

**ORDENANZA No. 0161****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El 3 de diciembre de 2015, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0086, que contiene las regulaciones para el proyecto urbanístico arquitectónico especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", promovido por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico "Quito Turismo", ubicado en el lote con predio No. 3553162 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano con una superficie de 107.500 m<sup>2</sup>, ubicado en la parroquia La Concepción, en la intersección de las extensiones de las avenidas Amazonas y Florida, parte del complejo urbanístico del Parque Bicentenario.

Mediante oficio No. EPMGDT - 2017- 000016 del 31 de enero de 2017, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico "Quito Turismo", remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el "alcance del estudio de mercado y justificación técnica del nuevo programa arquitectónico del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", en el cual se recomienda:

- a) Solicitar que el nuevo diseño planteado y el programa arquitectónico en la Etapa 1, fase 1 y 2 sea presentado a la mesa técnica de PUAE a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su revisión y de ser el caso proceder a plantear los cambios de la Ordenanza No. 086, relacionados con las Obras Básicas.
- b) Que los planos de implantación y anexos técnicos que sean parte del proyecto de desarrollo integral del Centro de Convenciones Metropolitano de Quito puedan ser modificados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a solicitud del promotor y de acuerdo a los análisis de mercado y necesidades futuras de cada componente del proyecto (obras básicas y complementarias) para mantener su flexibilidad en el desarrollo futuro.

Debido a que el diseño definitivo propuesto para el Centro de Convenciones planteado dentro de las Obras Básicas (edificaciones esenciales), aumenta el área edificable, modifica los límites y la ubicación de los elementos arquitectónicos planteados en la implantación, perfil urbano referencial y etapas de consolidación, modifica los coeficientes de ocupación del suelo tanto en planta baja como en el total, se hace necesaria la reformatoria de la normativa vigente en la Ordenanza Metropolitana No. 0086.

Cabe recalcar que el proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la ciudad de Quito, es un proyecto urbanístico arquitectónico especial que representa un elemento central de la transformación proyectada por el Plan Especial Bicentenario impulsado por el



ORDENANZA No. 0161

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con el objetivo de fomentar el turismo de negocios en la ciudad.

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*



ORDENANZA No. 0161

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2017-078 e IC-O-2017-101, de 16 de marzo y 4 de abril de 2017, respectivamente, emitidos por la Comisión de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";

Que, el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), estipula de los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;

Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como Atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";

M [Handwritten signature] 1A Col E/2

**ORDENANZA No. 0161**

- Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano y rural;
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, (R.O. No. 345 del 10 de agosto de 1998), establece como competencia exclusiva del Distrito Metropolitano de Quito, la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;
- Que,** el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, determina que forma parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito como un instrumento complementario al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial los planes de escala parroquial o sectorial dentro de los cuales se enmarcan los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE);
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que,** el proyecto urbanístico arquitectónico especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" está regulado mediante la Ordenanza Metropolitana No. 0086, sancionada el 3 de diciembre de 2015;
- Que,** mediante oficio No. EPMGD-2017-000016, del 31 de enero de 2017, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico "Quito Turismo", ingresa a la Secretaría de Territorio hábitat y Vivienda "El alcance del estudio de mercado y justificación técnica del nuevo programa arquitectónico del centro de Convenciones Metropolitano de Quito" y solicitan la reforma a la ordenanza Metropolitana No. 0086 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito";



**ORDENANZA No. 0161**

**Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-1002, de 3 de marzo de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la expedición de la presente ordenanza; y,

**Que,** mediante oficio, referencia expediente No. 03298-2016, de 14 de marzo de 2017, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para la expedición de la presente ordenanza.

En ejercicio de la atribución que le confiere el art. 57, letra a) y art. 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art. 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0086, DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO"**

**Artículo 1.-** Sustitúyase en el artículo 2 de la Ordenanza No. 0086, el texto "114.000 m<sup>2</sup> (11,4 Ha)", por "107.500 m<sup>2</sup> (10,75 Ha)".

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 0086, condiciones urbanísticas generales, por el siguiente:

*"Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas Generales.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" se enmarca dentro de las políticas y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, el cual establece un modelo de ordenamiento territorial basado en un sistema urbano policéntrico, al tiempo que observa las determinaciones urbano-arquitectónicas 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, generado una oferta diversificada de usos de suelo bajo el siguiente programa.*

**Obras Básicas (edificaciones esenciales):**

1. Centro de Convenciones: : Con un área total de hasta 28.000 m<sup>2</sup>

- Recinto ferial.
- Área de convenciones y congresos.

*[Handwritten signatures and initials]*



## ORDENANZA No. 0161

- *Servicios vinculados al centro de convenciones: oficinas, catering, bodegas, servicios higiénicos, seguridad, etc.*

### **Obras o Servicios Complementarios (edificaciones complementarias):**

#### 2. *Cultura:*

- *Mediateca, con un área total de hasta 500 m<sup>2</sup>.*
- *Salas de cine especializado, con un área total de hasta 600 m<sup>2</sup>.*
- *Centro interactivo u otro equipamiento destinado a la difusión, conocimiento y creación cultural, con un área total de hasta 4.350 m<sup>2</sup>.*

#### 3. *Alojamiento hotelero:*

- *Con un área total de hasta 32.500 m<sup>2</sup>.*

#### 4. *Servicios hoteleros:*

- *Con un área total de hasta 3.400 m<sup>2</sup>.*

#### 5. *Centro de Negocios:*

- *Con un área total de hasta 12.500 m<sup>2</sup>.*

#### 6. *Comercios y restaurantes:*

- *Con un área total de hasta 6.400 m<sup>2</sup>.*

#### 7. *Arena de espectáculos:*

- *Con un área total de hasta 14.100 m<sup>2</sup>.*

#### 8. *Edificios con valor testimonial que deberán ser recuperados y puestos en valor:*

- *Torre original.*
- *Terminal aérea original.*

#### 9. *Estacionamientos:*

- *El número de estacionamientos se calculará en base a la normativa vigente y responderá a la demanda efectiva para cada equipamiento.*

#### 10. *Áreas exteriores y espacios públicos.*

- *Conformados por plazas, plazoletas, patios abiertos y cubiertos, explanadas, aceras y caminerías peatonales, iluminación y señalética, jardines, áreas abiertas de estancia y áreas de libre circulación.*

**Artículo 3.-** Sustitúyase el literal b), edificabilidad, del artículo 6 de la Ordenanza No. 0086, condiciones urbanísticas específicas, por el siguiente:



**ORDENANZA No. 0..61**

*"b) Edificabilidad.- La edificabilidad total del proyecto observará los coeficientes de ocupación de suelo en planta baja (PB) y total, consignados en el cuadro No. 1 de este articulado."*

**Artículo 4.-** Sustitúyase el cuadro No. 1 del artículo 6 de la de la Ordenanza No. 0086, condiciones urbanísticas específicas, por el siguiente cuadro:

*"Cuadro No. 1*

**Uso de Suelo y Edificabilidad**

| Predio No. | Polígono* | Área Ha. | Uso de suelo        | Edificabilidad |              |          |             |
|------------|-----------|----------|---------------------|----------------|--------------|----------|-------------|
|            |           |          |                     | Altura**       |              | COS PB % | COS TOTAL % |
|            |           |          |                     | Pisos          | m            |          |             |
| 3553162    | 3         | 10.75    | ESS, ESP y Comercio | V              | V hasta 80 m | 50       | 100         |
|            | 3.1       |          |                     | V              | V hasta 80 m | 50       | 100         |

*\*Se permite la integración urbanística de los edificios implantados indistintamente en los 2 polígonos de zonificación que conforman a este predio, según lo establecido en el Plano No. 7 de la ordenanza metropolitana No. 352.*

*\*\*La altura y número de pisos será variable siempre que las edificaciones con volumetría vertical (torres hoteleras y de oficinas, según el anexo 2 Perfil Urbano Referencial de esta ordenanza) no superen los 80 metros de altura ni la edificabilidad total en el predio (COS total)."*

**Artículo 5.-** Sustitúyanse los anexos No. 1, Implantación referencial; No. 2, Perfil Urbano; y, No. 3, Etapas de Consolidación, de la Ordenanza No. 0086, del "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", por los Anexos No. 1 Implantación referencial, No. 2 Perfil Urbano y No. 3 Etapas de Consolidación de la presente ordenanza.

**Artículo 6.-** Agréguese la siguiente disposición general a la Ordenanza No. 0086:

*"Disposición General Tercera.- Los gráficos contenidos en los Anexos Técnicos 1, 2 y 3 de la presente Ordenanza podrán ser actualizados, hasta lo que represente un 10% de las áreas correspondientes a los componentes señalados en el artículo 5 de la presente ordenanza, sin exceder el COS Total y COS PB, y sin interferir en las competencias puntuales del Concejo Metropolitano, con la debida motivación por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de una resolución generada para el efecto. En caso de requerirse actualizaciones mayores al porcentaje indicado deberá procederse la reforma de la Ordenanza respectiva."*



**ORDENANZA No. 0161**

**Disposición transitoria.-** En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Comisión de Propiedad y Espacio Público y la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico "Quito Turismo", presentarán al Concejo Metropolitano de Quito la propuesta reformativa de la Resolución No. C 023 del 27 de enero de 2016, que entrega en comodato el inmueble municipal de dominio privado de 10,75 ha., identificado con el predio No. 3553162, con la finalidad de limitar el área del comodato al polígono de intervención en base a las etapas de consolidación (anexo No. 3 de la presente ordenanza); y, de ser necesario, establecer el nuevo plazo de dicho comodato.

**Disposición final.-** La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 6 de abril de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 23 de marzo y 6 de abril de 2017.- Quito, 07 ABR. 2017

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,  
07 ABR. 2017

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





**ORDENANZA No. 0161**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **07 ABR. 2017**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **07 ABR. 2017**

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

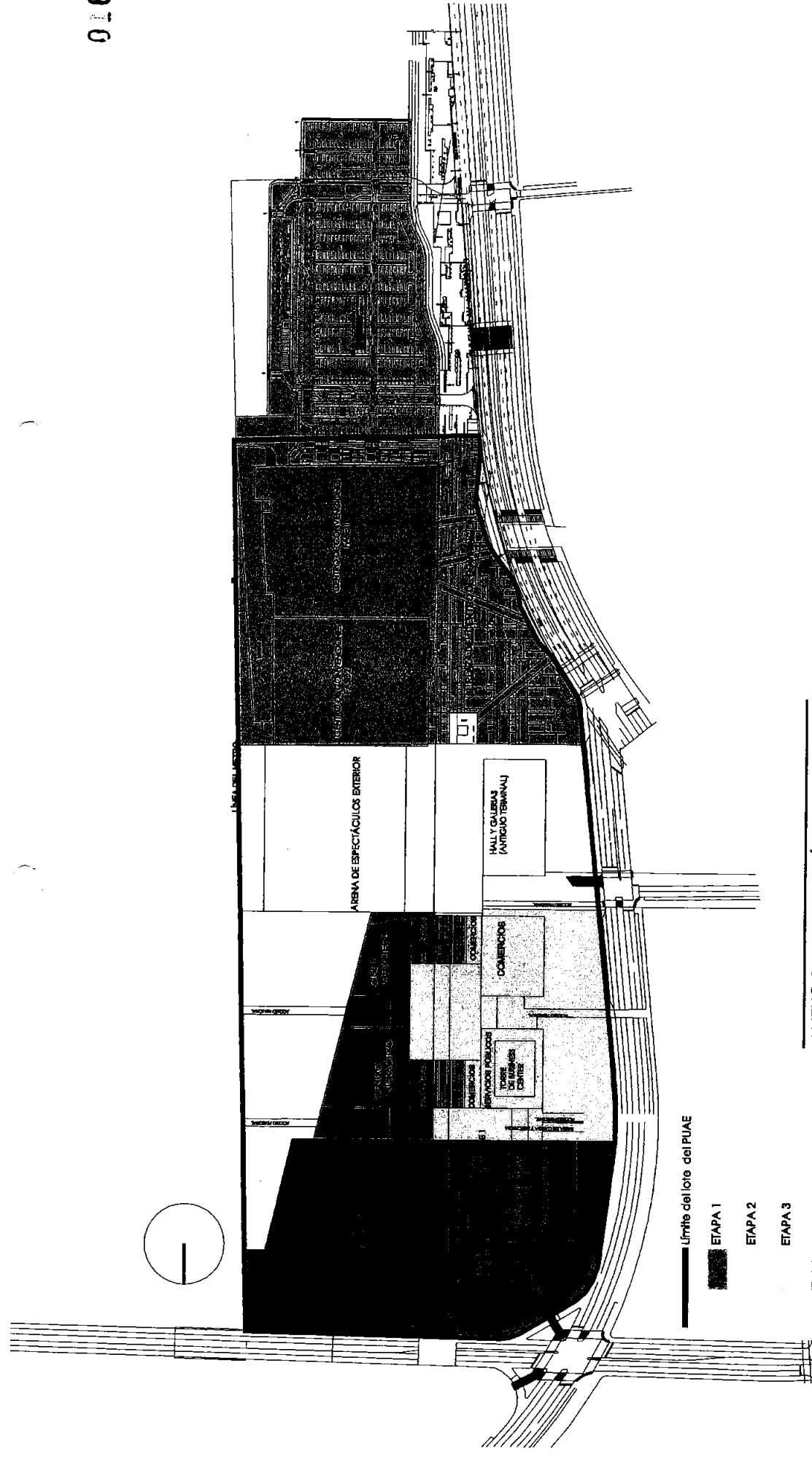
74



ORDENANZA No. 0161

# ANEXOS

- Anexo No. 1, Implantación referencial;
- Anexo No. 2, Perfil Urbano; y,
- Anexo No. 3, Etapas de Consolidación.



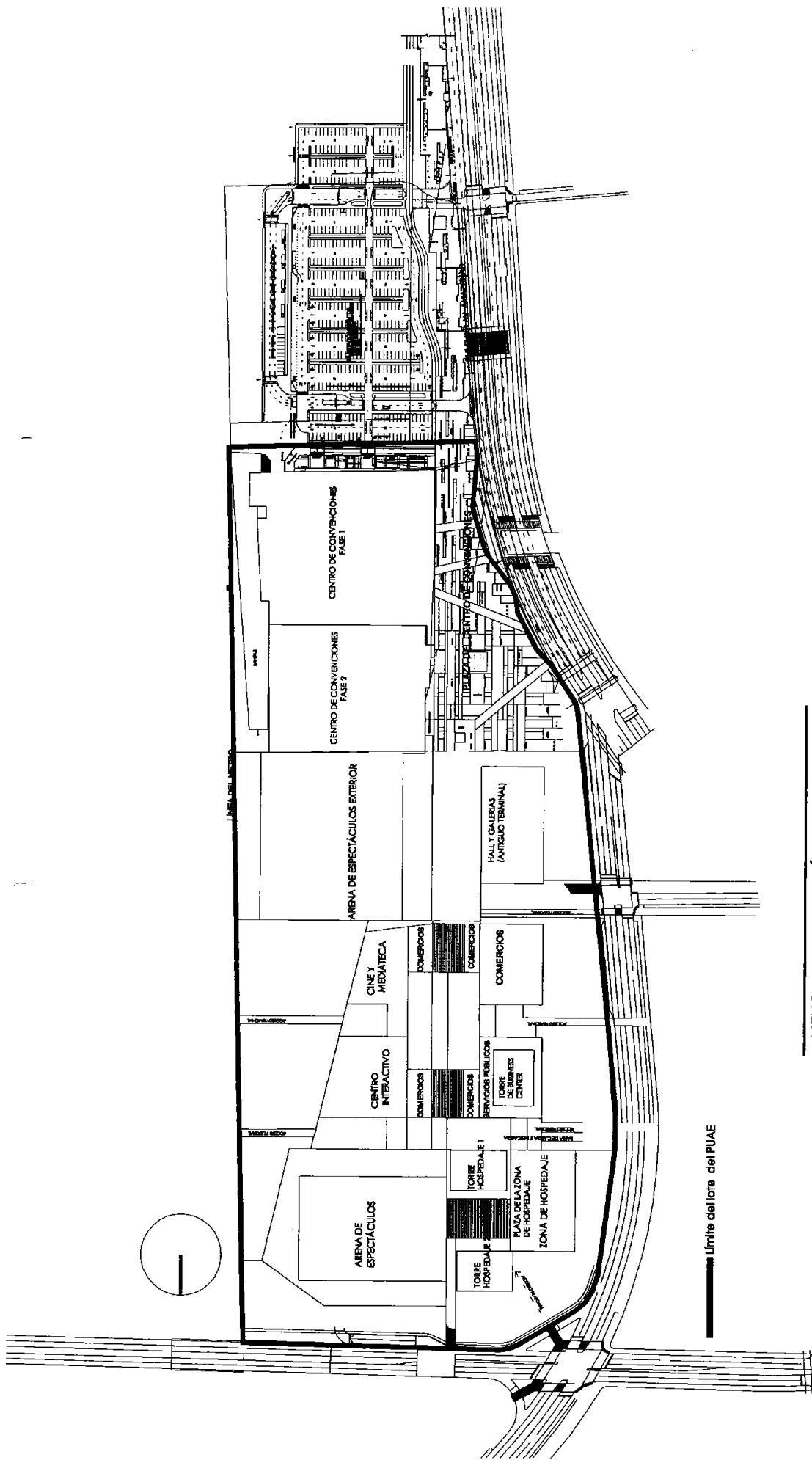
ANEXO 3: IMPLANTACIÓN REFERENCIAL  
 ETAPAS DE CONSOLIDACIÓN

escala \_\_\_\_ S/E

- Límite del lote del PUAE
- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3
- ETAPA 4
- ETAPA 5
- ETAPA 6
- ETAPA 7

SECRETARÍA DE  
**QUITO**  
 TURISMO

ALCALDÍA *H*

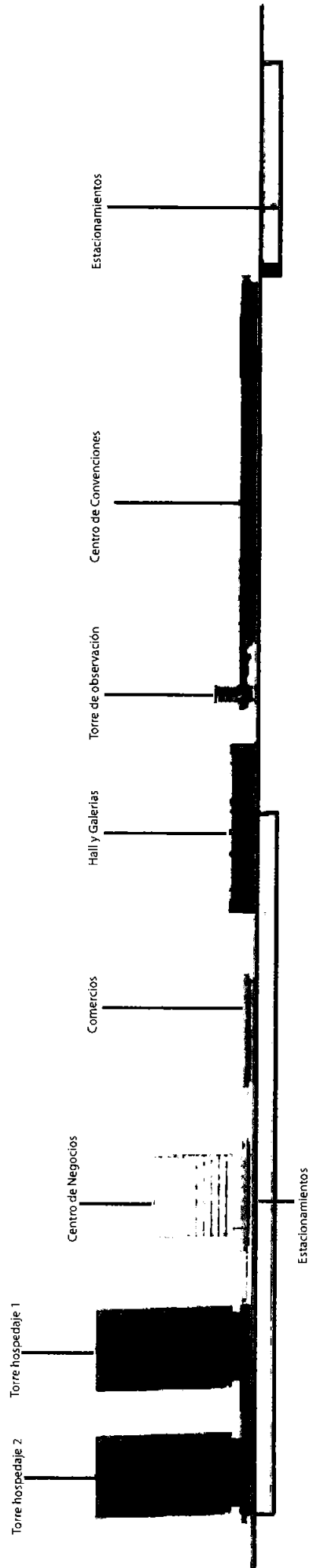


ANEXO 1 IMPLANTACIÓN REFERENCIAL

escala \_\_\_ S/E

SECRETARÍA DE  
**QUITO**  
 TURISMO

ALCALDÍA 7/H



ANEXO 2: PERFIL URBANO REFERENCIAL (Vista desde la Av. Amazonas hacia el oriente)

ESC. \_\_\_\_\_ S/E