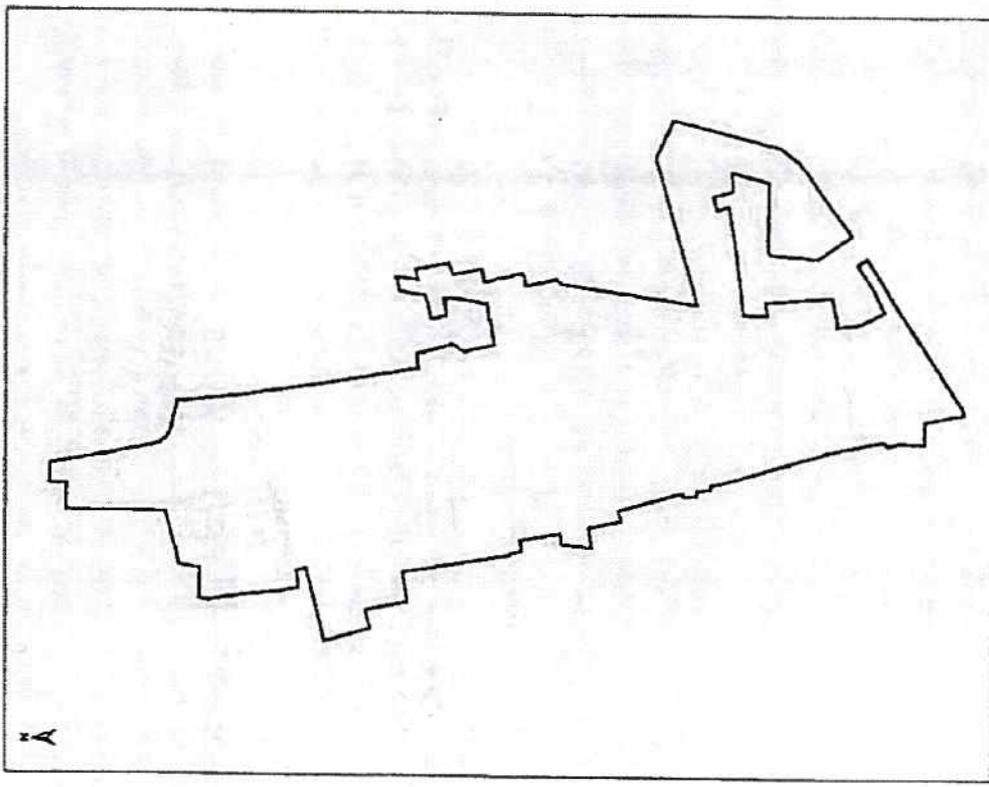
... El área del Plan contiene un área de transformación urbanística de 372,40 hectáreas, delimitada por las vías: Gualaquiza, Av. Del Maestro, Av. Luis Tujño, Av. Real Audiencia, Porfirio Romero, Aldebarán y prolongación hasta la Calle Myr. H. Marín, límite occidental Bakker II, Capitán Ramón Borja, Av. Galo Plaza Lasso hasta Porfirio Romero, A. Carpio, Diógenes Paredes, Banderas, Belisario Peña, Francisco Guarderas, Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, Av. El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca, Isaac Albéniz, Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, lindero occidental del Conjunto Calle Casals/Ionescu, lindero norte Conjunto Calle de la Canela, Calle E2 en prolongación hasta la Av. El Inca, Av. La Prensa, Edmundo Carvajal, Elia Liut, E. Chiriboga, Eduardo Solórzano, Jaime Chiriboga, Tnte Benítez, La Pulida, Machala, Av. José Fernández Salvador, Pedro Freile, Vaca de Castro y Av. La Prensa. (Plano No.2).

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

PLANO 1: ÁREA DEL PLAN



PLANO 2: ZONA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA



Urbano Metropolitana en la ejecución de la intervención y la transformación para la consolidación de la Centralidad Bicentenaria.

Desde la fecha de sanción de la Ordenanza 0352, Febrero de 2013, el Operador Urbano ha venido cumpliendo con sus obligaciones dispuestas por Ordenanza y de las cuales ha podido detectar las siguientes perspectivas, expuestas mediante informe a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

1. **Perspectiva de propietarios.-** A lo largo del tiempo de funciones del Operador Urbano, varios propietarios se han acercado para ser asesorados respecto a la ordenanza metropolitana 0352, que establece las normas para la implementación del Plan Especial Bicentenario.

Las necesidades que han expuesto en sus visitas y mediante Oficios, se refieren a requerimientos de ampliaciones y remodelaciones en sus propiedades, con el argumento de que necesitan mejorar y potenciar la capacidad de espacio de sus edificaciones. Al no tener la ordenanza una indicación explícita sobre qué tipo de ampliaciones están permitidas en las edificaciones que existían antes de la sanción de la ordenanza, lo único que resta es verificar si sus iniciativas se ajustan a los nuevos parámetros de la normativa. Esto jamás sucede, puesto que la ordenanza busca lotes más grandes que permitan una mayor altura.

Cuando se ha presentado la ordenanza y sus mecanismos, los propietarios han ofrecido generalmente el siguiente argumento: el sitio va a tomar mucho tiempo en desarrollarse, por lo que desean hacer adecuaciones que permitan mejorar la habitabilidad de sus edificaciones actuales. Esto, en algunos casos, ha implicado la necesidad de incrementar uno o dos pisos.

En este sentido, los parámetros que afectan directamente estas iniciativas son:

- Lote mínimo
- Altura mínima
- Retiros

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL - DIAGNÓSTICO

La Ordenanza Metropolitana No 352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, mediante Disposición General Cuarta designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, como Operador

2. **Perspectiva de los desarrolladores.-** Entre las más importantes observaciones planteadas por desarrolladores de distinta escala, se destacan las siguientes:

- **Pequeña Escala:** En gran parte del sector de redesarrollo del plan se reduce la posibilidad de participación de pequeños constructores quienes no pueden acceder a una inversión de la magnitud de una manzana.
- **Gran Escala:** Consideran impracticable la obligación de incluir vivienda de interés social como parte de la oferta de un proyecto inmobiliario, no solamente por razones financieras sino especialmente por riesgos en la comercialización del resto de viviendas. Consideran que es posible aportar a un fondo de vivienda social o bien construir dichas viviendas en otros lugares de la ciudad. No obstante, resultó sorpresivo el notar que hay una apertura de esta escala de desarrolladores a pagar contribuciones municipales asociadas a la localización, llegando a sugerirse de su parte algo similar a una "tasa por vista al parque". Esto podría mostrar un panorama en el que la cultura de la contribución para el desarrollo urbano es posible.

3. **Perspectiva Municipal.-** La preocupación de la municipalidad por consolidar un sistema de centralidades ha sido en gran parte una de la motivaciones de peso para transformar el entorno de un antiguo aeropuerto en un espacio para la densificación y el desarrollo inmobiliario.

Estado actual del Operador Urbano.- Desde finales del 2014 y durante el año 2015, se estableció la denominada Gerencia del Proyecto Operador Urbano, en la que se brindó asesoría a los propietarios y arquitectos interesados en desarrollar proyectos de distinta escala. A la par, inició un proceso de análisis de los parámetros de la ordenanza, haciendo una serie de observaciones presentadas a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su consideración.

El equipo estuvo inicialmente conformado por un Gerente, un especialista en arquitectura y urbanismo y un especialista en análisis financiero.

Adicionalmente, existió un coordinador externo que articulaba las acciones entre las distintas instituciones municipales y gubernamentales involucradas en las obras públicas del área del Plan, como el Parque Bicentenario, la estación Multimodal del Labrador, el Bulevar Amazonas, entre otros.

En el año 2016, la estructura institucional de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda cambió, y con ella algunos funcionarios. Así, se formó la Dirección de Proyectos de Hábitat, dentro de la Gerencia Corporativa de Negocios, Proyectos Especiales y Hábitat con un Director y un Especialista, asumiendo la tarea de Operador Urbano, además de sus demás obligaciones.

Actualmente, año 2017, la Dirección de Proyectos de Hábitat, no cuenta con el personal técnico para el cumplimiento de las funciones asignas, solo trabaja la Directora. De igual manera la Gerencia Corporativa de Negocios, Proyectos Especiales y Hábitat no tiene el personal técnico experto en arquitectura y urbanismo.

El trabajo de Operador Urbano es una tarea que requiere de todo un equipo multidisciplinario, por ello la necesidad de planificar y contar el equipo humano que debe estar al frente de la operación urbana, a la cual se le debe dotar de estructura, presupuesto y competencia legal.

Se requiere que esta Unidad realice los procesos de derechos de edificación, cálculo de su valor, definición de fórmulas y estudios de mercado permanentes, así como gestión inmobiliaria.

ANTECEDENTES

La Ordenanza Metropolitana 0352 sancionada el 01 de febrero de 2013 en la Disposición General Cuarta designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención.

Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del

- Gestión financiera-económica de la operación.
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano - arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan.

El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

Proyecto que nunca ha tenido una estructura sólida de todo un equipo multidisciplinado que apoye y trabaje en función de las obligaciones que por Ordenanza debe realizarse.

JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

EQUIPO DE OPERACIÓN URBANA Y GRUPO DE GESTIÓN DEL POLÍGONO

Se debe contar con una estructura sólida que trabaje en función de las obligaciones que establece la Ordenanza 0352. Para ello se debe insertar una estructura orgánica dentro de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con asignación presupuestaria dirigida por una Gerencia de Operador Urbano y acompañada por un equipo de profesionales dispuestas al empoderamiento del proyecto, continuamente capacitándose y asesorándose con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

La oficina de Operación Urbana podría, entre otras funciones:

- Administrar un Fondo de Desarrollo Urbano Metropolitanano
- Administrar el otorgamiento de suelo creado.
- Planificar las inversiones en Obra Pública con carácter vinculante para el grupo de gestión
- Gestión Social y Comunicación

- Habilitar los factores de edificabilidad mínima y máxima
- Operar la repartición de cargas, derechos y beneficios respaldados en el reglamento
- Elaborar informes de diagnóstico para ajustes a los parámetros de edificación.
- Gestión de proyectos
 - Negocios
 - Planeamiento Urbano Arquitectónico
 - Análisis Económico Financiero
 - Unidad de Coordinación Administrativa Interinstitucional
 - Control, monitoreo y Seguimiento

Pero la Operación Urbana no puede trabajarse sola, por ende se requiere de la colaboración de todos los agentes involucrados en el desarrollo del Plan Especial Bicentenario, para lo cual se plantea lo siguiente:

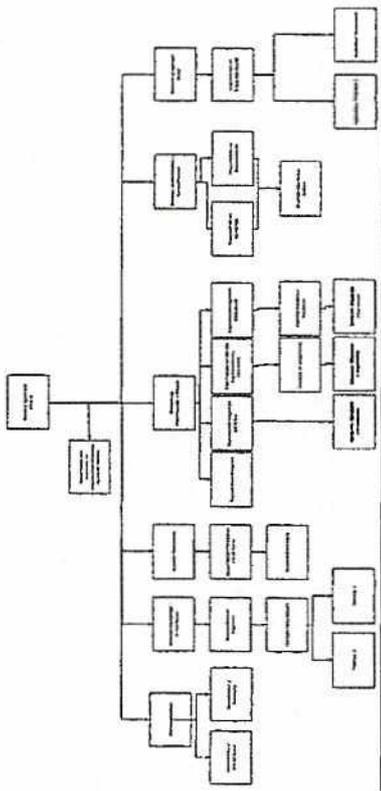
Se propone que se conforme un grupo de gestión que esté integrado por:

- Grupo de Secretarios y Directores Municipales
- Gerentes de Empresas Municipales de obras y servicios
- Oficina de Operación Urbana
- Sociedad Civil
- Desarrolladores y Constructores
- Inversionistas

Este grupo llevaría a cada las siguientes funciones:

- Gestionar la elaboración de planes urbano especiales, polígonos y sub polígonos.
- Aprobar, modificar o rechazar etapas de operación urbana, presupuestos de obras públicas, compensaciones, ordenanzas y reglamentos.

ESTRUCTURA ORGANICA PROPUESTA



COBERTURA DEL PROYECTO

El Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano comprende un área de 1.064,70 hectáreas.

ALINEACIÓN ESTRATÉGICA

Actualmente el PMDOT incluye entre los programas del eje Quito Ciudad Inteligente la "GESTION Y USO DEL SUELO", dentro del cual se inscribe la operatividad del proyecto de OPERADOR URBANO con sus distintas obligaciones y atribuciones conforme lo describimos en el presente documento.

Mediante correo institucional de 11 de octubre de 2017, dentro del proceso de revisión del PrePOA 2018, la Secretaría de Planificación asigna la ejecución del Programa de la "GESTION Y USO DEL SUELO" a la Secretaría de Territorio, sin considerar los dispuesto en la ordenanza 0352 de creación de la Gerencia de OPERADOR URBANO.

OBJETIVO GENERAL

Con la creación de la Gerencia de Operador Urbano del Plan Especial Bicentenario se busca cumplir con la designación mediante Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana 0352 para la consolidación del Parque Bicentenario y su entorno.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) **Coordinación técnica general de las actuaciones y Obras Públicas en el área del Plan.-**
 - Trabajo continuo con las empresas municipales partícipes de las obras públicas, generando priorización mediante un cronograma de las transformaciones urbanísticas en los diferentes sectores que integran el Plan; así como,
 - Trabajo en la planificación de los Planes Operativos anuales (POAS) y presupuestos con entidades ejecutoras municipales en el marco de los polígonos identificados como dinamizadores de las transformaciones.
- b) **Gestión financiera-económica de la operación.-**
 - Análisis y asesoramiento económico, financiero y legal de los proyectos.
 - Administrar un Fondo de Desarrollo Urbano Metropolitano.
 - Administrar el otorgamiento de suelo creado.
 - Operar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de los subpolígonos de las unidades de gestión.
 - Establecimiento del modelo de cobro en función del método residual para la captación de los beneficios generados.
 - Monitoreo permanente del mercado inmobiliario.
- c) **Promoción de inversiones público y privadas.-**
 - Gestión social y Comunicación sobre las actuaciones del Plan.
 - Trabajo continuo de socialización.

PRESUPUESTO DEL PROYECTO

Se requiere de la creación de la Gerencia de Operador Urbano con una estructura sólida que trabaje en conjunto con la STHV para promover el Proyecto.

La inserción de esta Gerencia dentro de la estructura orgánica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene un valor anual de \$980.067.04. Ver anexo 1

DURACIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto de Operador Urbano Metropolitano está atado a la Ordenanza 0352 que es su Disposición General Cuarta " *designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la designación...*"

La Ordenanza 0352 en su Disposición Transitoria Primera indica que: "el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecido, estableciéndose como límite temporal el año 2022."

RIESGOS

Los riesgos que se pueden encontrar en la ejecución del Proyecto son los siguientes:

- **Riesgo Económico.-** Falta de asignación presupuestaria para el Proyecto Gerencia de Operador Urbano.
- **Riesgo en Procesos.-** Falta de colaboración y participación integral de los actores ejecutores de las Obras Publicas del Plan.
- **Riesgos Sociales.-** Un continuo riesgo que se viene presentando es el rechazo social al redesarrollo de la zona de influencia del Plan Bicentenario por no acogerse a los parámetros mínimos estipulados en Ordenanza 0352.

d) Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios de la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano-arquitectónico).-

- Atención y guía a los promotores inmobiliarios y ciudadanos.
- Elaboración de informes de diagnóstico para ajustes a los parámetros de edificación.
- Asesoramiento técnico urbanístico en la configuración de los subpolígonos de las unidades de gestión.

INDICADORES Y METAS (CORTO PLAZO)

INDICADOR	META	TIEMPO
Creación de la Gerencia de Operador Urbano con su equipo	Implementación del equipo dentro la estructura orgánica de la EPMHV	2018
Capacitación del equipo a integrarse con la STHV	Talleres participativos continuos	2018
Activar la coordinación de la actuaciones y Obras Publicas con los actores	Activar grupo de gestión de los actores del Plan	2018
Creación del fondo de recaudo	Competencia de recaudación	2018
Promoción de las actuaciones del Plan Especial Bicentenario	Plan de comunicación y difusión masiva	2018
Asesoramiento técnico	Revisión de las actuaciones y obras dinamizadoras del entorno urbano	2018

**PRESUPUESTO GENERAL
PROYECTO CREACIÓN GERENCIA DE OPERADOR URBANO**

No	Cargo	R.M.U	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO U.S.B.S	APORTE PATRONAL/ISS	FONDO DE RESERVA	SUBTOTAL	VAGACIONES	TOTAL/ANUAL	OBSERVACIONES
GERENCIA DE OPERADOR URBANO										
1	GERENTE DE OPERADOR URBANO	\$ 4.000,00	\$ 333,33	\$ 32,08	\$ 466,00	\$ 333,20	\$ 1.641,52	\$ 2.000,00	\$ 3.641,52	
2	ESPECIALISTA-COORDINADOR DE PROYECTO O U	\$ 2.900,00	\$ 191,67	\$ 32,08	\$ 267,95	\$ 191,59	\$ 783,29	\$ 1.150,00	\$ 1.933,29	
DIRECCION JURIDICO										
3	DIRECTOR JURIDICO	\$ 3.100,00	\$ 258,33	\$ 32,08	\$ 361,15	\$ 258,23	\$ 1.009,80	\$ 1.500,00	\$ 2.509,80	
4	ESPECIALISTA INMOBILIARIO	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
5	ESPECIALISTA TRIBUTARIO	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
DIRECCION COMERCIAL										
6	DIRECTOR COMERCIAL	\$ 3.100,00	\$ 258,33	\$ 32,08	\$ 361,15	\$ 258,23	\$ 1.009,80	\$ 1.500,00	\$ 2.509,80	
7	ESPECIALISTA DE NEGOCIOS	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
8	ANALISTA INMOBILIARIO	\$ 1.412,00	\$ 117,67	\$ 32,08	\$ 164,50	\$ 117,62	\$ 414,87	\$ 706,00	\$ 1.120,87	
9	TECNICO	\$ 817,00	\$ 68,08	\$ 32,08	\$ 95,18	\$ 68,06	\$ 263,30	\$ 408,50	\$ 671,80	
9	TECNICO	\$ 817,00	\$ 68,08	\$ 32,08	\$ 95,18	\$ 68,06	\$ 263,30	\$ 408,50	\$ 671,80	
DIRECCION ADMINISTRATIVO FINANCIERO										
10	DIRECTOR ADMINISTRATIVO FINANCIERO	\$ 3.100,00	\$ 258,33	\$ 32,08	\$ 361,15	\$ 258,23	\$ 1.009,80	\$ 1.500,00	\$ 2.509,80	
11	ESPECIALISTA INMOBILIARIO	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
11	ANALISTA INMOBILIARIO	\$ 1.412,00	\$ 117,67	\$ 32,08	\$ 164,50	\$ 117,62	\$ 414,87	\$ 706,00	\$ 1.120,87	
DIRECCION DE PLANIFICACION Y DISEÑO										
1	DIRECTOR DE PLANIFICACION Y DISEÑO	\$ 3.100,00	\$ 258,33	\$ 32,08	\$ 361,15	\$ 258,23	\$ 1.009,80	\$ 1.500,00	\$ 2.509,80	
2	ESPECIALISTA GEOGRAFO	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
3	ESPECIALISTA INGENIERO ELECTRICO	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
4	ASISTENTE / DIBUJANTE	\$ 986,00	\$ 82,17	\$ 32,08	\$ 114,87	\$ 82,13	\$ 299,25	\$ 493,00	\$ 792,25	
5	ESPECIALISTA EN DISEÑO ARQUITECTONICO/URBANISTA	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
1	ANALISTA DE ARQUITECTURA	\$ 1.412,00	\$ 117,67	\$ 32,08	\$ 164,50	\$ 117,62	\$ 414,87	\$ 706,00	\$ 1.120,87	
1	ASISTENTE / DIBUJANTE	\$ 986,00	\$ 82,17	\$ 32,08	\$ 114,87	\$ 82,13	\$ 299,25	\$ 493,00	\$ 792,25	
2	ESPECIALISTA INGENIERO ESTRUCTURAL	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
1	ANALISTA INGENIERO SANITARIO	\$ 1.412,00	\$ 117,67	\$ 32,08	\$ 164,50	\$ 117,62	\$ 414,87	\$ 706,00	\$ 1.120,87	
1	ASISTENTE / DIBUJANTE	\$ 986,00	\$ 82,17	\$ 32,08	\$ 114,87	\$ 82,13	\$ 299,25	\$ 493,00	\$ 792,25	
DIRECCION DE MARKETING										
2	DIRECTOR DE MARKETING	\$ 3.100,00	\$ 258,33	\$ 32,08	\$ 361,15	\$ 258,23	\$ 1.009,80	\$ 1.500,00	\$ 2.509,80	
3	ESPECIALISTA MARKETING	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
4	ESPECIALISTA DE COMUNICACION	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
1	ANALISTA DISEÑADOR GRAFICO	\$ 1.412,00	\$ 117,67	\$ 32,08	\$ 164,50	\$ 117,62	\$ 414,87	\$ 706,00	\$ 1.120,87	
DIRECCION SOCIAL										
1	DIRECTOR SOCIAL	\$ 3.100,00	\$ 258,33	\$ 32,08	\$ 361,15	\$ 258,23	\$ 1.009,80	\$ 1.500,00	\$ 2.509,80	
2	ESPECIALISTA DE DESARROLLO SOCIAL	\$ 2.034,00	\$ 169,50	\$ 32,08	\$ 236,96	\$ 169,43	\$ 641,98	\$ 1.017,00	\$ 1.658,98	
3	ASISTENTE / PROMOTOR 1	\$ 986,00	\$ 82,17	\$ 32,08	\$ 114,87	\$ 82,13	\$ 299,25	\$ 493,00	\$ 792,25	
4	ASISTENTE / PROMOTOR 2	\$ 986,00	\$ 82,17	\$ 32,08	\$ 114,87	\$ 82,13	\$ 299,25	\$ 493,00	\$ 792,25	
TOTAL										
		\$ 66.139,00	\$ 5.376,31	\$ 994,34	\$ 7.095,37	\$ 5.072,20	\$ 19.734,81	\$ 29.445,00	\$ 49.179,81	

044

PROGRAMA	DIRECCIÓN	RESPONSABLE	PARTIDA PRESUPUESTARIA / CUENTA CONTABLE	
----------	-----------	-------------	--	--

PLAN DE VIVIENDA/PLAN ESPECIAL BICENTENARIO
ORDENANZA 0352

DIRECCIÓN PROYECTOS HÁBITAT MARÍA CRISTINA DÍAZ 730601

CODIGO CATEGORIA CPC A NIVEL 9	TIPO COMPRA (Bien, obra, servicio o consultoría)	CLASIFICADOR PRESUPUESTARIO DE GASTOS	TIPO DE PRODUCTO/SERVICIO	DETALLE DEL PRODUCTO (Descripción de la Contratación)	CANTIDAD ANUAL
--------------------------------	--	---------------------------------------	---------------------------	---	----------------

N/A N/A N/A N/A CREACIÓN DE LA GERENCIA OPERADOR 980,067,04

# CONTRATOS AL AÑO	SALDO A CONVALIDAR (En caso de contratos plurianuales)	FECHA FIN CONTRATO	UNIDAD (metros, litros etc)	COSTO UNITARIO (Dólares)
--------------------	--	--------------------	-----------------------------	--------------------------

N/A N/A

CUATRIMESTRE 1	CUATRIMESTRE 2	CUATRIMESTRE 3	TOTAL	PROCEDIMIENTO O SUGERIDO (son los procedimientos de contratación)
X	X	X	980,067,04	Nómina

Justificación Técnica	Sustento Legal	De Gestión
-----------------------	----------------	------------

Se necesita de equipo multidisciplinado para la Ejecución del Plan Especial Bicentenario

Operador Urbano mediante Disposición General Cuarta de la Ordenanza 0352

El equipo ha implementarse cumplirá con las funciones otorgadas mediante Ordenanza 0352

MEMORANDO N. 145 - CP - 2015
Quito, DM, a 23 de noviembre del 2015

Para: Ing. Marco Galarza
Gerente Proyecto Operador Urbano

De: Sofía Salvador A.
Compras públicas

Asunto: Notificación como delegado de la Gerencia General
Código de Proceso: RE-EPMHV-005-2015

Por medio del presente comunico a usted que el Gerente General de la EPMHV mediante Resolución Administrativa Nro. 059-EPMHV-CP-2015 de 19 de noviembre de 2015 autorizó el inicio del proceso de Régimen Especial Contratación Directa signado con el código RE-EPMHV-005-2015 denominado "CONTRATACIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA ESPECIALIZADA, QUE ELABORE PRODUCTOS COMUNICACIONALES DE EXPRESIÓN GRÁFICA DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS, VIDEOS DE RECORRIDO VIRTUAL, RENDERS ALTA-DEFINICIÓN, RENDERS 360°, RENDERS MULTILIGHT, APLICACIONES MULTIMEDIA, Y PRODUCTOS DE REALIDAD AUMENTADA PARA LA PUBLICIDAD DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO: UNIDAD EDUCATIVA MUNICIPAL NELSON MANDELA", con un presupuesto referencial de \$ 54.560,00 USD (cincuenta y cuatro mil quinientos sesenta dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 centavos) más IVA; designándolo para que actúe en las diferentes etapas del proceso precontractual.

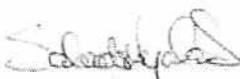
Como delegado de la Gerencia General, tendrá las siguientes responsabilidades:

- Responder las preguntas presentadas en el proceso y de ser el caso emitir aclaraciones,
- Revisar, solicitar convalidaciones y calificar las ofertas presentadas,
- Recomendar la adjudicación, cancelación o declaratoria de desierto, según corresponda; debidamente motivados.

La apertura y evaluación de las ofertas, se efectuará el día 23 de noviembre del 2015 a las 16h00, aplicando los parámetros de calificación previstos en los pliegos del proceso y lo establecido en la normativa legal vigente.

De sus actuaciones se deberá dejar constancia en Actas. Se deberá designar fuera de su seno al Secretario de la Comisión Técnica.

Atentamente,



Sofía Salvador A.
COMPRAS PÚBLICAS

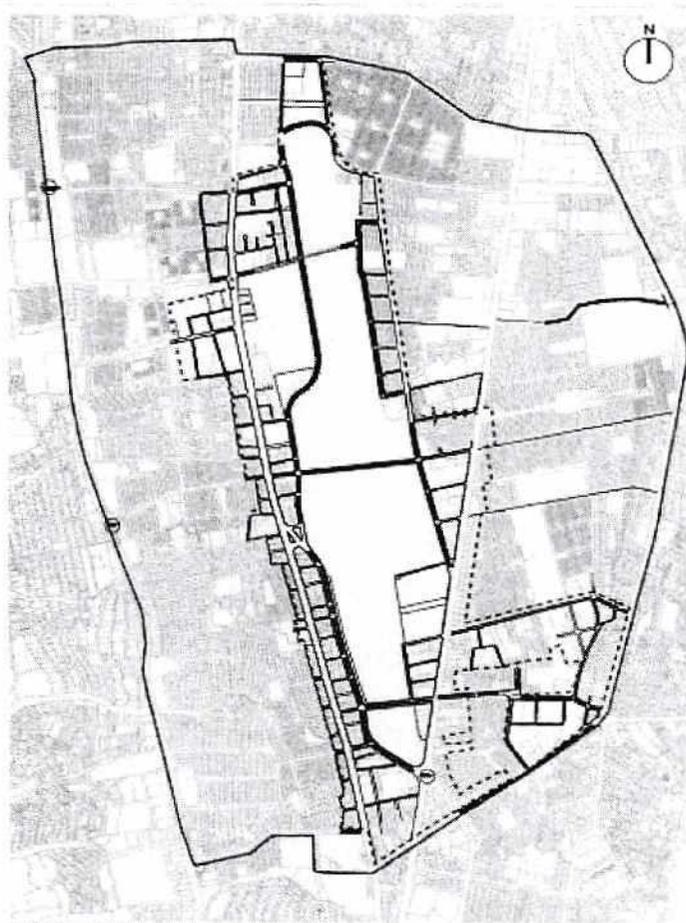
041

332

	INFORME TÉCNICO	CODIGO:
	SEPTIEMBRE 2019	INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019

ORDENANZA VIGENTE 352
SANCIONADA 01 DE FEBRERO 2013

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
OPERADOR URBANO METROPOLITANO



I. ANTECEDENTES

La Ordenanza Metropolitana 0352, sancionada por el doctor Augusto Barrera Guarderas, alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 1 de febrero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, en la Disposición General Cuarta, señala:

040

Elaborado por	Fecha:	Página 1 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO:
	SEPTIEMBRE 2019	INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019

Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera-económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano – arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

El Operador Urbano Metropolitano detalla a continuación, en síntesis, sus actuaciones en concordancia de la Ordenanza 352.

- Información amplia y pormenorizada de la situación del Operador Urbano, análisis FODA, complicaciones de Ordenanza y parámetros a ser considerados, enviadas a Secretaría de Territorio **Oficio No. DPH 7544-016 de fecha 15 de diciembre de 2016, oficios No. 1976 015 de 2 de septiembre de 2015 y No. DPH 4038 016 de 22 de julio de 2016.** Oficio sin contestación.
- Solicitud a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de lineamientos para el asesoramiento técnico a los promotores y propietarios mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0655 de fecha 24 de abril de 2017,** Oficio sin contestación.
- Se entrega la problemática social que se enfrenta en virtud de la Ordenanza, detalle a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante **Oficios No: EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0875 de 31 de mayo de 2017, No. : EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0943 de 14 junio de 2017, No. : EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1067 de 07 de julio de 2017, No. : EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0162 de fecha 06 de febrero de 2018.**
- Instrumento para normar Ordenanza 352 entregado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1489 de**

Elaborado por	Fecha:	Página 2 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

039

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

fecha 26 de septiembre de 2017, No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430 de 9 de abril de 2018, No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0195 de fecha 19 de febrero de 2019. Respuesta mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2019-1582 de fecha 05 abril de 2019.

- Problemática trazado vial, no se cuenta con estudios definitivos expresado mediante oficio No.345-GP1574 de fecha 20 abril de 2018, GDOC 2018-062985.
- Solicitud de lineamientos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en virtud de no contar con trazado vial definitivo Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0533 de fecha 04 de mayo de 2018.
- Diagnóstico de Nudos Críticos, entregado a la Secretaría de Territorio mediante Oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-1085 de fecha 03 de Octubre de 2018.
- Se entrega a EPMMOP para envío al Sr. Carlos Páez (ex) Concejal del Distrito Metropolitano de Quito, un informe amplio y pormenorizado sobre la actuación del Operador Urbano mediante oficio 602-GG-GP-2210 con Hoja de Ruta TE-MAT 05393-18.
- Presentación Perfil de Proyecto Gerencia de Operador Urbano Metropolitano entregado formalmente mediante Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1594 de fecha 17 de octubre de 2017, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con copia a la Secretaría de Planificación. Oficios sin respuesta por ninguna de las dos Dependencias.
- Insistencia y necesidad de contar con equipo multidisciplinario mediante la creación de una Gerencia de Operador Urbano enviada a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0204 de fecha 20 de febrero de 2019. Contestación de que será tomado en cuenta para reforma de Ordenanza mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2019-1582 de fecha 05 abril de 2019.
- Requerimiento interno del Proyecto Gerencia de Operador Urbano para POA 2019 mediante Memorando EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-048 de fecha 19 de septiembre de 2018. Proyecto sin asignación presupuestaria.

Elaborado por	Fecha:	Página 3 de 13
Maria Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

038

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

- Coordinación técnica de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan con la Secretaría de Educación, Recreación y Deporte.

II. DESARROLLO DEL INFORME

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Operador Urbano Metropolitano, ha desarrollado su gestión en el ámbito de sus competencias, siempre de manera conjunta con nuestro órgano rector, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Mediante **Oficio No. DPH 7544-016 de fecha 15 de diciembre de 2016**, se envió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda un informe amplio y preciso sobre el estado actual del Operador Urbano Metropolitano, su relación de gestión con los inmuebles regulados por la Ordenanza Metropolitana No. 0352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, análisis FODA, el número de habilitaciones operadas por efectos de dicha ordenanza, las observaciones y conclusiones sobre resultados y efectos de dicho cuerpo normativo; y, las propuestas normativas tendientes a reforzar el objeto y alcance de la referida Ordenanza.

El mencionado documento contiene varias de las observaciones, análisis de los parámetros de la Ordenanza 0352 y criterios para la posible reforma de esta normativa; como también la solicitud de análisis para una redefinición de la estructura, funciones y ámbito del Operador Urbano Metropolitano dentro de la institucionalidad municipal, puesto que sus actividades tienen la naturaleza de una unidad multidisciplinaria con competencias de gestión interinstitucional, administración y análisis financiero, urbanístico, social; y económico permanente. Propuestas remitidas a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante **oficios No. 1976 015 de 2 de septiembre de 2015 y No. DPH 4038 016 de 22 de julio de 2016**.

Mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0655 de fecha 24 de abril de 2017**, una vez expuesto el informe amplio y detallado, se solicitó disponga los lineamientos y criterios que la EPMHV, como Operador Urbano Metropolitano debe manejar para el asesoramiento técnico a los promotores y propietarios interesados en el reordenamiento del Plan Especial Bicentenario, y a los propietarios que solicitan aprobación para ejecutar diversas intervenciones en sus construcciones actuales. Oficio que no ha merecido respuesta hasta la presente fecha.

Dentro del asesoramiento técnico a los promotores y propietarios de los predios normados por la Ordenanza 352, el Operador Urbano ha podido detectar que los ciudadanos se ven afectados al no poderse acoger a lo que dicta la Normativa ya que sus planes de intervención están por debajo de sus deseos y posibilidades económicas. Todas las ponencias, consideraciones y solicitudes han sido detalladas de manera pormenorizada como alcance al informe amplio y detallado entregado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante **Oficios No: EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0875 de**

Elaborado por	Fecha:	Página 4 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

31 de mayo de 2017, No. : EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-0943 de 14 junio de 2017, No. : EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1067 de 07 de julio de 2017, No. : EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0162 de fecha 06 de febrero de 2018.

El Operador Urbano Metropolitano, elaboró el texto borrador del instrumento para viabilizar lo relacionado con el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano previsto en la Ordenanza 0352. Documento entregado mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1489 de fecha 26 de septiembre de 2017** a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su revisión y mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0430 de 9 de abril de 2018**, presenta nuevamente el borrador final a la STHV, acogiendo sus comentarios; plantea un nuevo criterio a ser analizado; y, solicita a su vez, la realización de mesas de trabajo para la revisión de la fórmula de cálculo por concepto del valor residual del suelo y valor diferencial del suelo. Oficio que no tuvo ninguna respuesta así como tampoco el pronunciamiento sobre la fórmula de cálculo.

Es así que mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0195 de fecha 19 de febrero de 2019** se vuelve a colocar insistencia a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para poder viabilizar el documento. La Secretaría mediante **Oficio No. STHV-DMPPS-2019-1582 de fecha 05 abril de 2019** se pronuncian que el Oficio en mención *"ha sido incluido en la propuesta del documento remitido a la Alcaldía Metropolitana de Quito para ser puesto a su vez, en consideración de la Comisión de Uso de Suelo, ya que la fórmula de cobro por el precio residual del suelo, es el instrumento fundamental de operación del modelo de gestión del suelo de la OM. 352."*

Como parte de la coordinación general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan, el Operador Urbano Metropolitano, logró trabajar muy de cerca con la Secretaría de Educación, apoyándole en la coordinación con las obras complementarias, y obras ya ejecutadas alrededor del predio ubicado en la Cabecera Norte del Plan Especial Bicentenario. Esto, en reuniones de trabajo entre todas las Empresas Públicas intervinientes en el desarrollo del Plan; así como en todo el asesoramiento técnico para la planificación y posible construcción del Proyecto Emblemático: el Colegio Municipal de Bachillerato Humberto Mata Martínez. (Documentación y respaldos que reposa en los archivos de la EPMHV).

Con respecto de las actuaciones de las Empresas Públicas Metropolitanas y atendiendo varias solicitudes de ciudadanos que solicitan el Replanteo Vial para sus predios, nos permitimos hacer el acercamiento con la Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas sobre el diseño definitivo para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras del área del Plan Especial Bicentenario, obteniendo como repuesta mediante **oficio No.345-GP1574 de fecha 20 abril de 2018, GDOC 2018-062985**, de la ingeniera Lorena Izurieta Z. Gerente de Planificación de la EPMMOP:

Elaborado por	Fecha:	Página 5 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

" (...) el contrato de los 'Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito' (...) se encuentra en la fase de Terminación por Mutuo Acuerdo (...), por lo que en la actualidad no se dispone de la información requerida"

En virtud de tal respuesta, en vista de que no se cuenta con los estudios definitivos, solicitamos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante **oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0533 de fecha 04 de mayo de 2018** nos indique bajo qué lineamientos trataríamos esta problemática, para poder dar contestación al requerimiento de la ciudadanía.

Mediante **Oficio No 213 GG-GEF-0302-SG con Hoja de Ruta No. TE-MAT-10395-18 de fecha 28 de enero de 2019** el Ing. Iván Alvarado Molina (ex) Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas se pronuncia de la siguiente manera:
"(...) conforme la disposición Transitoria Cuarta la EPMMOP en su oportunidad, suscribió el contrato de los "Estudios de Tránsito y Diseño Vial de las vías a desarrollarse en los predios del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito", contrato que terminó por Mutuo Acuerdo, sin concluirse los estudios.

Debido a la importancia e incidencia del proyecto en el desarrollo del DMQ, tomado en cuenta los cambios últimamente desarrollados en la movilidad y el entorno urbano, previo a emprender en un nuevo proceso de contratación de consultoría que permita actualizar y concluir los indicados estudios, es imprescindible considerar los pronunciamientos e instrucciones actualizadas de las Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Movilidad y las autoridades de la Alcaldía, sobre las características físicas que deben adoptar las vías en el sector, para incluirlos en los respectivos términos de referencia.

Una vez se encuentren concluidos los estudios y debidamente aprobados por las máximas autoridades del DM, será factible suministrar la información técnica requerida..."
 La Ordenanza Metropolitana 352, presenta cierta problemática de aplicabilidad tanto para ciudadanos como para inversionistas, el Operador Urbano Metropolitano recogió todos los comentarios y desarrolló un diagnóstico de Nudos Críticos. Este informe fue entregado a la Secretaría de Territorio mediante **oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-1085 de fecha 03 de Octubre de 2018** con el fin de que sea revisado y tomado en cuenta en virtud que la Ordenanza 352 se encuentra en revisión según lo determina la Disposición Transitoria Primera: *"El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Parcial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza"*. La Secretaría mediante **oficio No. STHV-DMPPS-2019-1582 de fecha 05 abril de 2019** se pronuncia así: *"se ha tomado en cuenta las observaciones y sugerencias remitidas..."*

Elaborado por	Fecha:	Página 6 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

Un informe amplio y pormenorizado sobre la actuación del Operador Urbano según la Disposición General Cuarta solicitada por la EPMMOP mediante **oficio 602-GG-GP-2210 con Hoja de Ruta TE-MAT 05393-18** para atender el requerimiento del (ex) Concejal del Distrito Metropolitano de Quito Sr. Carlos Páez Pérez fue enviado mediante **oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-0868 de fecha 02 de agosto de 2018**. En el documento consta un resumen de la ejecución y actuaciones del Operador Urbano Metropolitano.

III. SITUACIÓN OPERADOR URBANO METROPOLITANO

Como parte de las observaciones que se han desarrollado en múltiples ocasiones a la Ordenanza Metropolitana 0352, está la de establecer una redefinición de la estructura, funciones, ámbito y recursos del Operador Urbano Metropolitano dentro de la institucionalidad municipal.

Las actividades que debe cubrir el Operador Urbano son extensas, y puesto que éstas tienen la naturaleza de una unidad multidisciplinaria con competencias de gestión interinstitucional, administración y análisis financiero, urbanístico, social; y económico permanente, en nuestra opinión se debe crear la Gerencia de Operador Urbano con un equipo técnico que soporte cada una de las áreas.

Modelo planteado por la EPMHV en muchos talleres y conversatorios sin respuestas firmes. Es por ello que se propuso como requerimiento básico para el buen funcionamiento de la operación el Perfil de Proyecto Gerencia de Operador Urbano Metropolitano entregado formalmente mediante **Oficio No. EPMHV-GCNPEH-DPH-2017-1594 de fecha 17 de octubre de 2017, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con copia a la Secretaría de Planificación**. Oficios sin respuesta por ninguna de las dos Dependencias.

Al no tener contestación nuevamente se insiste mediante **oficio EPMHV-GCNPEH-DPH-2019-0204 de fecha 20 de febrero de 2019** a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que el Perfil de Proyecto "Gerencia Operador Urbano Metropolitano" sea tomado en cuenta previo a la Reforma de Ordenanza y que el Operador Urbano tenga la estructura sólida que requiere y pueda cumplir con lo solicitado en la Disposición General Cuarta. La Secretaría de Territorio se pronuncia mediante **oficio No. STHV-DMPPS-2019-1582 de fecha 05 abril de 2019** de la siguiente manera: *"se ha tomado en cuenta las observaciones y sugerencias remitidas..."*

Como requerimiento interno mediante **Memorando EPMHV-GCNPEH-DPH-2018-048 de fecha 19 de septiembre de 2018**, la Dirección de Proyectos de Hábitat remite el requerimiento de la inclusión del proyecto "Gerencia de Operador Urbano" con su ficha, perfil de proyecto, estructura orgánica requerida y presupuesto que requiere la creación

Elaborado por	Fecha:	Página 7 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

de la Unidad de Operación Urbana y Matriz POA 2019 para que sea incluido dentro de la planificación 2019. Dicho requerimiento no obtuvo respuesta así como tampoco los recursos necesarios para su implementación.

La EPMHV, Operador Urbano Metropolitano, dentro de sus competencias en la coordinación técnica de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan, ha logrado trabajar muy de cerca con la Secretaría de Educación, Recreación y Deporte, apoyándole en la coordinación con las obras complementarias y obras ya ejecutadas alrededor del predio ubicado en la Cabecera Norte del Plan Especial Bicentenario. Esto en reuniones de trabajo entre todas las entidades municipales intervinientes en el desarrollo del Plan; así como en todo el asesoramiento técnico para la planificación y posible asesoramiento técnico para la planificación y posible construcción del Proyecto Emblemático: el Colegio Municipal de Bachillerato Humberto Mata Martínez. (documentación y respaldo que reposa en los archivos de la EPMHV).

IV. ANÁLISIS NUDOS CRÍTICOS ORDENANZA 352

El Operador Urbano Metropolitana, ha podido detectar en la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario, una serie de inconvenientes y problemas de ejecución que consideramos sean importantes tomarlos en cuenta.

1) 20% DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los artículos 40 y 41 de la Ordenanza No. 352.- *Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de nuevo desarrollo y redesarrollo, determinan que: "mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada deberá ser calificada como vivienda de interés social".*

- Normativa que obstruye toda iniciativa presentada hasta la actualidad, ya sea pública o privada, donde los grandes inversionistas cuestionan su aplicabilidad por no integrarse a su modelo financiero, debido a los altos costos de desarrollo vertical (estructura, estacionamientos, ascensores, mantenimiento, entre otros) que tienen como resultado precios de venta elevados.
- Los posibles inversionista consideran que la integración de las viviendas de interés social con viviendas de interés público al momento de la comercialización lo encuentran como un problema social y económico
- El planteamiento de la mayoría de inversionistas va en virtud de una asignación del mismo porcentaje de vivienda de interés social pero en proyectos a construirse de manera paralela en otro sector.

Elaborado por	Fecha:	Página 8 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

- O a su vez, que se tome en cuenta a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para que, junto con el promotor inmobiliario logre canalizar ese porcentaje de vivienda de interés social que dicta la Ordenanza 352, dentro de los proyectos y terrenos de la Empresa; muchos de los cuales se han visto paralizados por falta de recursos presupuestarios pero que cuentan con terrenos legalizados y normados para proyectos de Interés Social.

2) EXIGENCIA DE TAMAÑO Y ALTURA MÍNIMA

La Ordenanza 352 plantea lotes y altura mínima requerida para los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.

El artículo 24 de la Ordenanza 352.- *Normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos* establece "normas relativas al aprovechamiento urbanístico, ocupación y volumetría" los cuales se ven expresados en materia de tamaño de lote mínimos según los diversos polígonos.

- NUEVO DESARROLLO:

- Lote mínimo: 5.000 a 10.000 m2.
- Altura pisos: 8, 10, 12, 16
- Altura mínima: 50% del número de pisos.
- COS PB: 25%

- REDESARROLLO:

- Lote mínimo: 600, 1000, 2000, 5000 y 10000 m2.
- Altura pisos: de 6 a 10 pisos (lotes de 600 a 1000 m2) 25 pisos (lotes de 2000 m2), de 8 a 30 pisos (lotes de 5.000 m2) y de 10 a 12 pisos (lotes de 10000 m2)
- Altura mínima: 50% del número de pisos.
- COS PB: 35% (lotes de 600 a 1000 m2) y 25% (lotes de 2000 a 10000 m2).

- RENOVACIÓN:

- Lote mínimo: 600, 800 y a 1000 m2
- Altura pisos: 6, 8, 10, 12
- Altura mínima: 50% del número de pisos
- COB PB: 35%

- La cantidad de lotes de la zona de transformación urbanística del Plan según el área de terreno corresponde en un 70% a lotes de entre 100 a 500 m2.
- La unificación del parcelario para alcanzar lotes de entre 600 y 5000 m2 implica una asociación de varios propietarios, de acuerdo a los tamaños de lotes entre 2

Elaborado por	Fecha:	
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	Página 9 de 13

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-OPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

y 10 propietarios.

- Situación que se torna inmanejable por los intereses personales de cada uno de ellos, lo que ha impedido la unificación de lotes por iniciativa propia.
- Las iniciativas personales van en función de ampliación de las actuales edificaciones con el fin de mejorar su calidad de vida; o a su vez, personas que han comprado sus lotes baldíos y que no pueden edificar por no ajustarse su predio al lote mínimo (situación sumamente conflictiva).
- Modificaciones y permisos de edificación que no pueden autorizarse, puesto que no cumplen con la altura mínima establecida (el 50% de la altura permitida), así como el lote mínimo establecido, lo único que se puede otorgar es el permiso de licencias de intervenciones menores que permite trabajos en superficies de menos de 40 m2.
- Como es evidente existe malestar entre los propietarios de predios pertenecientes a las diferentes unidades de gestión y con ello su solicitud de revisión de Ordenanza o a su vez que la misma sea dada de baja.
- Para ello se propone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda revise las designaciones de tratamientos urbanísticos y sus condiciones de lote mínimo y altura mínima; considerando el actual parcelario con el fin de equiparar los requerimientos normativos y la realidad parcelaria; además de informar de manera clara al Operador Urbano, la política y normativa municipal a ser manejada en asuntos de ampliaciones, mejoras, trabajos varios y usos temporales permitidos que son de interés de los propietarios sobre las posibilidades que tendrían para hacer las adecuaciones, aun cuando no se trate de iniciativas que la Ordenanza 352 plantea, con ello se lograría que la asociación de predios de manera voluntaria sea entre menos propietarios y aquellos que se acojan obtengan estímulos económicos; o a su vez, que aquellos propietarios que requieran permisos para mejorar sus estándares de vida y que no se acojan al lote mínimo establecido en la normativa, logren permisos de edificabilidad de 1 o 2 pisos (por una sola vez) pero con pagos económicos.

3) ESTRUCTURA DE LA ORDENANZA

Que se revise la estructura de la Ordenanza de tal forma que el cuerpo contenga los aspectos esenciales para el despunte y desarrollo del Plan Especial Bicentenario y que, los anexos abarquen los siguientes contenidos:

- Los anexos deberán contener los detalles de tratamientos urbanísticos, como edificabilidad, COS, alturas, lotes mínimos y otras normas específicas, de tal forma

Elaborado por	Fecha:	Página 10 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

que puedan perfeccionarse mediante una evaluación periódica sin necesidad de reformar el cuerpo principal de la Ordenanza.

- Que se incluya un artículo que obligue una revisión periódica de los anexos.
- Que se den de manera clara y específica los lineamientos a intervenir por parte del Operador Urbano Metropolitano.

V. TRABAJO ENCAMINADO EN LA NUEVA ADMINISTRACIÓN

El *Asesoramiento técnico de los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión* es una tarea continua que se sigue desarrollando y ejecutando. Se da continuo asesoramiento a los posibles inversores o dueños de sus predios que desean intervenir en sus predios pero se evidencian varios casos que sus requerimientos no concuerdan con lo que plantea la Ordenanza y el malestar de la ciudadanía se puede evidenciar. Las personas se sienten perjudicadas por no poder cumplir sus sueños dentro de sus mismos predios.

Por otro lado, por primera vez, surge una iniciativa de un grupo de inversores que dicen acogerse a todo lo que plantea la Ordenanza 352 vigente.

El grupo inversor conformado por las Empresas Constructoras Velástegui, Ribadeneira R.F.S y Centros Comerciales del Ecuador Cía mediante **oficio S/N de fecha 31 de julio de 2019**, han extendido su interés al Dr. Jorge Yunda, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en *llevar adelante y desarrollar un Complejo Habitacional Comercial...en 17,5 hectáreas de lotes colindantes con el Parque y entre sí, en concordancia con la actual y vigente Ordenanza 352*".

La Alcaldía, mediante **Ticket No. 2019-114752 de fecha 07 de agosto de 2019**, remite el pedido del Sr. Gonzalo Velástegui al Operador Urbano Metropolitano para que *"en el ámbito de sus atribuciones y competencias, analice el requerimiento de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se dé respuesta al interesado"*. En virtud de ello mediante **oficio No. EPMHV-GG-2019-0896 de fecha 28 de agosto 2019**, el Operador Urbano Metropolitano se *"permite extender su invitación a presentar el Proyecto Preliminar y demás sustentos técnicos para el análisis y revisión de manera conjunta con las dependencias metropolitanas intervinientes en el desarrollo del Plan Especial Bicentenario, basados en el cumplimiento de la Ordenanza No. 352 vigente, sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, el 01 de febrero de 2013"*.

De la misma manera y cumpliendo con la Ordenanza 352, el Operador Urbano Metropolitano, ha realizado un cronograma de trabajo para tratar con las distintas empresas municipales intervinientes en el desarrollo del Plan Especial Bicentenario sobre sus avances con respecto a las Disposiciones Transitorias de la Ordenanza 352 y de la

Elaborado por	Fecha:	Página 11 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

misma manera la revisión y análisis técnico de la propuesta Preliminar del Grupo Inversor a ser desarrollada dentro de los polígonos 4 y 23.

Todas las entidades municipales, de acuerdo al cronograma establecido, con fecha 29 de agosto de 2019 han sido invitadas a mesas de trabajo a llevarse a cabo en la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la sala de reuniones de la Gerencia de Negocios, desde el 02 al 10 de septiembre de 2019, mediante **oficios No. EPMHV-GG-2019-0903 (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda), No. : EPMHV-GG-2019-0901 (Secretaría de Movilidad y Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas), No. : EPMHV-GG-2019-0904 (Administración de Parques y Jardines y Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas), No. : EPMHV-GG-2019-0898 (Dirección Metropolitana de Catastros), No. : EPMHV-GG-2019-0898 (Dirección Metropolitana Tributaria), No. : EPMHV-GG-2019-0902 (Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento).**

El Operador Urbano Metropolitano, además se encuentra elaborando nuevamente un texto borrador que permita normar y viabilizar la aplicabilidad de la Ordenanza. La importancia de las mesas de trabajo a elaborarse en el transcurso del 02 al 10 de septiembre, es para dejar sentado el documento que permitirá tener de manera clara y objetiva el procedimiento de aplicación de la Ordenanza 352 y que todas las entidades municipales se rijan y trabajen en función de dicho documento.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La Ordenanza 352 vigente para su buen manejo y operatividad requiere del trabajo conjunto de todas las dependencias municipales y su compromiso de ejecución dentro del ámbito de sus competencias.
- El Operador Urbano debe ser fortalecido como una estructura sólida donde sea un equipo multidisciplinario el que esté al frente de la Operación.
- Las obras municipales que faltan aún en intervenir se debe priorizar su ejecución para que el Plan Especial Bicentenario despunte y sean polos de desarrollo que incentiven la operatividad del Plan.
- Ahora que la primera propuesta ha surgido para el desarrollo de los polígonos 4 y 23, donde el grupo inversor manifiesta acogerse a lo planteado por Ordenanza, se deberán colocar los esfuerzos del caso de todas las entidades municipales intervinientes para su revisión y de ser el caso, dar paso a una obra que se

Elaborado por	Fecha:	Página 12 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

	INFORME TÉCNICO	CODIGO: INFORME TÉCNICO-EPMHV-GCNPEH-DPH-2019
	SEPTIEMBRE 2019	

consideraría el eje de despunte de la transformación alrededor del Parque Bicentenario.

Elaborado por:
María Cristina Díaz.
DIRECTORA DE PROYECTOS DE HÁBITAT

Elaborado por	Fecha:	Página 13 de 13
María Cristina Díaz Dirección de Proyectos de Hábitat	03/09/2019	

028