

Informe No. IC-O-2015-214

COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo que tuvo lugar el día 21 de octubre de 2015, en las instalaciones del antiguo aeropuerto "Mariscal Sucre", se conoció el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", presentado por la Lic. Luz Elena Coloma, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y el Arq. Ernesto Bilbao, quien fue identificado como el ganador del Concurso Parque del Lago. En el seno de la referida comisión se requirió a los representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunten al expediente las actas de las mesas técnicas del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial referido, así como los demás instrumentos técnicos que sirvieron de fundamento para la emisión del informe de viabilidad del proyecto.

1.2.- El día 21 de octubre la Comisión de Uso de Suelo, conformada por los señores concejales Sergio Garnica, Eduardo de Pozo y Jorge Albán, realizó la inspección al inmueble donde se prevee el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", pudiéndose evidenciar en lo principal la existencia de edificaciones que por su alto valor patrimonial para la ciudad deberán ser preservadas, así como otras que por haber sido agregadas en el decurso del tiempo podrían ser desmontadas para su aprovechamiento en otros fines, conforme lo expresan los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

1.3.- En sesión extraordinaria de 27 de octubre de 2015, que tuvo lugar en la Administración Zonal Tumbaco, la Comisión de Uso de Suelo conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".

1.4.- De igual manera, en la sesión en referencia, la Comisión de Uso de Suelo conoció el expediente relacionado con el derrocamiento de las edificaciones existentes en el ex



aeropuerto, a fin de dar viabilidad a la edificación del proyecto urbanístico arquitectónico especial, referido en el numeral precedente.

## 2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante oficio No. SM 2291 de 22 de septiembre de 2015, el Abg. Rubén Darío Tapia, Secretario de Movilidad, adjunta el informe técnico de la Secretaría a su cargo, el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) De acuerdo con lo expuesto en el análisis precedente se concluye que, desde el punto de vista conceptual, la propuesta de medidas de mitigación a los impactos de tráfico es procedente en su primera fase de estudio, por lo que se recomienda la aprobación como proyecto especial a nivel de plan masa. (...)"*

2.2.- Mediante oficio No. SA-POL-5960 de 24 de septiembre de 2015, la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, adjunta el informe técnico de la Secretaría a su cargo, el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) QUITO TURISMO promotor del proyecto "NUEVO CENTRO DE CONVENCIONES DE QUITO", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete adoptar en su desarrollo de construcción y operación, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso el Promotor que consta en el oficio 4932 de fecha ingreso 22 de septiembre de 2015, (...)"*

2.3.- Mediante oficio No. 4400 de 28 de septiembre de 2015, la Lic. Luz Elena Coloma, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, adjunta el informe técnico de la empresa a su cargo, el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) - El Centro de Convenciones es un proyecto emblemático para Quito, que contará con una infraestructura necesaria para acoger eventos de mayor capacidad y relevancia, que le permita a la ciudad competir a nivel regional e internacional.*

*- El desarrollo de este proyecto permitirá la dinamización de la economía de esta zona de la ciudad, generando varias plazas de empleo, encadenamiento productivo, beneficios a proveedores directos e indirectos y aportará al desarrollo de una nueva centralidad en la ciudad. (...)"*

2.4.- Mediante oficio No. 4404 de 30 de septiembre de 2015, la Lic. Luz Elena Coloma, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, remite el informe técnico de la empresa a su cargo conjuntamente con la documentación relacionada con el derrocamiento de las edificaciones existentes en el antiguo aeropuerto de Quito, como paso previo para la aprobación del proyecto en referencia.

2.5.- Mediante oficio No. GEN-01284-02874-15-DMGBI de 2 de octubre de 2015, el Ing. Esteban Loayza, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, adjunta su informe técnico sobre el derrocamiento de las edificaciones existentes en el antiguo aeropuerto de Quito, como

paso previo para la aprobación del proyecto en referencia, el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) La DMGBI para dar viabilidad al proyecto planteado en el terreno de propiedad municipal en el Ex Aeropuerto Mariscal Sucre, emite informe técnico favorable en base al Reglamento General para la Administración, Utilización y Control de Bienes y Existencia del Sector Público de la Contraloría General del Estado, emitido mediante Acuerdo No. 027-GC-2015 de 24 de agosto de 2015, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 585, 11-IX-2015, (...)"*

2.6.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4734-2015 de 6 de octubre de 2015, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO". (...)"*

2.7.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-5000 de 20 de octubre de 2015, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico sobre el derrocamiento de las edificaciones existentes en el antiguo aeropuerto de Quito, como paso previo para la aprobación del proyecto en referencia.

2.8.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de conformidad con lo previsto en las resoluciones de 27 de diciembre de 2013 y 11 de julio de 2014 respectivamente, remite las actas de las mesas técnicas que ha determinado la viabilidad del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito.

### 3.- INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente No. 2753-2015, de 23 de octubre de 2015, el Dr. Édison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando los informes técnicos citados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito". (...)"*

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente No. 451, de 28 de septiembre de 2015, el Dr. Gastón Velasquez, Procurador Metropolitano, remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Con fundamento en la normativa citada y en los antecedentes técnicos analizados, Procuraduría Metropolitana se pronuncia favorablemente para que se alcance del Concejo*

*Metropolitano la autorización para la baja de los registros contables de la Municipalidad de las estructuras y bienes establecidos en los informes técnicos, para proceder con el derrocamiento propuesto, como paso previo a la edificación del Centro de Convenciones de Quito, para lo cual se deberá continuar con el procedimiento administrativo respectivo siguiendo el ordenamiento legal vigente, previo cumplimiento de:*

- 1. Actualización de los informes técnicos a la normativa vigente y pertinente.*
- 2. Contarse con el peritaje determinado en la forma y contenido, establecido en el artículo 82, letra a) del Régimen General para la Administración, Utilizando y Control de los Bienes y Existencia del Sector Público de la Contraloría General del Estado.*
- 3. En virtud el requerimiento del señor Administrador General de MDMQ la Dirección Metropolitana Financiera como responsable del departamento contable del MDMQ, deberá informar en cuanto a la procedencia, pertinencia y procedimiento de egreso de bienes determinado en el Reglamento General para la Administración, Utilización y Control de los Bienes y Existencia del Sector Público de la Contraloría General del Estado. ". (...)"*

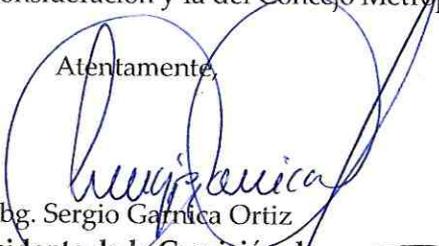
#### **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

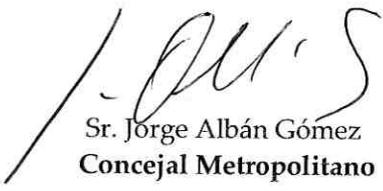
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesiones extraordinarias realizadas el 21 y 27 de octubre de 2015; e, inspección realizada el 21 de octubre de 2015, con fundamento en los artículos 57 y 87 literales a) y d), 322, 323 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, y sus reformas, acogiendo lo pertinente de los informes técnicos y legales, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" con las recomendaciones de remediaciones ambientales y cumplimiento del ordenamiento jurídico; y, con el fin de viabilizar dicho proyecto, el Cuerpo Edificio mediante resolución autorice el derrocamiento de las infraestructuras implantadas en el Ex Aeropuerto de Quito, con las observaciones al texto de la ordenanza realizadas por la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 27 de octubre de 2015, y en particular con la aclaración que el modelo de gestión contendrá fases de desarrollo y que cada fase permitirá establecer las reglas a la que se someterá cada una de ellas en lo técnico y legal, dejando constancia la decisión de los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, para que se cumplan todos los requisitos técnicos y legales que sean necesarios para el desarrollo del proyecto en todas sus fases, de manera particular lo relacionado al tema ambiental en el derrocamiento previsto; y, además se responsabilice a la Administración General y a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas realicen un inventario previo de los bienes que podrán ser reutilizados luego del derrocamiento, mismos que ingresaran al inventario de bienes de propiedad municipal;

finalmente se dispone que el proyecto en mención deberá mantener en todas sus fases un diálogo permanente con la Secretaría de Movilidad a fin de proyectar la consolidación de la trama urbana establecida en la Ordenanza Metropolitana No. 352, que contiene el Plan Especial Bicentenario.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

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

  
Sr. Jorge Albán Gómez  
Concejal Metropolitano

  
Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente; y, proyectos de ordenanza y resolución.  
Abg. Diego Cevallos Salgado



## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, denominado Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad De Quito, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), presenta un proyecto que tiene como eje fundamental una serie de infraestructuras y servicios ligados al funcionamiento de este equipamiento, el cual se desarrolla en el predio No. 3553162, de clave catastral N° 12004-01-002, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual cuenta con una superficie de 114.000,00m<sup>2</sup> (11.4 Ha). Este equipamiento se ubica en la Parroquia La Concepción, Sector Ex Aeropuerto, en la intersección de las extensiones de las avenidas Amazonas y Florida.

El modelo de ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito para el decenio 2015 - 2025 contempla cuatro criterios esenciales, entre ellos la consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de centralidades policéntrico, con el objeto de generar un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio. De esta manera, el proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad De Quito es de interés para la ciudad, según lo establecido en la Política Territorial No. 1, de escala Global, la cual señala:

*"Potenciación de la condición de capitalidad metropolitana de Quito en el ámbito nacional e internacional, a través de una mejor proyección de su tejido productivo y empresarial y de su patrimonio cultural y natural".*

De la territorialización de esta política surge el objetivo No. 1A *"Mejorar el atractivo de Quito como ciudad de negocios"*, cuya meta establece: *"al 2017 Se ha consolidado el desarrollo del Parque del Bicentenario y se ha lanzado una iniciativa para la constitución del Centro Histórico como atractor de inversión"*. Énfasis añadido.

De igual manera, la Política 3 - Escala Metropolitana señala lo siguiente:

*"Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal"*.

En esta política se desprende el Objetivo 3.A *"Constituir un sistema de centralidades metropolitanas de alta capacidad productiva que vertebran el tejido empresarial del DMQ"*.

## ORDENANZA No.

De esta manera, el Centro de Convenciones Metropolitano de Quito, permitirá posicionar a la ciudad como un destino de turismo de reuniones, atractivo y competitivo a nivel regional y fortalecerá la centralidad del Parque Bicentenario, como un nodo que contará con una importante oferta de actividades y servicios lúdicos y culturales para la ciudad.

Por otro lado, este proyecto es parte integral del Plan Especial Bicentenario, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 352 el 1 de febrero de 2013, que regula los mecanismos para el redesarrollo de esta centralidad luego de la liberación de las instalaciones del Ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, el cual se basa en la Resolución del Concejo Metropolitano No. 408, del 11 de julio de 2012, para establecer la localización del equipamiento en un polígono con un área de 11,40 hectáreas. Dicha ordenanza, en el **Artículo 10.- Equipamiento de Interés General**, establece como uso principal de este equipamiento el de un centro de convenciones.

De igual forma, el artículo No. 36 de la ordenanza metropolitana No.352, que regula el Plan Especial Bicentenario, que desarrolla los instrumentos de Planeación, para la aplicación del sistema de cargas y beneficios propuesto, en su literal "b" establece al **Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE)** como el instrumento de planeación, con las siguientes funciones:

- Para el polígono asignado al Equipamiento de Interés General.
- Permite la actualización de la norma urbanística definida en esta ordenanza (No. 352)
- Define los usos específicos, el proyecto urbano-arquitectónico, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan.
- Formulado por iniciativa privada, por la economía social y solidaria o pública.

De esta manera, el objetivo de la presente ordenanza es el de establecer las regulaciones aplicables al citado predio, el cual acogerá un proyecto de equipamientos y servicios, cuyo programa arquitectónico comprende:

- a) Centro de convenciones;
- b) Edificaciones hoteleras;

## ORDENANZA No.

- c) Centro de negocios;
- d) Oficinas públicas;
- e) Arena de espectáculos;
- f) Espacios culturales y recreativos;
- g) Espacios públicos; y,
- h) Áreas recreativas.

Por lo tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito, y particularmente la centralidad global Bicentenario, incrementa las posibilidades de prestación de servicios y equipamientos, establece el marco normativo para el desarrollo de uno de los equipamientos estratégicos de dicha centralidad y genera pautas urbanísticas para impulsar al sector inmobiliario de manera alineada con las determinaciones de urbanísticas de la ordenanza metropolitana No. 352 para el re-desarrollo y renovación urbana de esta área.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-214 de 27 de octubre de 2015, de la Comisión de Uso de Suelo.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo No. 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

**Que**, el artículo No. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo 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**, la Ordenanza Metropolitana N° 3535 del 9 de agosto de 2004, que rige el uso y destino de los terrenos ocupados por el Ex Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, menciona en su Artículo No. 1: "Los terrenos que pertenecen al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ocupados actualmente por el Aeropuerto Mariscal Sucre serán destinados a un parque de la ciudad, en el que se aprovechará la infraestructura construida para un Centro de Convenciones, una vez que se ponga en servicio el nuevo Aeropuerto".

## ORDENANZA No.

**Que**, el 31 de julio del 2012, a través de la Resolución de Consejo No. C 408, se regula el proyecto del Parque de la Ciudad y su Centro de Convenciones, disponiendo la integración parcelaria de los lotes de terreno que conforman el área en donde se encuentran ubicadas las antiguas terminales del Aeropuerto Mariscal Sucre, así como, aprobar el proyecto del Parque de la Ciudad y autorizar el fraccionamiento del área de terreno sobre el cual se desarrollará el Centro de Convenciones, estableciendo una dimensión de 11,4 hectáreas.

**Que**, la Resolución de Alcaldía No. A 0002 del 30 de enero de 2013, autorizó a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo) a coordinar, preparar, elaborar y adoptar las medidas necesarias, conforme al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente, para la ejecución del proyecto del "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito". Adicionalmente, le encargó la administración y el uso del área e instalaciones referidas en esta Resolución a fin de precautelar el uso eficiente de los recursos municipales.

**Que**, el 1ro. de febrero de 2013, se expide la Ordenanza Metropolitana No. 0352, del Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, que en su artículo No. 13 señala que: "El Centro de Convenciones se implementará en los edificios donde funcionan las terminales aéreas del actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, sobre la base de las determinaciones de esta ordenanza. El proyecto de adecuaciones de las edificaciones existentes será aprobado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El cambio de uso y el aumento de la ocupación requerirán de la aprobación de un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial".

**Que**, el artículo No. 26 de la Ordenanza No. 432 Reformatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales pueden ubicarse en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial y pueden ser susceptibles de modificaciones en virtud del interés público-privado concertado.

**Que**, la Resolución STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 en el artículo No. 3.- Objetivos de los Proyectos especiales señala que estos deberán: Contribuir al

## ORDENANZA No.

cumplimiento de las políticas contenidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; impulsar el desarrollo sustentable del Distrito Metropolitano de Quito; generar las condiciones adecuadas para incentivar y promover el desarrollo económico y territorial del DMQ aportar a la revalorización patrimonial y arquitectónica del DMQ.

- Que,** el 26 de Agosto de 2015, con ticket No. 2015-142280 ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud para la aprobación del proyecto especial denominado Centro de Convenciones Metropolitano de la ciudad de Quito, cuyo promotor es la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), en base a la resolución de Alcaldía No. A 0002 del 30 de enero de 2013, proyecto expuesto el día lunes 7 de septiembre de 2015 ante la Mesa Técnica PUAE.
- Que,** el día miércoles 9 de septiembre de 2015, la Mesa Técnica PUAE conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014; realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, resolviendo determinar al proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito viable con observaciones.
- Que,** mediante informe técnico No. SM-151/15, contenido en el oficio No. SM 2291, del 22 de septiembre de 2015, la Secretaría de Movilidad, aprueba el proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito a nivel de plan masa.
- Que,** mediante oficio STHV-DMPPS-4560-2015, del 23 de septiembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo) la resolución de la Mesa Técnica de PUAE, sobre la viabilidad del proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito.
- Que,** mediante oficio No. SA-POL-5960, del 24 de septiembre de 2015, la Secretaria de Ambiente remite el informe de viabilidad del proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, informando el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

## ORDENANZA No.

Que, el día lunes 28 de septiembre de 2015, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), con ticket No. 2015-161154 reingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del proyecto Centro de Convenciones Metropolitanas de la Ciudad de Quito, acogiendo las observaciones realizadas en el oficio STHV-DMPPS-4560-2015, del 23 de septiembre de 2015.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos Nos. 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo No. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

### ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO"

#### CAPÍTULO I

##### CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones de uso y ocupación del suelo, aplicables para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitanas de la Ciudad de Quito".

**Artículo 2.- Ubicación, áreas y estado de propiedad.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitanas de la Ciudad de Quito" se edificará en el lote con predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano con una superficie de 114.000,00 m<sup>2</sup> (11.4 Ha), 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.

**Artículo 3.- Objetivo general.-** Generar una infraestructura que incorpore a Quito en el escenario internacional de congresos y convenciones e impulse la centralidad urbana de carácter global denominada Bicentenario, a través de un programa arquitectónico y urbano que diversifique los usos y actividades del sector, proponga una primera imagen edilicia del

## ORDENANZA No.

nuevo desarrollo urbano del sector y atraiga a otras inversiones que encaminen la renovación urbana del entorno del parque.

**Artículo 4.- Objetivos específicos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" posee los siguientes objetivos específicos:

- a) Competir en el mercado latinoamericano de congresos y convenciones y ampliar la oferta turística de Quito.
- b) Impulsar la centralidad urbana de escala global denominada Bicentenario.
- c) Contribuir en la consolidación de los equipamientos estratégicos vinculados al parque Bicentenario y su entorno.

**Artículo 5.- Condiciones urbanísticas generales.-** El proyecto urbanístico arquitectónico especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" se ajusta a los criterios esenciales del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, en la consolidación de una estructura metropolitana policéntrica, generando una oferta diversificada de usos de suelo bajo el siguiente programa:

### Obras Básicas:

#### 1. Centro de Convenciones:

- Recinto ferial.
- Área de convenciones y congresos.
- Servicios vinculados al centro de convenciones: oficinas, catering, bodegas, servicios higiénicos, seguridad, etc.

### Obras o Servicios Complementarios:

#### 2. Cultura:

- Mediateca,

## ORDENANZA No.

- Salas de cine especializado,
  - Centro Interactivo u otro equipamiento destinado a la difusión, conocimiento y creación cultural.
3. Alojamiento hotelero:
- Capacidad de 600 habitaciones, pudiendo desarrollarse en uno o varios edificios.
4. Centro de Negocios:
- Capacidad de 160 oficinas aproximadamente, pudiendo desarrollarse en uno o varios edificios.
5. Comercio:
- Hasta 70 locales comerciales.
6. Arena de espectáculos:
- Con una superficie estimada de 10.000 m<sup>2</sup>, con capacidad para 8.000 espectadores aproximadamente.
7. Estacionamientos
- 2.662 plazas.
8. Areas exteriores y espacios públicos.
- Conformados por plazas, plazoletas cubiertas y explanadas, caminerías peatonales, iluminación y señalética, jardín botánico y áreas abiertas de estancia a paso.

**Artículo 6.- Condiciones urbanísticas específicas.-** El proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

## ORDENANZA No.

- a) **Usos de suelo.**- El uso de suelo asignado al proyecto es Múltiple (M) en el que se permiten servicios y equipamientos complementarios. Deberá observar las regulaciones contenidas en el cuadro No. 1 de este articulado.
- b) **Edificabilidad.**- La edificabilidad total del proyecto observará los coeficientes de ocupación de suelo en PB y Total, consignados en el cuadro No. 1 de este articulado.
- c) **Forma de Ocupación:** Todas las edificaciones conservarán una forma de ocupación aislada, pudiendo conectarse a través de marquesinas, pérgolas u otro tipo de estructuras que sirvan de cobertizo entre bloques.

Cuadro No. 1

### Uso de Suelo y Edificabilidad

Predio No.	Polígono*	Área	Uso de suelo	Zonificación	Altura		COS	COS
		Ha.			Pisos	m	PB %	Total %
3553162	3	6.0	M	A5020-40	20	80	40	800
	3.1	5.4	M	A5020-40	20	80	40	800

\*Se permite la integración urbanística de los edificios implantados indistintamente de los polígonos.

**Artículo 7.- Etapas de consolidación.**- El proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito podrá consolidarse por etapas, según lo previsto en el anexo No. 3 de la presente ordenanza, cada una de las cuales garantizará la conclusión de las edificaciones así como de los espacios públicos, estacionamientos y obras complementarias previstas en cada etapa.

**Artículo 8.- Condiciones urbanísticas complementarias:** El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas complementarias:

- a) El proyecto evitará fachadas de servicio y culatas ciegas hacia el parque y hacia la Avenida Amazonas; generando un frente urbano tanto hacia el occidente como hacia el oriente.

## ORDENANZA No.

- b) Los espacios públicos planteados por el proyecto deberán integrarse a los espacios públicos circundantes, y permitir su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal. Se complementarán con usos de comercios y servicios en las plantas bajas, que permitan su utilización en horario ampliado.
- c) Los espacios y locales, que colinden con los espacios públicos de acceso público y vías, podrán implementar medidas de seguridad y control de accesos.
- d) Los espacios y locales para efectos de seguridad y mantenimiento, estarán sujetos a horarios y condiciones de uso para lo cual se establecerá un reglamento interno para la administración del Centro de Convenciones y sus edificios, mismo que será revisado y aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo) .
- e) El proyecto proporcionará facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, públicos, servicio de transporte institucional y vehículos de emergencia, así como para transporte no motorizado.
- f) Se permitirán servidumbres de espacio aéreo, para los casos en los cuales el proyecto requiera conectar circulación entre edificios de forma aérea, por medio de puentes o estructuras situados sobre espacios públicos.
- g) Las características físicas de los envolventes así como la altura de entresijos y altura total del Centro de Convenciones y de los otros equipamientos destinados a albergar usuarios de manera masiva podrán sujetarse a las condiciones técnicas establecidas en los respectivos estudios arquitectónicos y de ingenierías.

**Artículo 9.- Elementos de conservación.-** El proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito conservará, recuperará y pondrá en valor las siguientes edificaciones y elementos: la Torre de Control original, la Terminal original y las obras de arte (murales y placas conmemorativas), en atención a las recomendaciones y tratamientos dispuestos en el oficio No.4147-STHV, del 28 de agosto del 2015, que contiene el informe técnico con planos y fichas de evaluación, anexo No. 6 a la presente ordenanza.

## ORDENANZA No.

**Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.-** El Proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito se diseñará y construirá conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. Podrá incorporar normativa internacional en caso de requerirlo por no estar contemplada en normas locales.

### CAPÍTULO II

#### DEL ESPACIO PÚBLICO, ÁREAS VERDES Y MOBILIARIO URBANO

**Artículo 11.- Espacio público y áreas verdes.-** El proyecto concebirá espacios públicos y áreas verdes, que se integrarán al espacio público del entorno, generando una continuidad morfológica y espacial hacia los bulevares propuestos en las avenidas Amazonas y Florida, así como hacia el parque Bicentenario.

Dichos espacios permitirán su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos que impidan su conexión con el parque Bicentenario.

La construcción de estos espacios estará ligada a las etapas de consolidación expuestas en el artículo No.7 de la presente ordenanza.

Dichas áreas serán mantenidas por la administración de las edificaciones, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación de suelo.

**Artículo 12.- Mobiliario urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente con las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y resistentes a usos intensos; colocación de receptores de papeles o de basura en la zona previstas de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados. De requerirse, se preverá otro tipo de mobiliario urbano orientado a asegurar un adecuado uso, higiene, permanencia y disfrute del espacio público.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS SISTEMAS COLECTIVOS DE SOPORTE

## ORDENANZA No.

**Artículo 13.- Sistemas colectivos de soporte.-** Los Sistemas Colectivos de Soporte compuestos por el sistema vial, las redes y servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes, cumplirán con las siguientes condiciones generales y específicas:

Adecuar, a costa del promotor, la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto.

Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona.

Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

**Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo el sistema de provisión de agua potable, que contará con la aprobación de la empresa competente. Contará con accesorios para el ahorro en el consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas.

**Red de alcantarillado:** El promotor construirá a su costo un sistema combinado de aguas lluvias y aguas servidas. El sistema contará con la aprobación de la empresa competente.

**Red eléctrica:** El promotor implementará a su costo el sistema de energía eléctrica para la cual hará los estudios técnicos y financieros necesarios para lograr las aprobaciones ante la Empresa Eléctrica de Quito para así garantizar la provisión de la energía necesaria para el desarrollo del proyecto.

El soterramiento de las redes de energía eléctrica se hará conforme a la normativa vigente siendo una obligación del promotor.

**Telecomunicaciones:** El promotor dotará a su costo del sistema de telecomunicaciones necesario para el proyecto, mismo que contará con la aprobación de la institución municipal competente y se realizará mediante el sistema de soterramiento de acuerdo a la normativa vigente.

**Recolección de basura:** El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá contar con la aprobación de la entidad municipal competente.

ORDENANZA No.

CAPÍTULO IV

DE LA ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO

**Artículo 14.- Accesibilidad y movilidad.-** El proyecto deberá prever los diseños de los espacios destinados para:

- a) Transporte público: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante paradas de transporte público previstas sobre la prolongación de las avenidas Amazonas y Florida.
- b) Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante paradas de embarque y desembarque previstos en los parqueaderos.
- c) Transporte privado: mediante los accesos y parqueaderos previstos.
- d) Transporte pesado: asegurando los espacios necesarios de maniobra de los vehículos de carga y descarga.
- e) Acceso peatonal a través de las aceras, plazas y áreas verdes, alrededor del proyecto.
- f) Su futura conexión con el Metro de Quito en la prolongación prevista hacia el norte de su primera línea.
- g) Se establecerá un amplio sistema de parqueo de bicicletas con mecanismos de seguridad así como la supresión de barreras e implementación de rampas para acceso de personas con discapacidad.

**Artículo 15.- Sistema vial.-** El proyecto se desarrollará respetando el trazado vial proyectado en la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario.

El sistema de movilidad del proyecto preverá siguientes componentes:

- a) Implementación de bahías de embarque y desembarque de pasajeros, sean de taxis o de vehículos privados, distribuidas en el frente que da hacia al Av. Amazonas y su prolongación, con una longitud total de 280 m aprox., lo que equivale a una oferta

## ORDENANZA No.

aproximada de 50 plazas. A lo largo de la Av. Amazonas y su prolongación en el costado occidental, se incorporarán franjas de estacionamiento, correspondientes al tramo frontal del Centro de Convenciones en una longitud de aproximadamente 500 m, con una oferta de 90 plazas.

- b) Con cuatro ejes de acceso peatonal desde la Av. Amazonas, distribuidos a lo largo del frente del proyecto, que atraviesan transversalmente a dicha avenida, lo cual requerirá implementar las correspondientes facilidades que garanticen la seguridad del cruce de los peatones.
- c) En el frente de las edificaciones del proyecto que dan hacia la Av. Amazonas se dispondrán de amplias áreas de espacio público destinado a la circulación y punto de encuentro de peatones.
- d) Se ha previsto dos pares de paradas de bus ubicadas en el frente del edificio del Centro de Convenciones y frente a la torre del Centro de Negocios.

**Artículo 16.- Aceras.-** Las aceras previstas incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

Para el diseño y construcción de las aceras se observarán las siguientes características:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- Deberán arborizarse de preferencia con especies nativas y adecuadas a las condiciones medioambientales del sitio.
- Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños y sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

**Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.-** Cada edificio previsto en el proyecto deberá generar su propio estudio de impacto al tráfico y las correspondientes

## ORDENANZA No.

medidas de mitigación para ser aprobadas por la Secretaría de Movilidad, previo la obtención de las respectivas licencias o autorizaciones metropolitanas, en base a lo establecido en el informe técnico No. SM-151/15, contenido en el oficio No. SM 2291, del 22 de septiembre de 2015, de la Secretaría de Movilidad, anexo No. 4 de la presente ordenanza.

**Artículo 18.- Estacionamientos.-** Las plazas de estacionamiento estarán distribuidas en dos sitios:

- a) Parqueadero subterráneo al costado sur del Centro de Convenciones con 1.150 plazas aproximadamente, cuyo acceso y salida podrá ubicarse hacia la Av. Amazonas, complementado la intersección con la calle Río Curaray. En la superficie de este parqueadero se ha previsto una playa con 50 plazas de estacionamiento para vehículos de autoridades y de buses.
- b) Parqueadero subterráneo en el costado norte del complejo Centro de Convenciones con 1.462 plazas aproximadamente, pudiendo situarse su acceso y salida hacia la futura prolongación de la Av. Florida.

En ambos casos, el ingreso se realizará a través de carriles de servicio que conectan la vía principal con los parqueaderos, los cuales permitirán alojar vehículos al interior del predio antes del punto de control.

## CAPÍTULO IV

### DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN AL IMPACTO AMBIENTAL Y COMPONENTES DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE

**Artículo 19.- Medidas de Mitigación al Impacto Ambiental.-** Los promotores del proyecto, en base a lo establecido en el oficio No. SA-POL-5960, del 24 de septiembre de 2015, de la Secretaria de Ambiente, anexo No.5 de la presente ordenanza, deberán contemplar a su costo los siguientes componentes ambientales:

- a) Conservación y restauración del entorno de paisaje.- Área destinada como espacio verde exterior con una superficie de aproximada de 28.500 m<sup>2</sup>; y, área de espectáculos exterior con una superficie aproximada de 14.100 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZA No.

- b) Uso y eficiencia de consumo de agua.-El promotor deberá establecer dos redes de saneamiento:
- Red de agua pluvial en terrazas verdes, incorporándose en el humedal que tiene previsto el Parque Bicentenario;
  - Red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición en el sistema de alcantarillado.
- c) Se utilizarán artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia.
- d) Uso y eficiencia energética.- Se establecerá un plan de ahorro de energía en luminarias exteriores. en coordinación con la Empresa Eléctrica Quito.
- e) Manejo de residuos sólidos.- Se destinará un sitio de acopio para residuos clasificados, el mismo que estará equipado y tendrá una adecuada señalización y accesibilidad.
- f) Se destinará un área de compostaje e invernadero para la provisión plantas en todas las instalaciones del Centro de Convenciones, la misma que tendrá una adecuada señalización y accesibilidad.

Materiales.- Se utilizará pavimentos permeables para la construcción de aceras, parterres, calzada y parqueaderos.

## CAPÍTULO V

### MODELO DE GESTIÓN Y COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES

**Artículo 20.- Modelo de Gestión.-** Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios públicos generados en el proyecto, se determinará el modelo de gestión más conveniente para los intereses de la ciudad, para lo cual se delega a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.

## ORDENANZA No.

**Artículo 21.-Compromisos de los promotores.-** Los Promotores, sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente, se comprometen al mantenimiento de los espacios públicos, áreas verdes y equipamientos designados bajo su responsabilidad.

### DISPOSICIONES GENERALES:

**Primera.-** Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda de acuerdo con la normativa metropolitana vigente, incluyendo aspectos técnicos que, por la especificidad funcional del proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, requieran ser tratados de manera particular.

**Segunda.-** Los permisos, autorizaciones o licencias metropolitanas requeridas para emprender las tareas constructivas tendrán el siguiente procedimiento:

1. Las obras a ser construidas y/o usadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deberán obtener un informe preceptivo otorgado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
2. Las obras que conlleven usufructo privado deberán obtener los permisos administrativos bajo el procedimiento ordinario establecido por la normativa vigente, previo informe técnico de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. En todos los casos, previa la autorización o licenciamiento de cada componente, etapa o conjunto de edificios, el promotor presentará a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda informes de las entidades municipales competentes relacionados a los siguientes estudios:
  - a) Estudio de mercado, debidamente aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico.
  - b) Estudio de impactos a la movilidad aprobado por la Secretaría de Movilidad.
  - c) Estudio de componentes ambientales con criterio favorables de la Secretaria de Ambiente.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

**ORDENANZA No.**

**Única.-** Previo a la obtención de la LMU 20, la entidad encargada de las tareas constructivas deberá resolver la diferencia de cabida el lote con predio No. 3553162, según lo establecido en la normativa municipal vigente.

**Disposición final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
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 xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA No.**

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

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**PRIMER DEBATE**

**ORDENANZA No.**

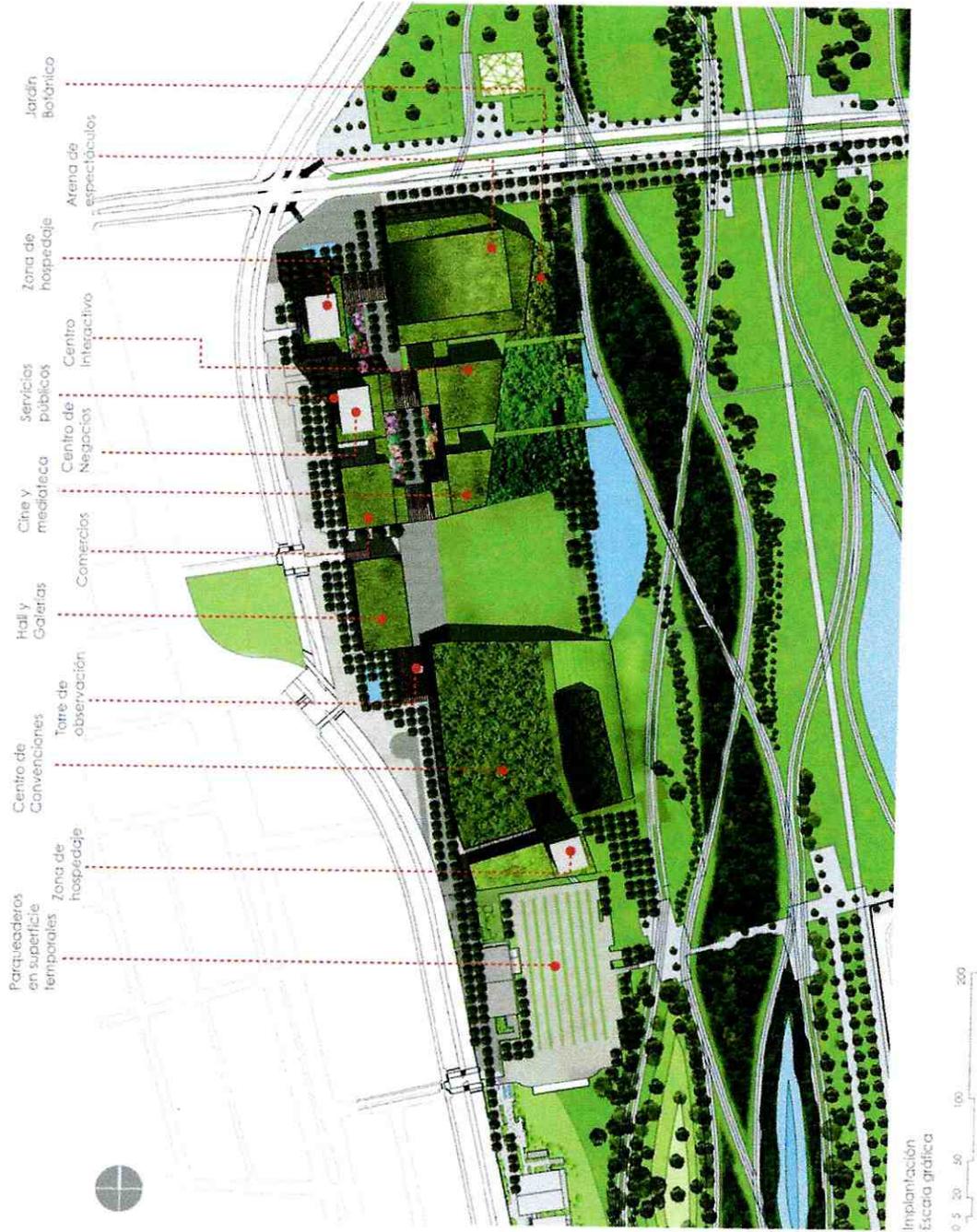
**ANEXOS**

1. Implantación Referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".
2. Perfil Urbano Referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".
3. Etapas de consolidación Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".
4. Informe técnico No. SM-151/15 de la Secretaría de Movilidad expresado en el oficio No.SM-2291 del 22 de septiembre de 2015.
5. Oficio de la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito, No. SA-POL-5960 del 24 de septiembre de 2015.
6. Oficio No.4141-STHV, del 28 de agosto de 2015, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que contiene el informe técnico con planos y fichas de evaluación.

**ANEXO No.1**

**Implantación Referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".**

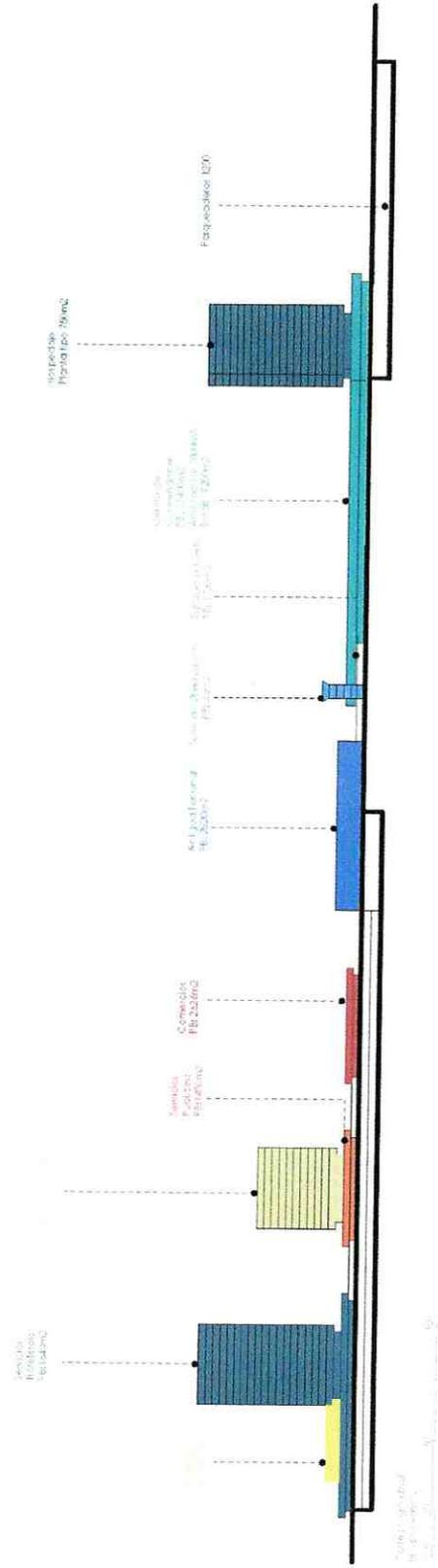
03 CARACTERÍSTICAS GENERALES



b. Propuesta Arquitectónica

## **ANEXO No.2**

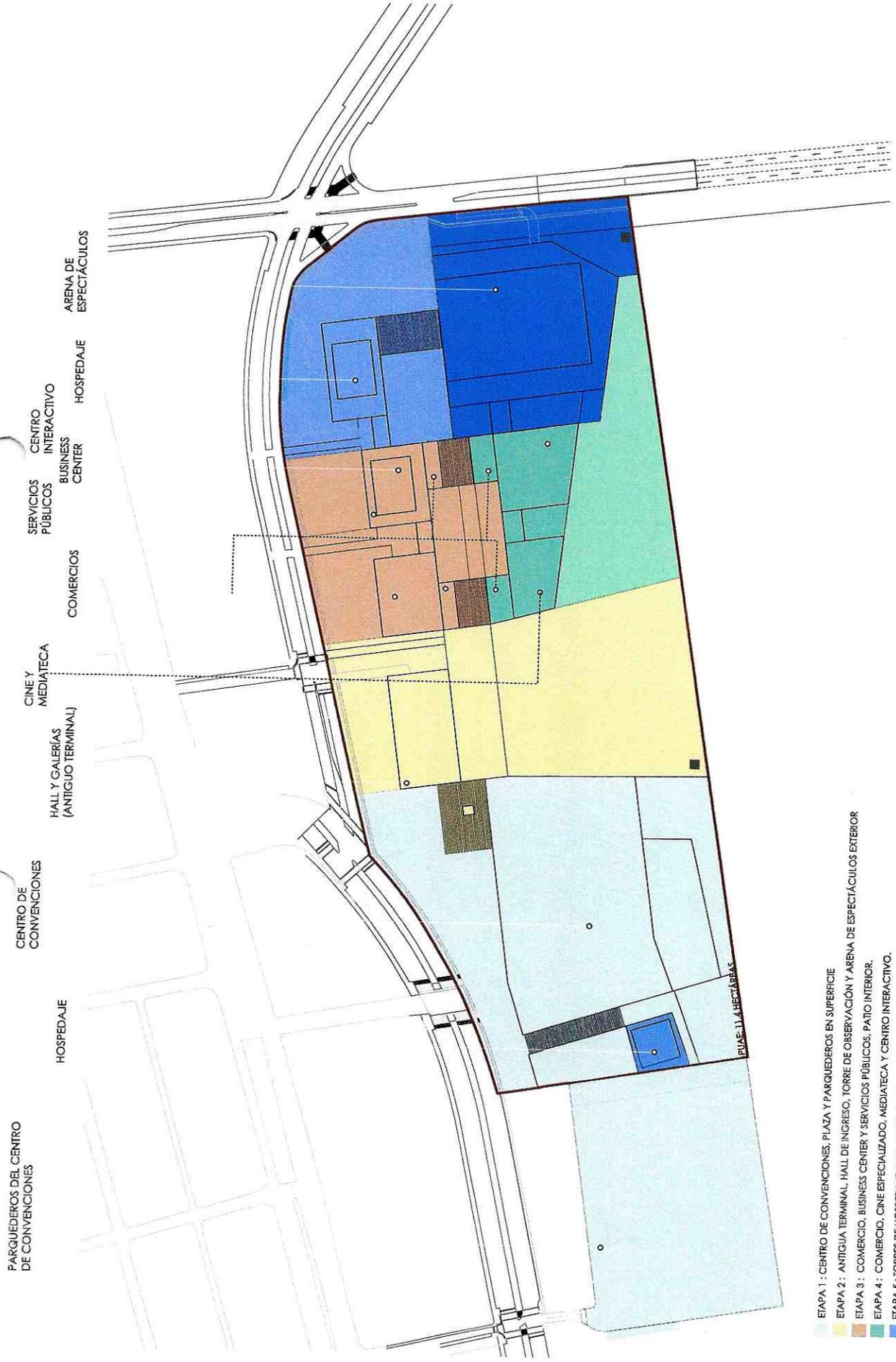
**Perfil Urbano Referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”.**



c. Plan masa y volumetría

## **ANEXO No.3**

**Etapas de consolidación Proyecto Urbanístico  
Arquitectónico Especial "Centro de  
Convenciones Metropolitano de la Ciudad de  
Quito".**



- ETAPA 1: CENTRO DE CONVENCIONES, PLAZA Y PARQUEROS EN SUPERFICIE
- ETAPA 2: ANTIGUA TERMINAL, HALL DE INGRESO, TORRE DE OBSERVACIÓN Y ARENA DE ESPECTÁCULOS EXTERIOR
- ETAPA 3: COMERCIO, BUSINESS CENTER Y SERVICIOS PÚBLICOS, PATIO INTERIOR.
- ETAPA 4: COMERCIO, CINE ESPECIALIZADO, MEDIATECA Y CENTRO INTERACTIVO.
- ETAPA 5: TORRES DE HOSPEDAJE Y PLAZA DEL HOTEL
- ETAPA 6: ARENA DE ESPECTÁCULOS INTERIOR.
- ETAPA 7: JARDÍN BOTÁNICO

ETAPAS DE CONSOLIDACIÓN  
 ESC.: 1:500

# URGENTE

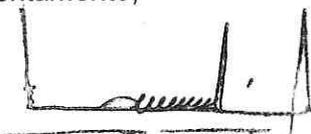
Oficio No. SM 2291  
 Quito, 22 SET. 2015

Arquitecto  
 David Jácome P.  
**Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda (E)**  
 Presente

De mi consideración:

En relación al proyecto "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" que fue presentado y analizado en la Mesa Técnica de PUAES, adjunto sírvase encontrar el Informe técnico de viabilidad N° SM-151/15.

Atentamente,



Rubén Darío Tapia Rivera  
**Secretario de Movilidad**  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Adj. Lo indicado  
 C.c. Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico

Elaborado por:	Martha Proaño H.	
Revisado por:	Julio Arteaga M.	

# CRITERIO TÉCNICO DESDE EL ÁMBITO DE LA MOVILIDAD RESPECTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES"

Secretaría de Movilidad  
18.09.2015

## 1. Antecedentes

En Mesa de Trabajo realizada en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), el día 7 de septiembre del presente año, con la participación de los representantes de las Secretarías de Territorio, Planificación, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, quienes conforman el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES), se recibió a los representantes y consultores de la Empresa Pública Metropolitana de Turismo quienes tienen el encargo por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la gestión y desarrollo del proyecto "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", los consultores contratados para el efecto, dieron a conocer las características generales del mismo.

Como parte de los procedimientos de la mesa técnica de los PUAES, le corresponde a la Secretaría de Movilidad emitir un informe de viabilidad desde el ámbito de la movilidad que se sumará a los informes de otras entidades involucradas, con miras a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana correspondiente. En ese sentido se desarrolla el contenido del presente informe.

## 2. Ubicación

El proyecto del Centro Metropolitano de Convenciones se ha previsto desarrollarlo en los predios ubicados en donde se encuentran las edificaciones del antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre y algunos equipamientos (hangares) cuyos frentes colindan con la Av. Amazonas, su prolongación hacia el norte y, la prolongación de la Av. La Florida (según proyecto de vialidad del Parque Bicentenario), perteneciente a la parroquia urbana Chaupicruz. Ver figura N°1.

Figura No.1

Ubicación del Proyecto Centro Metropolitano de Convenciones de la Ciudad de Quito



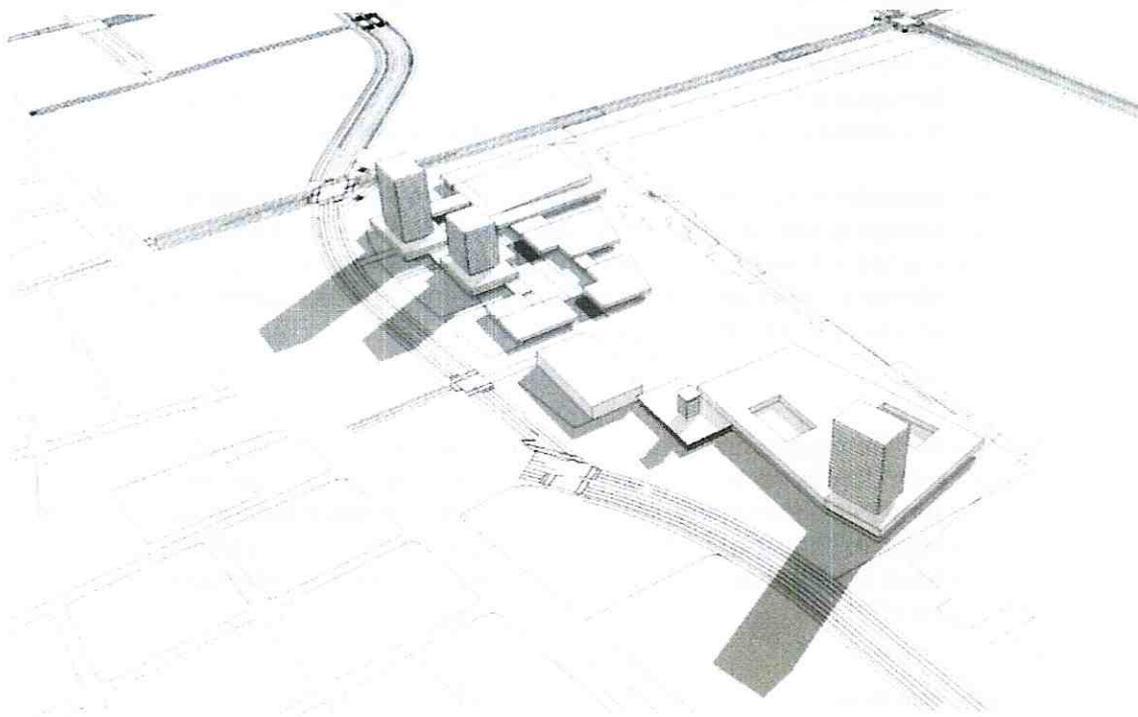
### 3. Características generales del proyecto y medidas de mitigación de tráfico

De acuerdo con la presentación y la documentación referencial entregada, el proyecto consiste de un equipamiento a nivel metropolitano compuesto por un conjunto de edificaciones, cuyas funciones principales se enfocan en la oferta para la realización de eventos de carácter nacional e internacional al más alto nivel, como: convenciones, congresos, asambleas, seminarios, etc., complementada con escenarios para espectáculos públicos masivos y un centro de negocios, equipamientos que estarán asistidos por edificaciones de alojamiento, servicios y locales comerciales varios.

El conjunto de edificaciones que comprenden el proyecto integral tendrá un área de construcción de 76.533 m<sup>2</sup> de los cuales 19.200 m<sup>2</sup> corresponden propiamente al edificio del Centro de Convenciones. En las figuras N° 1 y 2 se muestra los esquemas del plan masa del proyecto.

**Figura No.1**

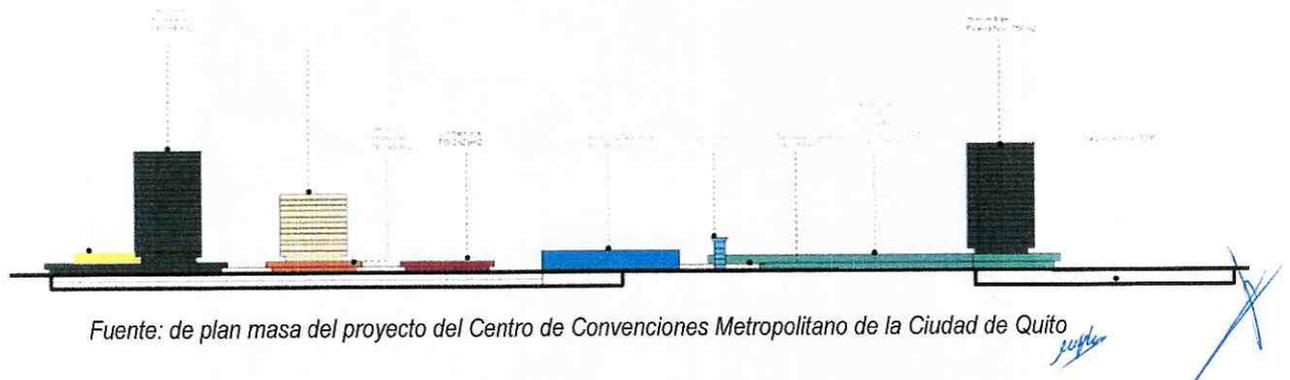
*Perspectiva del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito*



*Fuente: de plan masa del proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito*

**Figura No.2**

*Corte longitudinal del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito*



*Fuente: de plan masa del proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito*

Para atender la demanda de accesibilidad vehicular, el proyecto plantea disponer de 2.662 plazas de estacionamiento asignadas por edificación/actividad, según el detalle de la tabla N° 1.

**Tabla No.1**  
*Distribución de estacionamientos del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito*

Programa	Plazas de estacionamiento
Hotel torre A	350
Servicios Hoteleros	77
Hotel torre B	300
Mediateca	50
Cine especializado	60
Business center, torre C	311
Comercios y restaurantes	300
Centro Interactivo	109
Servicios Públicos	29
Pabellón / Galería	70
Arena de espectáculos	950
Torre de observación	6
Autoridades especiales y/o buses	50
<b>Total</b>	<b>2.662</b>

(\*) Número de plazas de estacionamiento en superficie provisionales – Fase 1  
Fuente: de plan masa del proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito

Las plazas de estacionamiento estarán distribuidas en dos sitios:

1. Parqueadero subterráneo al costado sur del Centro de Convenciones con 1.150 plazas, cuyo acceso y salida se plantea realizarlo hacia la Av. Amazonas, complementando la intersección con la calle Río Curaray.

En la superficie de este parqueadero se ha previsto una playa con 50 plazas para estacionamiento de vehículos de autoridades y de buses, vehículos que por obvias razones no podrían ingresar al estacionamiento subterráneo.

2. Parqueadero subterráneo en el costado norte del Complejo del Centro de Convenciones con 1.462 plazas, planteando su acceso y salida hacia la futura prolongación de la Av. La Florida.

En ambos casos, el ingreso se realizará a través de carriles de servicio que conectan la vía principal con los parqueaderos, los cuales permitirán alojar vehículos al interior del predio antes del punto de control, evitando que se produzcan obstrucciones a la circulación vehicular.

De acuerdo a lo manifestado por los desarrolladores del proyecto este se realizará en dos fases principales de implementación:

- Fase 1: Construcción del edificio del Centro de Convenciones y la habilitación de una playa de estacionamientos en superficie con capacidad para 800 vehículos, la cual se desarrollará sobre la existente ubicada junto a la Av. Amazonas y cuyo ingreso se propone realizarlo en la proyección de la calle Río Curaray.

Esta edificación será construida por la Municipalidad con fondos obtenidos de una donación internacional y su ejecución será inmediata.

- Fase 2: El resto de edificaciones complementarias se ha previsto que sean realizadas por parte de inversionistas privados en asociaciones público privadas con la Municipalidad, por lo que su ejecución aún no tiene fechas establecidas.

Adicionalmente, el diseño del proyecto tiene previsto incluir las siguientes facilidades orientadas a generar una adecuada accesibilidad peatonal y vehicular:

- Implementación de cuatro bahías de embarque y desembarque de pasajeros, sean de taxis o de vehículos privados, distribuidas a lo largo del frente que da hacia la Av. Amazonas y su prolongación, con una longitud total de aproximadamente 280 m, lo que equivale a una oferta de aproximadamente 50 plazas.

Además, el proyecto del sistema vial del Parque Bicentenario considera que a lo largo de la Av. Amazonas y su prolongación en el costado occidental, se incorporen franjas de estacionamiento, correspondiendo al tramo frente al proyecto Centro de Convenciones una longitud de aproximadamente 500 m, lo que equivale a una oferta de aproximadamente 90 plazas.

- Se han definido cuatro ejes de acceso peatonal desde la Av. Amazonas, distribuidos a lo largo del frente del proyecto, que atraviesan transversalmente a dicha avenida, lo cual requerirá implementar las correspondientes facilidades que garanticen la seguridad del cruce de los peatones.
- En todo el frente de las edificaciones del proyecto que dan hacia la Av. Amazonas se dispondrán de amplias áreas de espacio público (plazas y bulevar paralelo a la avenida) destinado para la circulación y punto de encuentro de peatones.
- Se ha previsto dos pares de paradas de bus ubicadas en el frente del edificio del Centro de Convenciones y frente a la torre del Business Center.

#### **4. Análisis del impacto de tráfico**

##### **4.1 Generación de tráfico del proyecto**

Para el efecto se ha considerado el escenario (hipótesis) más desfavorable, en donde todas las actividades del complejo del Centro de Convenciones se estima estén funcionando excepto la Arena, lo que significa que las 2.662 plazas se encuentren ocupadas y que el 60% de los vehículos estacionados salgan del proyecto y un 50% ingresen en la hora de mayor demanda establecidas entre las 17h00 y 18h00. Dichos porcentajes han sido asumidos tomando en cuenta que la diversidad de actividades tienen lógicas de funcionamiento también diversas y por lo tanto horarios de ingreso y salida también diferentes. Sin embargo, se hizo un ejercicio de comprobación aplicando la metodología del Trip Generation Manual, cuyos resultados arrojaron porcentajes menores en alrededor del 5%.

De otra parte, el proyecto ha determinado las siguientes rutas vehiculares de llegada y salida con sus respectivas asignaciones de tráfico distribuidas porcentualmente en proporciones semejantes ya que no se dispone de un estudio específico de los orígenes-destinos de los usuarios, a lo cual se ha considerado también un criterio lógico atribuido al conocimiento de la ciudad.

En las figuras No. 2 y No. 3 se esquematizan esas rutas con la respectiva asignación de tráfico de entrada y salida del proyecto:



#### 4.2 intersecciones involucradas directamente con el proyecto

Dentro del área de influencia inmediata del proyecto se encuentran las siguientes intersecciones por las cuales necesariamente pasarán los flujos de tráfico generados por el proyecto, tanto en la llegada como en la salida:

1. Prolongación de la Av. Amazonas con prolongación de la Av. Florida.
2. Av. Amazonas con Av. Isaac Albéniz.
3. Av. Amazonas con calle Logroño.
4. Av. Amazonas con calle Río Curaray.
5. Prolongación de la Av. Florida con Ingreso/salida del estacionamiento.

Los flujos vehiculares estimados que se han reasignado a estas intersecciones tomando en consideración el nuevo sistema vial propuesto para el Parque Bicentenario, son los que se muestran en la siguiente tabla:

**Tabla No.2**  
*Volúmenes de tráfico en las intersecciones aledañas al proyecto*

Intersección / Aproximaciones	Volúmenes (vehíc/ hora)
<b>1. Av. Amazonas y Av. Florida</b>	<b>3.287</b>
E-N	528
E-S	336
E-W	790
S-E	227
S-N	178
W-E	478
W-N	172
W-S	578
<b>2. Av. Amazonas y Av. Isaac Albéniz</b>	<b>2.585</b>
E-N	152
E-S	171
N-E	311
N-S	622
S-E	509
S-N	503
E-SW	317
<b>3. Av. Amazonas y Logroño</b>	<b>2.764</b>
N-W	140
W-N	379
N-SE	566
SE-N	658
SE-W	946
W-SE	75
<b>4. Av. Amazonas y Río Curaray</b>	<b>1.858</b>
E-N	309
E-S	342
N-S	760
S-E	73
S-N	374
<b>5. Av. Florida y salida / ingreso C. C.</b>	<b>3.621</b>
E-S	863
E-W	1.301
S-E	369
S-W	385
W-E	643
W-S	60

## 5. Análisis de los impactos de tráfico

Con la información obtenida del tráfico generado por el proyecto Centro de Convenciones, así como con las estimaciones de redistribución de los volúmenes de tráfico actual en la red vial aledaña al mismo y considerando el escenario de la hora pico de análisis (17:00 a 18:00) y las medidas de mitigación que se han considerado en el diseño del proyecto a **nivel de plan masa**, se ha efectuado una microsimulación de tráfico con el software VISSIM, cuyos resultados se exponen a continuación:

**Tabla No.3**

Resultados de la microsimulación de tráfico – Niveles de servicio de las intersecciones – Situación con Proyecto

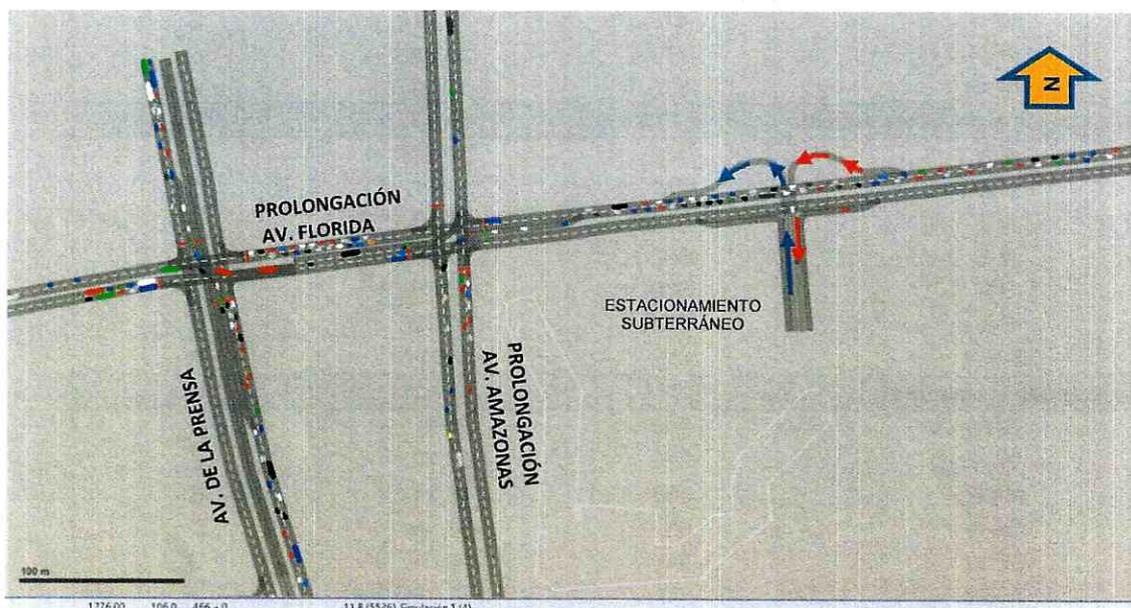
Intersección / Aproximaciones	Volúmenes (vehic/ hora)	Promedio Demoras (seg)	Niveles de Servicio (LOS)
<b>1. Av. Amazonas y Av. Florida</b>	<b>3.287</b>	<b>29,77</b>	<b>C</b>
E-N	528	26,22	C
E-S	336	54,44	D
E-W	790	38,78	D
S-E	227	37,83	D
S-N	178	39,77	D
W-E	478	18,91	B
W-N	172	23,04	C
W-S	578	11,08	B
<b>2. Av. Amazonas y Av. Isaac Albéniz</b>	<b>2.585</b>	<b>19,22</b>	<b>B</b>
E-N	152	34,96	C
E-S	171	34,87	C
N-E	311	47,18	D
N-S	622	11,29	B
S-E	509	16,69	B
S-N	503	16,32	B
E-SW	317	0,01	A
<b>3. Av. Amazonas y Logroño</b>	<b>2.764</b>	<b>40,42</b>	<b>D</b>
N-W	140	6,59	A
W-N	379	77,74	E
N-SE	566	13,21	B
SE-N	658	37,84	D
SE-W	946	45,31	D
W-SE	75	81,33	F
<b>4. Av. Amazonas y Río Curaray</b>	<b>1.858</b>	<b>18,31</b>	<b>B</b>
E-N	309	41,47	D
E-S	342	41,57	D
N-S	760	5,49	A
S-E	73	0,23	A
S-N	374	7,46	A
<b>5. Av. Florida y salida / ingreso C. C.</b>	<b>3.621</b>	<b>35,32</b>	<b>D</b>
E-S	863	17,33	B
E-W	1.301	65,19	E
S-E	369	0,13	A
S-W	385	72,58	E
W-E	643	0,18	A
W-S	60	0,24	A

De acuerdo con estos resultados se puede deducir que los impactos de tráfico generados por el proyecto analizado son mitigados de manera bastante aceptable en la nueva estructura de la red vial del Parque Bicentenario, situación que se presenta debido a las medidas de gestión de tráfico y diseño del proyecto. También se puede colegir que la distribución de los dos estacionamientos y sus respectivos accesos y salidas en conjugación con la red vial aledaña son adecuados para distribuir los flujos de tráfico de una manera extendida, es decir evitando concentraciones polarizadas en un solo sitio, lo cual tiene gran probabilidad de que pudieran producirse altos niveles de congestión de tráfico que afecten toda la red vial del sector.

De todas maneras, se puede identificar que algunos puntos presentan bajos niveles de servicio que merecen una atención especial en los estudios de tráfico definitivos, pues debido a los importantes volúmenes de tráfico asignados en la situación hipotética totalmente nueva como es el caso del sitio que lo conforman el ingreso/salida del estacionamiento del proyecto con la prolongación de la Av. Florida. En la figura No. 4 se puede apreciar de manera ilustrativa estas deducciones.

**Figura No. 4**

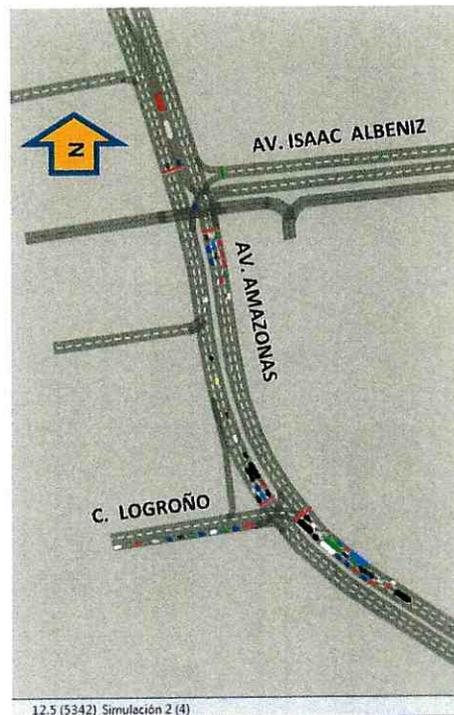
Captura de imagen de la microsimulación en las intersecciones de la Prolongación de la Av. Florida con la salida/ingreso del estacionamiento norte del proyecto.



Otros de los sitios en donde se requerirá efectuar un minucioso análisis de gestión de tráfico corresponde a las intersecciones de: Av. Amazonas y Logroño, intersección que hoy mismo tiene serias condiciones de congestión en todo el tramo que se conecta con su contigua intersección: calle Logroño con Av. De La Prensa. En éstas, la participación del tráfico generado por el proyecto es baja, tal como se puede observar en las figuras precedentes No.2 y 3, así como su representación de la captura dinámica de la microsimulación mostrada en la figura No. 5.

Figura No. 5

Captura de imagen de la microsimulación en la intersección de Av. Amazonas con Logroño



## 6. Conclusiones

De acuerdo con lo expuesto en el análisis precedente se concluye que, desde el punto de vista conceptual, la propuesta de medidas de mitigación a los impactos de tráfico es procedente en su primera fase de estudio, por lo que **se recomienda la aprobación como proyecto especial a nivel de plan masa**.

La aprobación definitiva del "estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación propuestas" estará supeditada a la incorporación o consideración de las condiciones precisadas en este informe, tanto funcionales como del diseño del proyecto urbano arquitectónico, así como de las recomendaciones correspondientes.

Todas las medidas de mitigación que se propongan y aprueben deben implementarse a costo del promotor del proyecto en coordinación con las entidades municipales que correspondan.

Elaborado por: Martha Proaño Herrera

Revisado por: Marcelo Narváez Padilla

Julio Arteaga Medina

Para: Rubén Darío Tapia Rivera

Oficio Nro.SA-POL- 5960  
DMQ, 24- septiembre -2015  
Ref.: Oficio  
GDOC: 2015- 159998

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE NUEVO CENTRO DE  
CONVERSIONES DE QUITO

Señor Arquitecto  
Jacobo Herdoíza  
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda (E)  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente.-

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE "NUEVO CENTRO DE  
CONVERSIONES DE QUITO" y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me  
permito informar que el Promotor QUITO TURISMO, cumple con los requerimientos  
establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que faculta la Mesa de Proyectos  
Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", remito el informe de viabilidad del  
componente ambiental del Proyecto NUEVO CENTRO DE CONVERSIONES DE QUITO.

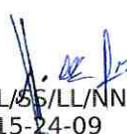
Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Verónica Arias  
SECRETARIA DE AMBIENTE  
ALCALDÍA

DES-PACHO  
SECRETARÍA DE  
AMBIENTE  
ALCALDÍA

ANEXOS: Expediente No. 2015-158761 del Promotor "QUITO TURISMO" e Informe  
Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente, Ing. Nixon Narváez

  
POL/SS/LL/NN  
2015-24-09

## Informe Técnico

### PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL NUEVO CENTRO DE CONVENSIONES DE QUITO

#### 1. ANTECEDENTES

Con fecha 07/09/2015, y 09/09/2015 el Promotor QUITO TURISMO, presenta en la Mesa Técnica PUAE el "Plan Masa del NUEVO CENTRO DE CONVENSIONES DE QUITO", en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones en los ámbitos ambiental y movilidad.

A partir de la fecha 11/09/2015, se establece una reuniones de coordinación entre técnicos de la Secretaría de Ambiente y representantes técnicos del PUAE "NUEVO CENTRO DE CONVENSIONES DE QUITO", en la cual se desarrollaron incluyeron los componentes establecidos en los Criterios Ambientales para Evaluación de PUAE.

Con fecha 22/09/2015, el Promotor QUITO TURISMO, ingresa oficio 2015-04392 a la Secretaría de Ambiente el proyecto urbanístico arquitectónico especial "Dimensionamiento del Plan Masa del NUEVO CENTRO DE CONVENSIONES DE QUITO " localizado en la parroquia de Quito, en el sector del antiguo aeropuerto Mariscal Sucre. El proyecto tiene como objetivo de definir las obras básicas y complementarias que lo conforman.

#### 2. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE<sup>1</sup>, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor ASE GAL S.C.C., enfoca sus compromisos en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.

Área verde destinada como Espacio Verde Exterior en una superficie de 28.500 m<sup>2</sup>; y, Área de espectáculos exterior en 14.100 m<sup>2</sup>.

- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua

El Promotor en relación a Diseño de Redes de Agua, se compromete en establecer dos redes de saneamiento:

- i) Red de agua pluvial en terrazas verdes, incorporándose en el humedal que tiene previsto el Parque Bicentenario;
- ii) Red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al alcantarillado.

En relación a temas de eficiencia, se utilizarán artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia.

<sup>1</sup> Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

❖ **Uso y eficiencia energía**

El Promotor considera establecer un Plan de ahorro de energía en coordinación con la Empresa Eléctrica Quito, para ahorro de luminaria de exteriores.

❖ **Manejo de residuos sólidos.**

El promotor se compromete establecer un sitio de acopio para residuos clasificados, la misma que estará equipada conteniendo una adecuada señalización y accesibilidad.

El promotor se compromete establecer una área de Compost e invernadero para la provisión plantas en todas las instalaciones del Centro de Convenciones, la misma que contendrá adecuada señalización y accesibilidad.

❖ **Materiales**

El promotor se compromete en la utilización de pavimentos permeables para la construcción de aceras, parterres, calzada y parqueaderos.

❖ **Movilidad**

El Promotor se compromete en establecer un amplio sistema de Parqueo de bicicletas con sistemas de seguridad, rampas para acceso a personas con discapacidad.

3. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO

MÁTRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ												
PROYECTO: Proyecto Urbano Arquitectónico Especial NUEVO CENTRO DE CONVENSIONES DE QUITO												
CAPITULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	OBLIGATORIO	PROYECTO SAN PATRICIO		CUMPLE	PUNTAJE	MEDIO DE VERIFICACIÓN	INDICADORES	PUNTAJE	
					RESPUESTA / PROPUESTA	Puntos						TIPO
1 Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Informe Ambiental por un consultor certificado	Cumplimiento	⊗		
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Informe Ambiental por un consultor certificado	Cumplimiento	⊗		
		1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas definidos por el Ministerio de Ambiente y Áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Quito.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Certificado MAE	Cumplimiento	⊗		
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Informe Ambiental por un consultor certificado	Cumplimiento	⊗		
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y o derrumbes incendios forestales e inundación.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Informe de riesgos por un consultor certificado	Cumplimiento	⊗		
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Informe de riesgos por un consultor certificado	Cumplimiento	⊗		
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimice impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	SI	Área verde destinada como Espacio Verde Exterior en una superficie de 28.500 m <sup>2</sup> ; y, Área de espectáculos exterior en 14.100 m <sup>2</sup> .	✓	2	Documento Propuesta	Mejora	2		
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y / o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios alejados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Documento Propuesta	Mejora	⊗		
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	SI	Desarrollar continuidad al Boulevard con la Estación Norte del Metro de Quito.	✓	2	Plano de Red Verde	Mejora	2		
2 Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Plano de Sistema de Recolección de Agua Lluvia	Mejora	⊗		
		2.1.2	Combinación de diseños para aceras, parterres, calzadas, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo.	SI	Considera el uso de pavimentos permeables en calzadas, aceras, parterres y parqueaderos.	✓	2	Áreas permeables (m <sup>2</sup> ) / Área total	Mejora	2		
	2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores.	SI	Redes de Saneamiento- aguas pluviales	✓	2	Porcentaje de aguas negras y grises tratadas	Mejora	2		
		2.2.2	Tratamiento de lodos residuales	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Volumen de Tratamiento de lodos	Reducción	⊗		
		2.2.3	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendios.	SI	Incluye captación de agua lluvia	✓	2	Volumen de agua lluvia manejada en sitio	Mejora	2		
		2.2.4	Utilización de artefactos sanitarios de alta eficiencia y grifos de bajo consumo	SI	Incluye artefactos sanitarios de bajo consumo y alta eficiencia en sanitarios, grifos y duchas.	✓	3	Consumo diario de agua por habitante [litros/habitante/día]	Reducción	3		
3 Confort & Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra.	SI	Contempla diseños de la envolvente de edificaciones	✓	2	Porcentaje de horas del día que están dentro del nivel de confort	Mejora	2		
		3.1.2	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones.	SI	Contempla ahorro de luminarias en parterres en coordinación con la EEG	✓	3	Generador anual de energía renovable per capita (kWh/hab/año)	Reducción	3		
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores.	SI	Contempla sistemas de control de iluminación para encendido y apagado en exteriores	✓	2	Especificaciones Energy Star	Mejora	2		
		3.2.2	Uso de materiales de aislamiento térmico.	SI	NO APLICA	⊗	⊗	Normativa nacional de vidrio	Mejora	⊗		
4 Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros).	SI	Contempla un sitio para la disposición de residuos inorgánicos debidamente etiquetados, no genera residuos peligrosos	✓	3	Generador Anual de desechos per cápita (kg/hab/día)	Reducción	3		
		4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas...)	SI	Si contempla sistemas de residuos inorgánicos	✓	3	Porcentaje de desechos recuperados frente a los generados.	Reducción	3		
		4.1.3	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos.	NO	Contempla sistemas de compostaje	✓	2	Porcentaje de superficie de barrio con acceso a puntos de acopio de residuos especiales ubicados a menos de 700mts distancia	Mejora	2		
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	NO	No contempla manejo de residuos	✓	0	Cantidad de materia orgánica tratada al año. Peso de materia orgánica tratada (kg) / año	Mejora	2		
5 Materiales y Recursos	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios.	SI	Incorpora cercas vivas en linderos	✓	3	Porcentaje de áreas verdes en techos y/o muros (10%)	Reducción	3		
		5.1.2	Hangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno.	NA	NO APLICA	⊗	⊗	Porcentaje de áreas verdes en techos y/o muros (20%)	Mejora	⊗		
	5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.	SI	Utilización de materiales de origen local	✓	3	Certificado de origen	Reducción	3		
		5.2.2	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGIRS.	SI	Disposición de residuos de construcción en Piedras Negras	✓	0	Certificado EMGIRS	Cumplimiento	1		
6 Movilidad	6.1 Componente de Diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados.	SI	Parqueo de bicicletas con sistemas de seguridad Rampas para acceso a personas con discapacidad Parqueaderos de discapacitados con acceso directo a los ascensores	✓	2	Proporción del viario destinado al uso exclusivo de bicicletas	Mejora	2		
		6.1.2	Implementación de paradas que incorporen: cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos.	NA	Contempla padas debidamente equipadas con los mismos estándares del Metro de Quito	✓	2	# de paradas equipadas	Mejora	2		
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y o colectivo.	NA	NO APLICA	⊗	⊗	# de paradas para transporte público	Mejora	⊗		
		6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóvil	SI	Optimización de parqueo de autos	✓	3	Se recomienda parqueaderos en subsuelo o cubiertos con materiales poco emisivios, paneles solares o sombra de árboles	Reducción	3		
7 Proyección de Huella de Carbono	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Calculo proyectada de Huella de Carbono	SI	Calculo de la Huella de Carbono	✓	0	Propuesta de cálculo de HC	Cumplimiento	1		
<b>TOTAL PUNTAJE</b>								26	3	41	MITIGACIÓN	45
												41/43
												45
												41
												91,1111

#### 4. Conclusiones

QUITO TURISMO promotor del proyecto "NUEVO CENTRO DE CONVENSIONES DE QUITO", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete adoptar en su desarrollo de construcción y operación, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio 4392 de fecha ingreso 22 de septiembre 2015, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.



Nixon Narváez  
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ

OFICIO No. 004400

San Francisco de Quito D.M., 28 de septiembre de 2015

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

De mi consideración:

En atención al oficio No. STHV-DMPPS-4560-2015 de 23 de septiembre de 2015, y en referencia a las observaciones presentadas en el Informe de Viabilidad del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro Metropolitano de Convenciones de la Ciudad de Quito" a continuación se encuentran subsanadas las observaciones enviadas:

### **1. Del Perfil Urbano**

- **Observación:**

El PUAE resolverá su integración paisajística con el entorno en el cual se emplaza, evitando fachadas de servicio y culatas ciegas hacia el parque o hacia la Avenida Amazonas: generando así un frente urbano tanto hacia el occidente como hacia el oriente (parque).

De igual forma, asegurará un equilibrio entre los volúmenes con predominancia vertical y horizontal, evitando efectos de barrera visual y propendiendo a una estructuración de las visuales urbanas y topográficas que podrán permearse a través de los intersticios entre los edificios que componen al PUAE.

- **Subsanación:**

- Para primer punto:

El proyecto, de acuerdo a la implantación general (gráfico 40), pretende generar la mayor cantidad de relaciones con los espacios exteriores inmediatos y una completa relación tanto con el contexto urbano consolidado hacia el occidente del predio, así como hacia el parque Bicentenario ubicado hacia el oriente. Adicionalmente, de acuerdo al numeral III. **Relación con el Contexto Urbano y Medio Ambiente-Relación con el exterior y materialidad**, se explica las aproximaciones mínimas conceptuales que el proyecto debería seguir en cuanto como el complejo debe priorizar el contacto continuo con la naturaleza y exteriores, mediante la articulación con el contexto urbano (la ciudad de Quito) y el parque Bicentenario, así como mediante materiales permeables y translucidos que fortalezcan las relaciones interior-exterior con los espacios abiertos, recreativos y naturales.

Para el segundo punto:

De la misma manera a lo explicado anteriormente, la implantación general (gráfico 40, 46 y 47), la imagen tridimensional (gráfico 55) y la sección urbana (gráfico 101) muestran el interés en encontrar el suficiente equilibrio y proporcionalidad entre los elementos horizontales y verticales. Por otro lado, el numeral III. **Aspectos Arquitectónicos-Escala**, explica como el proyecto definitivo del complejo deberá mantener una escala adecuada con su contexto inmediato para asegurar su permeabilidad del edificio con el exterior evitando la introversión del complejo en el sentido de evitar fachadas ciegas con el mismo. Estas estrategias permiten que el proyecto facilite varias visuales urbanas con su contexto inmediato.

## **2. Del Espacio Público**

### **- Observación:**

Debe generar un sistema de circulación y conectividad peatonal entre los espacios públicos planteados en el proyecto y los generados en su entorno inmediato; de igual forma se pondrá especial énfasis en resolver la conexión entre el bulevar de la Av. Amazonas, el edificio del centro de convenciones y el parque Bicentenario.

### **- Subsanación:**

Para el desarrollo del diseño fue solicitado a la Unidad de Espacio Público el diseño del Bulevar de la Amazonas, mismo que ha sido incorporado en el dimensionamiento del Centro de Convenciones. El diseño de este proyecto contempla la generación de una plaza de remate del Bulevar de la Amazonas, misma que colinda con la edificación del centro de convenciones. Adicionalmente, el proyecto se encuentra implantado para facilitar circulaciones transversales y longitudinales por medio de otras plazas y plazoletas, y patios internos que permiten una mejor articulación del mismo con el Parque Bicentenario y con el contexto inmediato, tal como se encuentra descrito en el Litera B "Propuesta Arquitectónica" y por medio de los gráficos 46, 47, 48 y 49 del documento "Plan Masa Nuevo Centro de Convenciones de Quito".

## **3. De la Implantación de las edificaciones**

### **- Observación:**

En las edificaciones con mayor altura (hoteles y centro de negocios), asegurarán una implantación que permita la continuidad del espacio en PB, de tal suerte que la altura de la edificación guarde proporción con la amplitud de los espacios públicos una mayor superficie libre en planta baja proporcional a dicha altura.

### **- Subsanación:**

La superficie en planta baja relacionada a estas edificaciones, tanto en el Bulevar de la Av. Amazonas como en el Bulevar de la Av. Florida, tiene las dimensiones suficientes para generar una proporcionalidad adecuada entre el espacio público y los elementos de mayor altura (hotel, centro de negocios). El dimensionamiento del espacio colindante a la Av. Amazonas tiene un rango entre 23 a 49 metros, mientras que para la Av. Florida es de 25 metros. Adicionalmente la torre de hospedaje se encuentra articulada a la nueva plaza de la Av. Amazonas y Av. Florida que

genera aún una mayor espacialidad en planta baja. Lo antes referido se puede visualizar en los gráfico 48 del documento "Plan Masa Nuevo Centro de Convenciones de Quito".

#### **4. De las Edificaciones Hoteleras**

- **Observación:**  
Su volumetría se ajustará a los requerimientos funcionales propios de la actividad hotelera.
- **Subsanación:**  
La información referente a la tipología de las edificaciones hoteleras se encuentra en el "Informe Técnico de Quito Turismo".

#### **5. Del Sistema de accesibilidad y circulación vehicular**

- **Observación:**  
Deberá insertarse dentro del sistema vial que se defina para la centralidad bicentenario e incorporar las obras necesarias para mitigar los impactos al orientarlo al tráfico que genere el proyecto.
- Preverá un plan de gestión para los estacionamientos planteados, orientado al aprovechamiento de estas infraestructuras para el aparcamiento de vehículos particulares de usuarios del parque y del Metro.
- **Subsanación:**  
Dentro del documento "Plan Masa Nuevo Centro de Convenciones de Quito", Literal C "Transporte e Infraestructura Vial", mismo que se encuentra en el Numeral 6 "Identificación de Potenciales Impactos". El complejo considera los accesos vehiculares necesarios en lugares estratégicos que dan servicio a los principales componentes del proyecto, en distintos tramos de la Avenida Amazonas, así como, en la futura prolongación de la Av. Florida. Por otro lado, el proyecto contempla la generación de bahías vehiculares y sistema de semáforos que mitigarían el tráfico en estas vías (gráficos 96, 97, 98 y 99).  
En cuanto a accesos peatonales, el proyecto genera plazas y plazoletas de borde con el contexto de la ciudad, así como, los espacios para facilitar el acceso desde el parque Bicentenario (gráficos 46, 47, 48 y 49). Finalmente el complejo propone la articulación de otros sistemas de accesibilidad al proyecto como son: ciclovías y las paradas del Metro de Quito en su fase II (gráfico 95).

Por otra parte, de acuerdo al oficio No. SM-2291 del 22 de septiembre de 2015, en donde la Secretaría de Movilidad remite su informe técnico de viabilidad del proyecto, se indica que la propuesta de medidas de mitigación a los impactos de tráfico presentados en este dimensionamiento están aprobados como proyecto especial a nivel de plan masa.

#### **6. Del cierre Financiero y viabilidad económica del proyecto**

- **Observación:**  
La Empresa Pública Metropolitana Quito Turismo, deberá presentar una propuesta de sostenibilidad financiera del PUAE que permita dimensionar los esfuerzos de la inversión pública y privada; el modelo de gestión de la operación y la correlación entre el programa urbano arquitectónico y el cierre financiero del proyecto.

- **Subsanación:**

La información referente al cierre financiero y viabilidad económica se encuentra en el "Informe Técnico de Quito Turismo".

Adjunto al presente documento encontrará:

- Informe técnico de Quito Turismo
- Plan Masa Nuevo Centro de Convenciones de Quito
- Plan Estratégico Producto RICE
- Estudio de demanda Nuevo Centro de Convenciones de Quito
- Normas Técnicas IAPCO
- Normas Técnicas IACC
- Análisis de industria de Eventos
- Informe de cumplimiento Resolución A 0002

Esta información ha sido presentada dentro del plazo de 30 días acogándose a las observaciones antes expuestas así como a los requisitos establecidos en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013 y a lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario.

Atentamente,

  
Luz Elena Coloma  
**GERENTE GENERAL**

CC. Sra. Camilla Lanusse  
Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad (E)

ACCIÓN	NOMBRE	SUMILLA
Elaborado por:	Alejandra Salazar	ASB

Comisión

9 02/10/15



UGRO:  
FANOR  
SOLICITAR  
INFORME LEGAR  
A PROCE...  
METROPOLITANA  
CON TERMINO 5  
DIAS

6 OCT 2015

Quito,  
Oficio STHV-DMPPS- 4734-2015

Abogado  
Sergio Garnica  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente.-

Referencia: Gdoc. No. 2015-161154

En atención al oficio con referencia Gdoc. ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante el cual la Msc. Luz Elena Coloma Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana Quito Turismo, solicita la aprobación como proyecto urbanístico arquitectónico especial al proyecto denominado "Centro de Convenciones Metropolitanas de la Ciudad de Quito", desarrollado en el predio No.3553162, adjunto para los fines pertinentes el informe técnico emitido por esta Secretaría, el proyecto de ordenanza y demás documentación referente al proyecto en mención.

Atentamente;

*Jacobo Herdoiza B.*  
Arq. Jacobo Herdoiza B.  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	8/11	06/10/2015
Revisado por:	Arq. María González	M/G	



**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO"**

**1.-Antecedentes:**

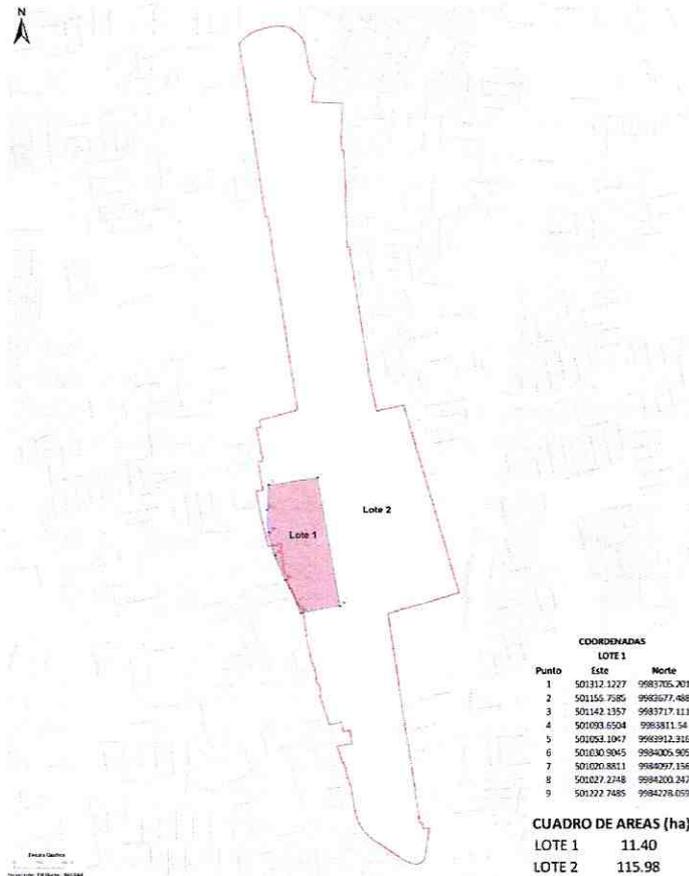
1. El 9 de agosto de 2004, se expide la Ordenanza Metropolitana N° 3535 que rige el uso y destino de los terrenos ocupados por el Ex Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, instrumento que expresa en su artículo No. 1 "Los terrenos que pertenecen al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ocupado actualmente por el Aeropuerto Mariscal Sucre serán destinados a un parque de la ciudad, en el que se aprovechará la infraestructura construida para un Centro de Convenciones, una vez que se ponga en servicio el nuevo Aeropuerto".
2. El 31 de julio del 2012, a través de la Resolución de Consejo No. C 408, se regula el proyecto del Parque de la Ciudad y su Centro de Convenciones, disponiendo la integración parcelaria de los lotes de terreno que conforman el área en donde se encuentran ubicadas las antiguas terminales del Aeropuerto Mariscal Sucre, así como, se aprueba el proyecto del Parque de la Ciudad y se autoriza, el fraccionamiento del área de terreno sobre el cual se desarrollará el Centro de Convenciones, estableciendo una dimensión de 11,4 hectáreas.
3. El 30 de enero de 2013, mediante resolución de Alcaldía No. A 0002, se autoriza a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), a coordinar, preparar, elaborar y adoptar las medidas necesarias, conforme al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente, para la ejecución del proyecto "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito". Adicionalmente, se le encarga la administración y uso del área e instalaciones referidas en esta Resolución a fin de precautelar el uso eficiente de los recursos municipales.
4. El 1 de febrero 2013, se expide la Ordenanza Metropolitana No. 352, del Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su Entorno Urbano, que en su artículo No. 13 refiere que: "El Centro de Convenciones se implementará en los edificios donde funcionan las terminales aéreas del actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, sobre la base de las determinaciones de esta ordenanza. El proyecto de adecuaciones de las edificaciones existentes será aprobado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El cambio de uso y el aumento de la ocupación requerirán de la aprobación de un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial".
5. El 26 de Agosto de 2015, con ticket No. 2015-142280 ingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud de aprobación del proyecto especial denominado Centro Metropolitano de Convenciones de la ciudad de Quito, cuyo promotor es la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), en base a la resolución de Alcaldía No. A 0002 del 30 de enero de 2013.
6. El lunes 7 de septiembre de 2015, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA PUAE.
7. El día miércoles 9 de septiembre de 2015 la MESA TÉCNICA de PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito.

**2.- Ubicación, áreas y estado de propiedad.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito” está proyectado en el lote con predio N° 3553162 de clave catastral N° 12004-01-002 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuenta con una superficie de 114.000,00m<sup>2</sup> (11.4 Ha), ubicado en la parroquia La Concepción, sector ex aeropuerto, en la intersección de las extensiones de las avenidas Amazonas y Florida.

**3.-Condiciones Urbanísticas Vigentes.-** El predio No. 3553162 actualmente posee las siguientes asignaciones:

- a) En base a la Resolución de Consejo No. C 408, del 31 de julio del 2012, el área en donde se asientan las ex-terminales Nacionales e Internacionales, y la pista del ex-aeropuerto Mariscal Sucre, se divide en 2 lotes, destinados para los siguientes fines:
1. El lote 1 se destina para la implantación del Centro de Convenciones de Quito, con una superficie de 11,4 hectáreas.
  2. El lote 2 se destina para la implantación del Parque Bicentenario.

**Gráfico No.1 División de Usos en el Área del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre.**



- b) El Art. No.10.- Equipamiento de Interés General, de la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario, las 11,40 ha. del lote No.1, se circunscriben en el uso principal como **Centro de Convenciones**, ubicado en la Av. Amazonas, que incluye las edificaciones de las antiguas terminales aéreas.

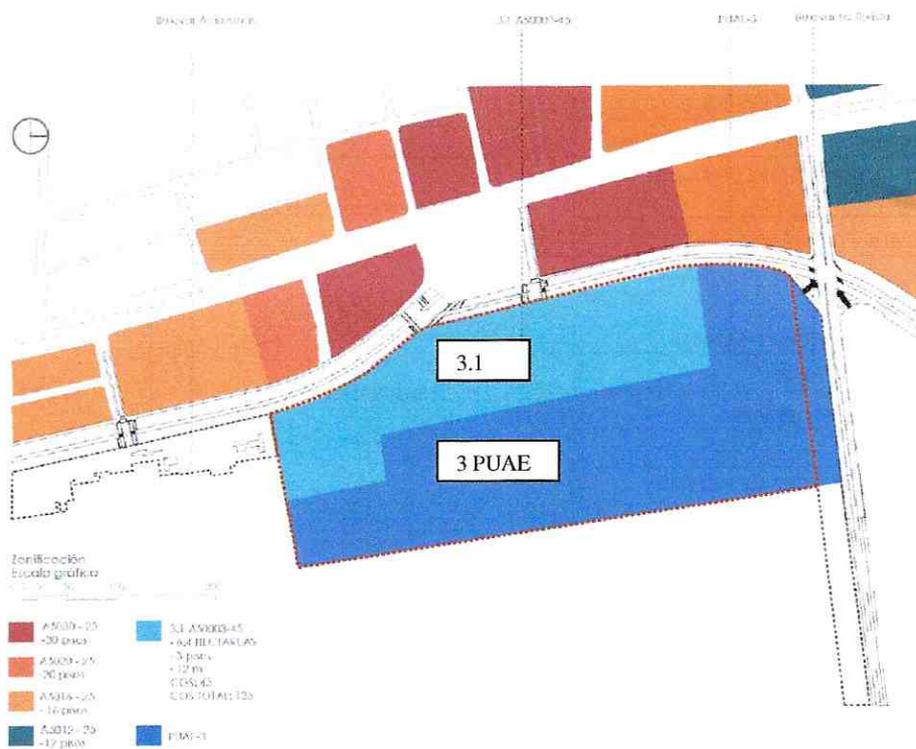
- c) El Art. No.11.- **Ocupación**, de la Ordenanza Metropolitana No. 352-Plan Especial Bicentenario, establece para este predio una doble asignación de uso y ocupación de suelo, expresada a continuación:

**Cuadro No.1 Coeficiente Actual de Ocupación para el predio No. 3553162**

Predio No.	Polígono	Área Ha.	Uso	Zonificación	Altura		COS	COS
					Pisos	m	Pb	Total
3553162	3	6.1	PUAE	0	0	0	0	0
	3.1	5.4	ECM1	A50003-45	3	12	45	135

Estas asignaciones corresponden al siguiente gráfico:

**Gráfico No.2 Asignaciones de zonificación para el predio No. 3553162**



Cuadro comparativo de zonificación:  
Zonificación Vigente

**4.- Aprovechamiento de las Infraestructuras Existentes.-** En la ordenanza metropolitana No. 3535, Artículo No.1 se establece que: se aprovechará la infraestructura construida de las terminales en el Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, para un Centro de Convenciones. De igual manera en la ordenanza metropolitana No.352, Artículo No. 13 establece que: el Centro de Convenciones se implementará en los edificios donde funcionan las terminales aéreas del ex aeropuerto Mariscal Sucre. Por su parte la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 4147-STHV, del 28 de agosto de 2015, realizó una propuesta para la liberación de estructuras edificadas que pertenecen a las ex-terminales del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, el mismo que detalla la valoración física y patrimonial de los inmuebles y sus elementos constitutivos, con el objeto de establecer lo que debe ser conservado, los mismos que se expresan en el siguiente cuadro:

**Cuadro No.2 Tratamiento de las estructuras edificadas que pertenecen a las exterminales del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre**

ÁREA	TRATAMIENTO	M2 en planta baja y planta alta
Torre de Control original y ampliación	Conservación Total	417,65m2
Sala de Operadoras	Liberación Total	7.174,72m2
Recepción de equipaje		
Restaurante		
Archivo AMT		
Hall de Chequeo Nacional		
Cafetería embarque aeroservicios		
DAC/ seguridad		
Salas TAME VIP		
Centro de crisis		
Terminal original (1960)	Conservación total	3658,03
Ampliación de la terminal original	Conservación parcial	2351,99
Sala de Operadores (1era.planta alta)		
Aduana (1era.planta alta)	Liberación total	4.148,32
Túnel de maletas y cubierta cubierta de ingreso(estereoestructura)		
Oficinas QUIPORT		
Salas de preembarque		
QUIPORT		
Oficinas Empresa de Hábitat y Vivienda		
Sala de protocolo		
Seguridad	Liberación Total	5714,52 m2
Aduana		
Bandas de equipaje		
Oficinas Quito Turismo	Conservación Total	1.808,60 m2
Migración		
Hall de arribo internacional		
Restaurante		
Hall de distribución de mangas	Conservación parcial	2.550

Fuente: Cuadro realizado por la DMPPS, en base a la información contenida en el oficio No.4147-STHV, del 28 de agosto 2015.

En resumen el cuadro arroja los siguientes totales:

- a) Área de conservación Total : 5.884,28 m2
- b) Área de conservación Parcial: 4.901,99 m2
- c) Área de liberación Total: 18.846,16

**5.-Condiciones Urbanísticas Propuestas.-** El proyecto urbanístico arquitectónico especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”, se ajusta a los criterios esenciales del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, en la consolidación de una estructura metropolitana policéntrica, generando una oferta diversificada de usos de suelo: equipamientos y servicios, con la ventaja de concentrar todos los equipamientos ligados a esta infraestructura, permitiendo evitar costos y tiempos en traslados, generando siguiente programa:

**Cuadro No.3 Programa Urbano- Arquitectónico para el Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito**

PROGRAMA	ESPACIOS	AREA PB m2	AREA TOTAL m2	OBSERVACIONES
<b>Obras básicas</b>	Centro de convenciones	19.200,00	19.200,00	
<b>Obras o servicios complementarios</b>	Torre de observación	36,00		
	Espacios públicos cubiertos	3.880,00	3.880,0	3 espacios cubiertos dispuestos en diferentes lugares.
	Antigua terminal	2.820,00	2.820,00	
	Cine especializado	555,00	555,00	
	Comercios y Restaurantes	2.626,00	6.356,00	2 pisos. El segundo piso tiene 3.730,00 m2.
	Mediateca	500,00	1.980,00	2 pisos. El segundo piso tiene 1.480,00 m2.
	Servicios Públicos	1.450,00	1.450,00	Oficinas Municipales
	Centro Interactivo	1.950,00	4.350,00	2 pisos. El segundo piso mide 2.400,00 m2.
	Servicios Hoteleros	1.640,00	3.830,00	2 pisos. El segundo piso mide 2.190 m2.
	Hospedaje	-	32.500,00	19 pisos altos. No tiene dimensionado en PB.
	Auditorio	1.000,00	1.000,00	
Business Center	-	12.440,00	12 pisos altos. No tiene dimensionado en PB.	
<b>Total Áreas Construidas</b>		<b>40.757,00</b>	<b>95.461,00</b>	
<b>Espacios Exteriores</b>	Parqueaderos			2.662 plazas
	Plaza centro de convenciones	10.980,00	10.980,00	
	Arena de espectáculos exterior.	14.100,00	14.100,00	
	Patio interior 1	2.700,00	2.700,00	
	Patio interior 2	2.300,00	2.300,00	
	Espacio verde exterior	28.500,00	28.500,00	
Plaza del hotel	4.830,00	4.830,00		
<b>Total Áreas Abiertas</b>		<b>63.410,00</b>	<b>63.410,00</b>	

Fuente: Cuadro realizado por la DMPPS, en base a la información proporcionada por la E.P.M. Quito Turismo

Las áreas señaladas en el cuadro anterior son referenciales de acuerdo con la información proporcionada por la Empresa Pública Quito Turismo.

**Gráfico No.3 Implantación Referencial del Proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito**



Fuente: E.P.M. Quito Turismo

**6.- Análisis Financiero y modelo de gestión.-** La Empresa Pública Metropolitana de gestión del destino turístico (Quito Turismo), ha presentado los cálculos financieros que demuestran la viabilidad del proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, cuyos datos se detallan en el Anexo No.1 del presente informe.

Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios públicos generados en el proyecto, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), ha presentado como modelo de gestión la Asociación en Alianza Público- Privada (APP).

**7.- Condiciones Urbanísticas Específicas.-** El proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas:

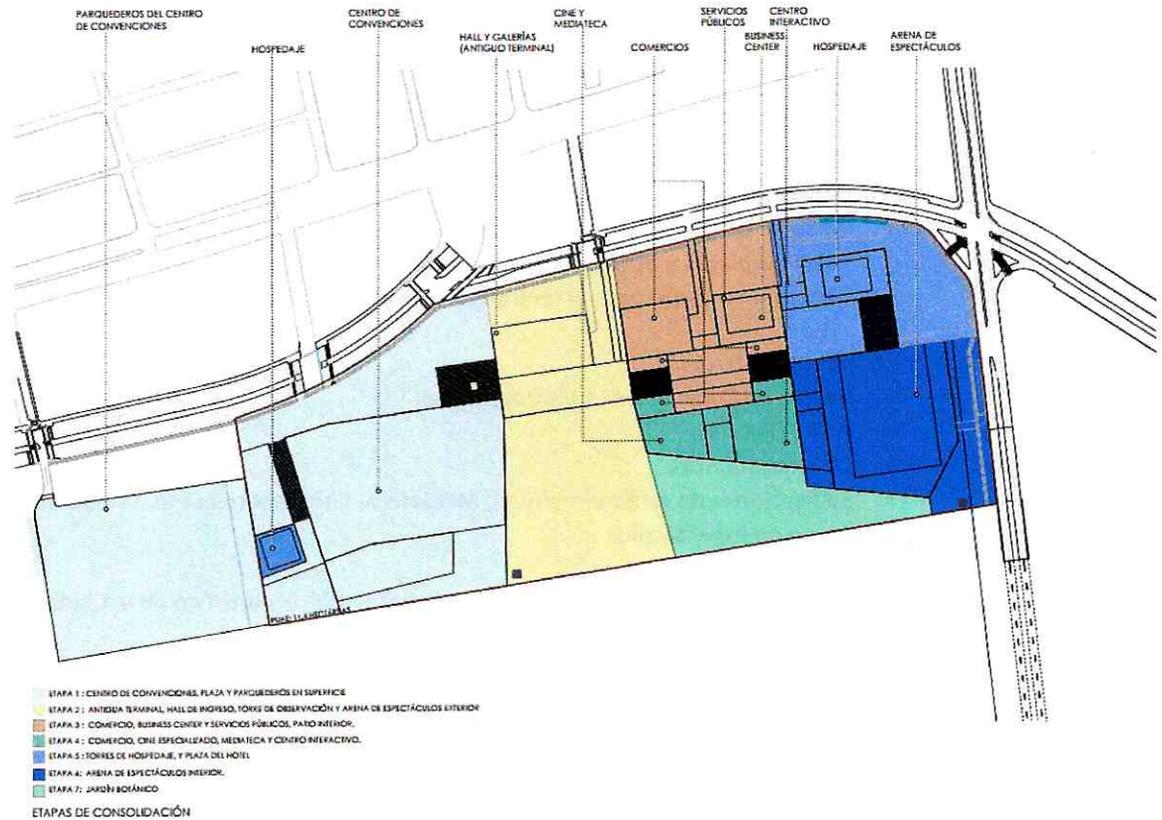
- a) **Usos de suelo.-** El uso de suelo requerido para el desarrollo del proyecto es Múltiple (M) en el que se permiten servicios y equipamientos complementarios, debiendo observar las regulaciones contenidas en el cuadro No. 4.
- b) **Edificabilidad.-** La edificabilidad total del proyecto observará los coeficientes de ocupación de suelo en PB y Total, consignados en el cuadro No.4.

**Cuadro No.4 Edificabilidad y usos de suelo requeridos**

Predio No.	Polígono	Área Ha.	Uso de suelo	Zonificación	Altura		COS PB %	COS Total %
					Pisos	m		
3553162	3	6.0	M	A5020-40	20	80	40	800
	3.1	5.4	M	A5020-40	20	80	40	800

**Etapas de Consolidación.**- El proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito propone su consolidación por etapas, cada una de las cuales garantizará la conclusión de las edificaciones como de los espacios públicos, estacionamientos y obras complementarias previstas, de acuerdo al siguiente gráfico:

**Gráfico No.4 Etapas de Consolidación del Proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito**



Fuente: E.P.M. Quito Turismo

**8.- Condiciones Urbanísticas Complementarias:** El proyecto contempla las siguientes condiciones urbanísticas complementarias:

- a) El proyecto deberá evitar fachadas de servicio y culatas ciegas hacia el parque y hacia la Avenida Amazonas; generando así un frente urbano tanto hacia el occidente como hacia el oriente.
- b) Los espacios públicos planteados por el proyecto deberán integrarse a los espacios públicos circundantes, además deberán permitir su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal. Se complementarán con usos de comercios y servicios en las plantas bajas, que permitan su utilización en horario ampliado.
- c) Los espacios y locales que colinden con los espacios públicos de acceso público y vías, podrán implementar medidas de seguridad y control de accesos.
- d) Los espacios y locales para efectos de seguridad y mantenimiento, estarán sujetos a horarios y condiciones de uso para lo cual se establecerá un reglamento interno para la administración del Centro de Convenciones y sus edificios, mismo que será revisado y aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo) .
- e) El proyecto proporcionará facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, públicos, servicio de transporte institucional y vehículos de emergencia, así como para transporte no motorizado.

- f) Se permitirán servidumbres de espacio aéreo, para los casos en los cuales el proyecto requiera conectar circulación entre edificios de forma aérea, por medio de puentes o estructuras, sobre espacios públicos.
- g) Las características físicas de las envolventes así como la altura de entresijos y altura total del Centro de Convenciones y de los otros equipamientos destinados a albergar usuarios de manera masiva podrán sujetarse a las condiciones técnicas establecidas en los respectivos estudios arquitectónicos y de ingenierías.

**9.- Aportes urbanísticos.-** El Proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito genera una estructura urbana con los siguientes aportes urbanísticos:

- a) Espacios públicos:
  - Estructura el espacio público a través de cinco plazas organizadas de manera lineal.
  - Conecta las plazas y edificaciones mediante dos bulevares longitudinales uno interno hacia las plazas y otro externo de conexión hacia la Av. Amazonas.
  - Genera un espacio central jerárquico concebido para espectáculos al aire libre.
- b) Equipamientos Públicos:
  - Centro de Convenciones Metropolitano.
  - Hall y Galerías.
  - Oficinas públicas.
  - Edificaciones de carácter cultural; Mediateca, Cine Especializado, Centro Interactivo.
  - Arena de espectáculos
- c) Conservación y Recuperación del Patrimonio Arquitectónico y artístico de la Ciudad.
  - De la terminal original del ex aeropuerto Mariscal Sucre.
  - De la torre de control original.
  - De los Murales emblemáticos.
- d) Imagen urbana:
  - Mediante la integración paisajística con el entorno natural y edificado.
  - Genera un equilibrio entre los volúmenes con predominancia vertical y horizontal, evitando los efectos de barrera visual.

**10.- CONCLUSIÓN:**

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO".

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoíza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Anexo No.1 Análisis Financiero

Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi		05-10-2015
Revisado por:	Arq. María González		

### ANEXO No.1

**Análisis Financiero.-** La Empresa Metropolitana Quito Turismo, ha presentado un informe técnico, en el cual se establecen los costos e ingresos generados, en miras a establecer un cierre financiero que sustente al proyecto del centro de convenciones, el cual se detalla a continuación:

**1.- Mercado Potencial de Quito.-** El proyecto plantea generar todas las facilidades y servicios para atraer eventos internacionales para lo cual se ha identificado la cantidad de congresos a los que Quito puede acceder, siendo estos los siguientes:

**Cuadro No.1 Oferta de congresos a los que Quito puede acceder.**

Región	Total de Eventos	No. Miembros en Ecuador
Latinoamericanos	381	117
Latinoamericanos y Caribe	88	28
Iberoamericanos	205	72
Interamericanos	170	59
Mundiales	4.514	335
<b>TOTAL</b>	<b>5.358</b>	<b>611</b>

Fuente: E.P.M. Quito Turismo

**2.- Estimación de Ingresos en la ciudad de Quito.-** De acuerdo al análisis de demanda y oferta para la edificación del Centro de Convenciones, realizado por la consultora Norma Bock para la Empresa Pública Metropolitana Quito Turismo, se ha considerado que para el año 2025 se llegará a alcanzar un total de 174 eventos internacionales con un 60% de efectividad de captación, calculando un ingreso mínimo de divisas para la ciudad de Quito de 242 millones de dólares, tomando en cuenta únicamente eventos de ICCA (International Congress and Convention Association) con la asistencia mínima de participantes, estas estimaciones se detallan en el siguiente cuadro:

**Cuadro No.2 Proyección de Ingresos para la Ciudad de Quito.**

Año	Gasto Promedio por 3 días USD	No. Participantes	No. Eventos ganados	Total de Ingresos USD
2016	898	250	33	7'408.500
2017	935	250	35	8'181.250
2018	975	250	42	10'237.500
2019	1015	250	43	10'911.250
2020	1058	250	45	11'902.500
2021	1024	250	47	12'032.000
2022	1149	250	48	13'788.000
2023	1197	250	70	20'947.500
2024	1674	250	109	45'616.500
2025	2344	250	174	101'964.000
<b>TOTAL</b>				<b>242'989.000</b>

Fuente: E.P.M. Quito Turismo

**3.- Gastos por ejecución de obras.-** Para cumplir los objetivos establecidos en el proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, se ha diseñado un programa arquitectónico que centraliza y optimiza las actividades destinadas a convenciones y congresos internacionales, cuyos valores se desarrollan en el presupuesto referencial detallado a continuación:

**Cuadro No.3 Presupuesto Referencial para el Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito**

PROGRAMA	ESPACIOS	PRESUPUESTO REFERENCIAL USD.	OBSERVACIONES
<b>Obras básicas</b>	Centro de convenciones	15'000.000,00	Incluye Estudios, Construcción y Equipamiento.
<b>Obras o servicios complementarios</b>	Hotel Torre A	17'500.000,00	Incluye únicamente área construida. El valor es el resultado de la superficie total de la edificación por el costo promedio de metro cuadrado de intervención en edificios de similares características.
	Hotel Torre B	15'000.000,00	
	Servicios Hoteleros	2'298.000,00	
	Mediateca	1'188.000,00	
	Cine Especializado	360.000,00	
	Business Center	9'952.000,00	
	Comercios y Restaurantes	5'084.000,00	
	Centro Interactivo	2'610.000,00	
	Servicios Públicos	870.000,00	
	Antigua Terminal (Pabellón/Galería)	1'680.000,00	
	Arena de Espectáculos	7'000.000,00	
	Torre de Observación	114.000,00	
<b>Total Áreas Construidas</b>		<b>78'656.000,00</b>	
<b>Espacios Exteriores</b>	Estacionamientos	1'530.000,00	Incluye únicamente área construida. El valor es el resultado de las superficies a intervenir en jardinerías, circulaciones y estacionamientos por el costo promedio de intervención por metro cuadrado.
	Plaza centro de convenciones	1'098.000,00	
	Patios Interiores	250.000,00	
	Espacio verde exterior	1'425.000,00	
	Plaza Hotel	483.000,00	
<b>Total Áreas Abiertas</b>		<b>4'786.000,00</b>	

Fuente: Cuadro realizado por la DMPPS, en base a la información proporcionada por la E.P.M. Quito Turismo

**4.- Impacto Económico de la edificación del Centro de Convenciones en la ciudad de Quito.-** Se ha realizado un análisis comparativo entre dos escenarios: el primero con el escenario actual y el segundo incorporando el edificio del centro de convenciones, obteniendo los siguientes resultados:

**Cuadro No.4 Cálculo de ingresos potenciales**

SIN CENTRO DE CONVENCIONES			
Naturaleza	Ingreso por evento	Eventos por año	Ingreso Anual
Alojamiento	175.000	24	4'200.000
Impuesto Hotelero	17.500	24	420.000
Alimentación	56.000	24	1'344.000
Entretenimiento	21.000	24	504.000

Otras necesidades	21.000	24	504.000
Inscripciones	140.000	24	3'360.000
<b>Total</b>	<b>430.500</b>	<b>24</b>	<b>10'332.000</b>
Factor Multiplicador según BID			3
Impacto Económico por año			<b>30'996.000</b>
<b>CON CENTRO DE CONVENCIONES</b>			
Naturaleza	Ingreso por evento	Eventos por año	Ingreso Anual
Alojamiento	325.000	24	7'800.000
Impuesto Hotelero	32.500	24	780.000
Alimentación	104.000	24	2'496.000
Entretenimiento	39.000	24	936.000
Otras necesidades	39.000	24	936.000
Inscripciones	260.000	24	6'240.000
<b>Total</b>	<b>799.5000</b>	<b>24</b>	<b>19'188.000</b>
Factor Multiplicador según BID			3
Impacto Económico por año			<b>57'564.000</b>

Fuente: Cuadro realizado por la DMPPS, en base a la información proporcionada por la E.P.M. Quito Turismo

Como se puede observar en las tablas los ingresos proyectados incorporando el edificio para el Centro de Convenciones aumentan en un 85%.

**5.- Proyección de Gastos por Administración y Operación de la edificación del Centro de Convenciones.-** Se lo ha calculado para el centro de convenciones, para el cual se ha establecido la siguiente proyección de gastos:

**Cuadro No.5 Costos de Administración y Operación del Centro de Convenciones**

Costos	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Costos de Administración y operación	\$900.000,00	\$945.000,00	\$992.250,00	1'041.862,50	\$1'093.955,63	\$1'148.653,41

Fuente: E.P.M. Quito Turismo

**6.- Proyección de Ingresos de la edificación del Centro de Convenciones.-** Calculado para el Centro de Convenciones considerando el potencial de ingresos anuales a su máxima capacidad.

**Cuadro No.6 Proyección de Ingresos Centro de Convenciones**

Potencial Espacio	Cantidad	Capacidad m2 Unitario	Valor Proyectado Año
Salón de eventos- 4000 personas	1	2.640	\$2'613.600,00

Salón de eventos – 500 personas	2	480	\$ 950.400,00
Salas de trabajo-1.250 personas	25	66	\$1'996.500,00
Auditorio 500 personas	1	330	\$217.800,00
Estacionamientos (1 cada 50 m2)	1	24.289	\$1'707.200,00
Centro de exposiciones	1	7.500	\$1'650.000,00
Renta de oficinas	4	264	\$232.320,00
<b>Total</b>			<b>\$9'367.820,00</b>

Fuente: E.P.M. Quito Turismo

**7.- Excedente resultante de la operación de la edificación del Centro de Convenciones.-** Los excedentes que se prevé que genere el centro de convenciones esta detallado a continuación:

**Cuadro No.7 Excedente proyectado para el Centro de Convenciones**

Déficit/ Superávit Operativo Proyectado	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Proyección conservadora	2'378.737,00	3'270.519,00	3'691.660,00	4'110.438,50	4'526.736,38	4'940.429,59
Proyección Optimista	2'847.128,00	3'738.910,00	4'160.051,00	4'578.829,50	4'995.127,38	5'408.820,59
Valor Proyectado	15'000.000,00					
Tasa 8.5%	1'275.000,00	1'275.000,00	1'275.000,00	1'275.000,00	1'275.000,00	1'275.000,00
<b>Déficit/ Superávit Proyectado</b>						
Proyección conservadora	1'103.737,00	1'995.519,00	2'416.660,00	2'835.438,50	3'251.736,38	3'665.429,59
Acumulado	1'103.737,00	3'099.256,00	5'515.916,00	8'351.354,50	11'603.090,88	15'268.520,47
Proyección Optimista	1'572.128,00	2'463.910,00	2'885.051,00	3'303.829,50	3'720.127,38	4'133.820,59
Acumulado	1'572.128,00	4'036.038,00	6'921.089,00	10'224.918,50	13'945.045,88	18'078.866,47

Fuente: E.P.M. Quito Turismo

De acuerdo con los datos del cuadro No.7 sobre el comportamiento de los excedentes financieros proyectados anualmente y sus resultados después de deducir los costos de financiamiento, se puede determinar que el proyecto de acuerdo a ingresos y gastos determinados recupera su inversión inicial a los 6 años de operación.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**  
**DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO**  
**URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL**  
**CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, denominado Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad De Quito, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo), presenta un proyecto que tiene como eje fundamental una serie de infraestructuras y servicios ligados al funcionamiento de este equipamiento, el cual se desarrolla en el predio No. 3553162, de clave catastral N° 12004-01-002, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual cuenta con una superficie de 114.000,00m<sup>2</sup> (11.4 Ha). Este equipamiento se ubica en la Parroquia La Concepción, Sector Ex Aeropuerto, en la intersección de las extensiones de las avenidas Amazonas y Florida.

El modelo de ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito para el decenio 2015 – 2025 contempla cuatro criterios esenciales, entre ellos la consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de centralidades policéntrico, con el objeto de generar un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio. De esta manera, el proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad De Quito es de interés para la ciudad, según lo establecido en la Política Territorial No. 1, de escala Global, la cual señala:

*“Potenciación de la condición de capitalidad metropolitana de Quito en el ámbito nacional e internacional, a través de una mejor proyección de su tejido productivo y empresarial y de su patrimonio cultural y natural”.*

De la territorialización de esta política surge el objetivo No. 1A *“Mejorar el atractivo de Quito como ciudad de negocios”*, cuya meta establece: *“al 2017 Se ha consolidado el desarrollo del Parque del Bicentenario y se ha lanzado una iniciativa para la constitución del Centro Histórico como atractor de inversión”.* Énfasis añadido.

De igual manera, la Política 3 - Escala Metropolitana señala lo siguiente:

*“Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal”.*

En esta política se desprende el Objetivo 3.A *“Constituir un sistema de centralidades metropolitanas de alta capacidad productiva que vertebran el tejido empresarial del DMQ”.*

De esta manera, el Centro de Convenciones Metropolitano de Quito, permitirá posicionar a la ciudad como un destino de turismo de reuniones, atractivo y competitivo a nivel regional y fortalecerá la centralidad del Parque Bicentenario, como un nodo que contará con una importante oferta de actividades y servicios lúdicos y culturales para la ciudad.

Por otro lado, este proyecto es parte integral del Plan Especial Bicentenario, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 352 el 1 de febrero de 2013, que regula los mecanismos para el redesarrollo de esta centralidad luego de la liberación de las instalaciones del Ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, el cual se basa en la Resolución del Concejo Metropolitano No. 408, del 11 de julio de 2012, para establecer la localización del equipamiento en un polígono con un área de 11,40 hectáreas. Dicha ordenanza, en el **Artículo 10.-**

**Equipamiento de Interés General**, establece como uso principal de este equipamiento el de un centro de convenciones.

De igual forma, el artículo No. 36 de la ordenanza metropolitana No.352, que regula el Plan Especial Bicentenario, que desarrolla los instrumentos de Planeación, para la aplicación del sistema de cargas y beneficios propuesto, en su literal "b" establece al **Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE)** como el instrumento de planeación, con las siguientes funciones:

- Para el polígono asignado al Equipamiento de Interés General.
- Permite la actualización de la norma urbanística definida en esta ordenanza (No. 352)
- Define los usos específicos, el proyecto urbano-arquitectónico, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan.
- Formulado por iniciativa privada, por la economía social y solidaria o pública.

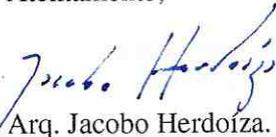
De esta manera, el objetivo de la presente ordenanza es el de establecer las regulaciones aplicables al citado predio, el cual acogerá un proyecto de equipamientos y servicios, cuyo programa arquitectónico comprende:

- a) Centro de convenciones;
- b) Edificaciones hoteleras;
- c) Centro de negocios;
- d) Oficinas públicas;
- e) Arena de espectáculos;
- f) Espacios culturales y recreativos;
- g) Espacios públicos; y,
- h) Áreas recreativas.

Por lo tanto, el proyecto consolida el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito, y particularmente la centralidad global Bicentenario, incrementa las posibilidades de prestación de servicios y equipamientos, establece el marco normativo para el desarrollo de uno de los equipamientos estratégicos de dicha centralidad y genera pautas urbanísticas para impulsar al sector inmobiliario de manera alineada con las determinaciones de urbanísticas de la ordenanza metropolitana No. 352 para el re-desarrollo y renovación urbana de esta área.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoíza.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi		05/10/2015
Revisado por:	Arq. María González		



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

## RESOLUCIÓN STHV-RT No. 008

### EL SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...): 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...";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COTADD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "... f) *Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad...*";
- Que, los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: "...a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra..."*;
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en lotes que reúnan características específicas, 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

1

y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito determina en la Disposición Transitoria Cuarta que "La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la sanción de este instrumento, emitirá el reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales";

Que, los proyectos urbanísticos arquitectónicos objeto de regulación a través del presente reglamento aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;

Que, mediante memorando DMPPS-284 de 26 de diciembre de 2013, el Arq. Wladimir Rosero, Funcionario Directivo de la STHV adjunta el proyecto de reglamento para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales para que se proceda a la emisión de la respectiva resolución, en sumilla inserta en el precitado memorando existe la autorización de la máxima autoridad de la STHV para la expedición de la referida resolución ;

En uso de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Curta de la Ordenanza No. 432 reformativa de la ordenanza metropolitana No. 172, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito

#### **EXPIDE:**

### **REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARAMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECT**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Sección Primera**

##### **Consideraciones Generales**

**Artículo 1.- Objeto.-** El presente reglamento tiene por objeto regular el proceso de aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de iniciativa pública o privada, a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones del presente reglamento se aplican a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se entiende por tratamiento urbanístico a los instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado y por proyectos especiales, a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

*H*



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

**Artículo 3.- Objetivos de los Proyectos Especiales.-** Los proyectos especiales, deberán cumplir con los siguientes objetivos:

- a. Contribuir al cumplimiento de los las políticas contenidas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, PMOT; Plan Maestro de Movilidad.
- b. Impulsar el desarrollo sustentable del Distrito Metropolitano de Quito.
- c. Generar las condiciones adecuadas para incentivar y promover el desarrollo económico y territorial del DMQ.
- d. Aportar a la revalorización patrimonial y arquitectónica del DMQ.

**Artículo 4.- Ubicación de los Proyectos Especiales.-** Los proyectos especiales podrán desarrollarse:

- a) En suelo urbano;
- b) En sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto especial sea permitido;
- c) En sectores con tratamientos urbanísticos de nuevo desarrollo, de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación;
- d) En sectores con asignación de zonificación especial; y,
- e) En sectores donde el uso del suelo sea susceptible de modificación en virtud del interés público del proyecto.

**Artículo 5.- Aportes Urbanísticos.-** Los proyectos especiales deberán generar aportes urbanísticos, mejorar las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a normas urbanísticas específicas establecidas en el presente reglamento.

**Artículo 6.- Clasificación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.-** para efectos del presente reglamento los proyectos especiales se clasifican en las siguientes categorías:

1. Proyectos especiales con usos de suelo residencial;
2. Proyectos especiales con usos de suelo múltiple, comercio y servicios, equipamiento;
3. Proyectos especiales de edificaciones industriales o parques industriales.
4. Proyectos especiales, ubicados en áreas con clasificación de suelo rural.

**Artículo 7.- Actores de los Proyectos Especiales.-** Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en el proceso de aprobación de los proyectos especiales, estos son:

HA

1. El Promotor Inmobiliario: es la persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecuta la obra directamente o bajo contrato con terceros; asimismo, administra, promueve, habilita y comercializa un proyecto y/o edificación.
2. Los propietarios: son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el lote que será objeto de los proyectos de habilitación urbana o de edificación.
3. Profesionales responsables del proyecto: son los técnicos especializados responsables de los estudios urbanísticos y constructivos.
4. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: es la instancia de la municipalidad metropolitana encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales.
5. Mesa Técnica: es una instancia técnica conformada por representantes de las entidades competentes, tales como la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría de Movilidad, la Secretaría de Ambiente; la EPMOP y otras entidades que de acuerdo a la especificidad del proyecto especial se necesario incorporar. Las decisiones adoptadas por la mesa técnica tienen un carácter resolutivo.

## **CAPÍTULO II**

### **Normativa para el Desarrollo de Proyectos Especiales**

#### **Sección Primera Normativa General**

**Artículo 8.- Desarrollo por Etapas.-** Los proyectos especiales se podrán desarrollar por etapas. La aprobación de planos arquitectónicos y el licenciamiento se podrán realizar de manera independiente para cada una de las etapas.

**Artículo 9.- Ausencia de Regulación Urbana.-** En los casos en los que el lote donde se va a desarrollar el proyecto especial cuente con asignación de zonificación especial, la línea base de asignación urbanística que servirá de referencia para definir las características urbanísticas del proyecto, constituirá las asignaciones de la zonificación de los lotes colindantes al proyecto, prevaleciendo la de mayor asignación.

**Artículo 10.- Altura de Edificación.-** La altura de edificación de los proyectos especiales será establecida en función del análisis morfológico del sector donde se va a desarrollar el proyecto y del estudio de asoleamiento y de proyección de sombra de los edificios en distintas épocas del año. Cuando las edificaciones superen la altura de edificación establecida en la normativa vigente para el lote del sector inmediato donde se va a desarrollar el proyecto especial.

**Artículo 11.- Formulación de Estudios:** Los promotores de los proyectos especiales formularán estudios en los casos en los que se produzcan impactos a la estructura urbana, al ambiente y a la movilidad, derivados de la magnitud de la edificabilidad y de la intensidad de los usos de suelo, en los siguientes casos:

1. Formulación de Estudios Urbanísticos: se deberán formular estudios urbanísticos del área de influencia del proyecto especial, cuando supere los 100.000 m<sup>2</sup> (10 Ha) de superficie o el proyecto requiera un número igual o mayor a 200 estacionamientos. El área de influencia será establecida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien será la responsable de su aprobación. El estudio urbanístico será financiado por los promotores del proyecto.

*Handwritten mark*



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

Los contenidos mínimos de los estudios urbanísticos son las siguientes:

- Medio físico: topografía, accidentes geográficos, clima, vientos etc. que permita aprovechar y/o adaptarse a las condiciones donde está ubicado el proyecto especial;
  - Estructura urbana: morfología urbana del proyecto en relación con su entorno; accesibilidad e integración vial del proyecto a la red vial del sector; integración de las áreas verdes a la red verde urbana del sector;
  - La obras y/o acciones necesarias para mitigar impactos a la estructura urbana, atribuibles al desarrollo del proyecto especial.
2. Formulación de Estudios de Impacto a la Movilidad: se deberán realizar estudios de impacto a la movilidad del área de influencia del proyecto, cuando los requerimientos de los proyectos especiales superen los 200 estacionamientos. El área de influencia será establecida por la Secretaría de Movilidad, quien será la responsable de su aprobación. El estudio de impacto a la movilidad deberá ser financiado por los promotores del proyecto.

Los contenidos mínimos de los estudios de impacto a la movilidad son las siguientes:

- Establecer los patrones de movilidad del área de influencia del proyecto y los impactos a la movilidad del sector causados por el proyecto especial.
  - Definir la red vial del proyecto especial, las características funcionales de las vías que componen el sistema vial y la adecuada integración al sistema vial local
  - Precisar el número de estacionamientos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto especial, la señalización y mobiliario urbano de transporte.
  - Definir las obras y/o acciones necesarias para mitigar los impactos a la movilidad, atribuibles al desarrollo del proyecto especial.
3. Formulación de Estudios Ambientales: se deberán realizar los estudios ambientales de conformidad con la normativa vigente, una vez que los proyectos especiales hubieren sido aprobados en el Concejo Metropolitano. Los estudios ambientales aprobados deberán presentarse previo al proceso de licenciamiento (aprobación de planos arquitectónicos) del proyecto especial.

**Artículo 12.- Impactos Producidos por Proyectos Especiales.-** Todos los impactos producidos por la implantación de un proyecto especial, sean estos de impacto a la estructura urbana, a la movilidad y/o al ambiente, deberán ser mitigados de acuerdo a lo determinado en los estudios técnicos realizados por el promotor, previamente aprobados por la entidad administrativa competente. Los costos de los estudios, las acciones y obras de mitigación de impactos, deberán ser asumidos por los promotores del proyecto especial y en ningún caso podrán ser considerados como contribuciones.

## Sección Segunda

### Normativa para el Desarrollo de Proyectos Especiales

5

## de Acuerdo al Uso del Suelo

**Artículo 13.- Proyecto Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.-** Se podrán desarrollar proyectos especiales con uso de suelo residencial en lotes con clasificación de suelo urbano o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial (zonas de promoción) o en áreas rurales con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo.

Los proyectos especiales con uso de suelo residencial deberán cumplir con las siguientes regulaciones:

1. Área Mínima de Implantación: los proyectos especiales con edificaciones residenciales ubicados en áreas de centralidad, se desarrollarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m<sup>2</sup>; los proyectos especiales ubicados en las parroquias urbanas se desarrollarán en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>; y, los proyectos especiales de ubicados en las parroquias rurales, se desarrollaran en lotes con una superficie mayor o igual a 100.000 m<sup>2</sup>.
2. Usos de Suelo: en los proyectos especiales con uso de suelo residencial, podrán desarrollar áreas con uso de suelo múltiple. El área máxima de ocupación con uso de suelo múltiple será el 30% del área útil de terreno urbanizado.
3. Al menos el 10% de la oferta de uso residencial generado, será calificado como vivienda de interés social, VIS, por la entidad competente.
4. Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad global asignada por la regulación vigente en el sector.
5. Lote mínimo: en los proyectos especiales con uso de suelo residencial el lote mínimo será menores a 400 m<sup>2</sup> en las parroquias urbanas y 600 m<sup>2</sup> en las parroquias rurales.
6. Fraccionamiento en Macro Lotes: en los proyectos especiales se podrá plantear un fraccionamiento en macro lotes, pudiéndose en su interior desarrollar conjuntos habitacionales en parte o en la totalidad del lote, estos podrán ser declarados en propiedad horizontal. En estos casos el promotor deberá prever una o más vías públicas integradas a la red vial del sector.

### Sección Tercera

#### **Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Comercio y Servicios; Equipamiento o Uso Múltiple**

**Artículo 14.- Ubicación.-** Se podrán desarrollar proyectos especiales con usos de suelo de comercio y servicios, equipamiento o uso múltiple en lotes con clasificación de suelo urbano o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial (zonas de promoción) o en áreas rurales con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo.

**1. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Comercio y Servicios:** los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo de comercio y servicios se desarrollarán sujetándose, a más de la normativa vigente, a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m<sup>2</sup> y menor a 10.000 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, en los sitios determinados en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los usos de suelo permitido son: comercios especializados, servicios especializados, oficinas administrativas, alojamiento, comercio y servicios, venta vehículos y maquinaria liviana, centros de comercio, venta vehículos y maquinaria pesada y, centros

✱



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

comerciales, el detalle de las actividades de cada uso de suelo se encuentra contenido en el Cuadro N° 9 del anexo de la Ordenanza 171.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales de comercio y servicios podrán como máximo incrementar un 50% la edificabilidad, en relación a la asignada por la regulación vigente en el sector. Tendrán un COS máximo en planta baja del 60% del área total del lote.

d) Los centros de comercio que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros frontales de 10 metros y retiros laterales y posteriores de 6 metros. Los retiros deberán integrarse al espacio público.

**2. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Equipamiento.-** Los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo de equipamiento se desarrollarán sujetándose a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m<sup>2</sup> y menor a 10.000 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, en los sitios determinados en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los usos de suelo permitidos son: equipamientos de servicios sociales, tales como: educación, salud, bienestar social, cultura, recreación y deporte y, religioso. Y equipamientos de servicios públicos: seguridad ciudadana, servicios de administración pública, servicios funerarios y de transporte. El detalle de las actividades de cada uso de suelo se encuentra contenido en el Cuadro N° 9 del anexo de la Ordenanza 171.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector, previo al pago de las contribuciones especiales correspondientes. Tendrán un COS máximo en planta baja del 60% del área total del lote. Deberán sujetarse a los retiros contenidos en la regulación vigente y podrán integrarse a vías o espacios públicos dándoles continuidad.

**3. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo Múltiple.-** Los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo múltiple se desarrollarán sujetándose a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m<sup>2</sup> y menor a 10.000 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, en los sitios determinadas en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los proyectos especiales con usos de suelo múltiple podrán combinar usos de suelo de comercio y servicios, equipamientos y usos residenciales. En estos proyectos se deberá contemplar, como mínimo, una oferta de vivienda correspondiente al 30% del área útil del terreno urbanizado.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector, previo al pago de las contribuciones

7

especiales correspondientes. Tendrán un COS máximo en planta baja del 50% del área total del lote. Deberán sujetarse a los retiros contenidos en la regulación vigente y podrán integrarse a vías o espacios públicos dándoles continuidad.

#### **Sección Cuarta**

#### **Proyecto Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Industrial**

**Artículo 15.- Ubicación.-** Los proyectos especiales con edificaciones industriales o parques industriales, se podrán desarrollar únicamente en áreas con asignación de uso de suelo industrial en la normativa vigente. En estos proyectos se privilegiará el manejo ambiental y los tratamientos sustentables, debiendo cumplir con las siguientes determinaciones:

- a) Área Mínima de implantación: los proyectos especiales con uso de suelo industrial se deberán desarrollar en una superficie mayor o igual a 100.000 m<sup>2</sup> (10 Ha) de área útil urbanizable.
- b) Usos de suelo y compatibilidad de usos de suelo: a más de los usos de suelo industrial se permitirán usos de suelo de administración, comercio y servicios en un área máxima del 20% del área útil del terreno urbanizado. En proyectos con uso de suelo Industrial de alto riesgo (I4), los usos de suelo complementarios podrán contemplar: seguridad, estación de bomberos, gasolineras, centros de desarrollo infantil, restaurantes, bancos.
- c) Con excepción de proyectos especiales con uso industrial de alto riesgo (I4), los usos industriales de mediano y alto impacto, I2 e I3, serán compatibles.
- d) Usos de suelo prohibidos: se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso de suelo industrial.
- e) Edificabilidad: los proyectos especiales con uso de suelo industrial tendrán un COS máximo en planta baja del 70%, el cálculo del COS y los retiros se sujetaran a la normativa metropolitana vigente.
- f) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación en naves industriales será 24 metros. En los usos de suelo complementarios de administración, comercio y servicios, la altura máxima será 2 pisos, 8 metros, pudiéndose solicitar el incremento de altura de edificación hasta por 4 pisos adicionales previo el pago de la contribución especial por suelo creado. En ningún caso se podrá superar una altura máxima de edificación de 6 pisos, 24 metros.
- g) Para infraestructuras no habitables que formen parte del proceso industrial y que superen los 24 metros, la altura de edificación deberá ser aprobada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con base a un informe técnico justificativo por parte del promotor.
- h) Sistema Vial: la conformación del sistema vial deberá ser jerarquizada y considerará la continuidad e integración en el viario del entorno del proyecto. Se contemplarán vías colectoras, su ancho mínimo será de 21,60 metros y vías Locales Tipo C, su ancho mínimo será de 16 metros.
- i) Estacionamientos: los proyectos especiales con uso de suelo industrial deberán contar con una área de estacionamiento suficiente para albergar, dentro de su terreno, a los vehículos (autos, bicicletas, transporte de personal, motos, camiones y otros) que su operación requiera para su personal, directivos, visitantes, clientes, y otros, para no invadir otras áreas fuera de su propiedad.
- j) Formulación de Estudios: Los proyectos especiales con uso de suelo industrial deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán aprobados por las entidades competentes.

*Handwritten mark*



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

k) Tratamientos sustentables: los proyectos especiales con uso de suelo industrial consideraran tratamientos sustentables en su diseño, en todas las etapas construcción y en la provisión de servicios básicos.

l) Estímulos tributarios y no Tributarios: sin perjuicio de las exoneraciones contempladas en la ley, los promotores de proyectos industriales, al amparo del Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, deberán pagar el 50% los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD. Este beneficio tendrá un plazo de 10 años improrrogable. En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de la presente ordenanza, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder las cuantías o porcentajes establecidos en la Ley.

m) Los proyectos especiales podrán establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo, por un período de hasta 99 años.

n) Reglamento Interno: los proyectos especiales de parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias, en cuanto al cumplimiento de los tratamientos sustentables, conservación de la imagen urbana y la mantención en buenas condiciones de las áreas verdes y el espacio público. El Reglamento no es parte constitutiva de la Ordenanza del Parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

### **Sección Quinta**

#### **Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Clasificación de Suelo Rural**

**Artículo 16.- Ubicación.-** Se podrán desarrollar proyectos especiales, en áreas rurales con usos de suelo de Recursos Naturales Renovables y de Protección Ecológica, siempre que cumplan con las siguientes determinaciones:

**1. Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Uso de Suelo de Recurso Natural Renovable:** Se podrán desarrollar proyectos especiales ubicados en áreas con uso de suelo de recurso natural renovable.

a) Área Mínima de implantación: los proyectos especiales se desarrollarán en un área mayor o igual a 100.000 m<sup>2</sup>;

b) Usos de Suelo: se podrá desarrollar proyectos especiales con usos de suelo residencial únicamente en áreas con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo y edificaciones industriales articulados a procesos productivos, con las siguientes actividades: manufacturas de mermeladas, salsas, pasteles y similares; molinos artesanales e industriales de granos, procesamientos de cereales y procesamiento de frutas y legumbres.

c) En áreas de uso de suelo de recurso natural renovable se podrán promover proyectos especiales con los siguientes equipamientos:

- Educativo: educación básica, y superior; institutos de educación técnica (superior) y especial, centros de capacitación laboral, investigación y experimentación, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller. Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico.
- Bienestar Social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos; albergues de asistencia social y centros de protección de menores.
- Recreativo y Deportivo: estadios, gimnasios, piscinas, escuelas deportivas, polideportivos, coliseos, centro de espectáculos, plazas de toros; centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting y galleras.
- Seguridad: cuartel de policía; instalaciones y cuarteles militares.
- Religioso: conventos, centros de retiro
- Administración pública: representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales; sedes principales de entidades públicas y centros administrativos del nivel nacional, provincial y distrital.
- Servicios funerarios: cementerios.
- Transporte: terminales de transporte y terminales de transferencia de transporte público.

d) Se podrán promover proyectos especiales con los siguientes usos de comercio y servicios:

- Comercio básico: restaurantes; galerías de arte, comidas rápidas.
- Comercio especializado: centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA); artesanías; renta de vehículos; estaciones de servicio con lavadoras de autos.
- Alojamiento: hostales, hosterías, mesones, hotel-albergue, cabañas ecológicas, campamentos, refugios. Hoteles, complejos hoteleros sin centros comerciales y de servicios, apart hotel.
- Centros de diversión: salones de banquetes y recepciones;
- Centros de comercio: mercados tradicionales y centros de comercio popular;
- Centros comerciales: Central de abastos. Comercio mayorista

e) Edificabilidad: en proyectos que se promuevan en usos de suelo de Recursos Naturales Renovables, se permitirá un COS en planta baja máximo del 35% del área total del lote.

f) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación será 2 pisos, 8 metros, para los proyectos de usos residenciales, equipamiento, comercio y servicios, con excepción de centros recreativo y deportivo, seguridad, servicios funerarios, transporte y centros de diversión, los cuales podrán tener una altura superior a la establecida en función de los usos de suelo, en estos casos la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobará la altura de edificación.

g) Criterios de Aprobación: para la aprobación de proyectos especiales se considerarán los siguientes criterios:

- La capacidad de prestación de servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) del proyecto;

ct



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

- Los impactos generados: urbanísticos, a la movilidad y/o ambientales atribuibles al proyecto, derivados de su escala y del tipo de actividades a desarrollarse;
- La adecuada accesibilidad: su articulación a la red vial principal; la geometría y estado de las vías de acceso, el tipo de transporte que requiere el proyecto, la existencia de transporte público, la distancia al sistema vial principal y los posibles impactos a las zonas pobladas.

Los proyectos deberán desarrollarse preferentemente cercano a la red vial principal de la zona.

- Los aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

**2. Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Uso de Suelo de Protección Ecológica.-** Se podrán desarrollar proyectos especiales ubicados en áreas con uso de suelo de protección ecológica, con los siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de implantación: los proyectos se desarrollarán en un área mayor o igual a 100.000 m<sup>2</sup>;

b) Usos de Suelo: se podrá promover proyectos especiales con los siguientes equipamientos:

- Educativo: Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, centros de investigación y experimentación.
- Seguridad: instalaciones y cuarteles militares.
- Servicios funerarios: cementerios.

c) Se podrán promover proyectos especiales con los siguientes usos de comercio y servicios:

- Comercio básico: restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas; galerías de arte, café net y similares, comidas rápidas,
- Comercio especializado: centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA);
- Alojamiento: hostales, hosterías, mesones, hotel-albergue, cabañas ecológicas, campamentos, refugios. Hoteles, complejos hoteleros sin centros comerciales y de servicios, apart hotel.
- Centros de comercio: mercados tradicionales y centros de comercio popular;

d) Edificabilidad: en proyectos que se promuevan en usos de suelo de Recurso Naturales Renovable, se permitirá un COS en planta baja máximo del 10% del área total del lote.

e) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación será 2 pisos, 8 metros.

f) Criterios de Aprobación: para la aprobación de proyectos especiales se considerarán los siguientes criterios:

✱

- La capacidad de prestación de servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) del proyecto;
- Los impactos generados: urbanísticos, a la movilidad y/o ambientales atribuibles al proyecto, derivados de su escala y del tipo de actividades a desarrollarse;
- La adecuada accesibilidad: su articulación a la red vial principal; la geometría y estado de las vías de acceso, el tipo de transporte que requiere el proyecto, la existencia de transporte público, la distancia al sistema vial principal y los posibles impactos a las zonas pobladas.

Los proyectos deberán desarrollarse preferentemente cercano a la red vial principal de la zona.

- Los aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Para proyectos especiales ubicados en áreas de protección ecológica: practicas sustentables, autoabastecimiento de servicios básicos; tratamientos paisajísticos, gestión hídrica sustentable, recuperación de ecosistemas y materiales a ser utilizados.

## **CAPÍTULO II**

### **Sistemas Colectivos de Soporte**

**Artículo 17.- Sistemas Colectivos de Soporte.-** Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen de las redes y servicios básicos, el sistema vial, el sistema de espacio público y áreas verdes. La planificación le otorga prevalencia a los sistemas colectivos de soporte por su capacidad para habilitar y estructurar el territorio.

**Objetivos.-** Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen del sistema vial, las redes y servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los sistemas colectivos de soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto;
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

En todos los proyectos especiales o en procesos de urbanización se deberán reservar, como espacio público, las áreas para los siguientes sistemas colectivos de soporte:

- a) Servicios básicos: se deberán reservar como espacio público las áreas utilizadas por los sistemas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- b) Espacio público: se deberán reservar como espacio público las áreas utilizadas por la red vial, la red verde urbana y la red de potencial ecológico, tales como, las áreas de conservación, de ríos, quebradas y taludes, así como las áreas de afectación por el paso oleoductos, poliductos, redes de alta tensión, acueductos, canales de riego, etc.

AS



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

c) Los servicios públicos de los proyectos especiales se construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas competentes, se ejecutarán con base a los sistemas y planos aprobados por cada entidad responsable.

**Artículo 18.- Servicios Básicos.-** Los servicios básicos deberán respetar las siguientes regulaciones:

a) Agua Potable y no potable: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio, considerando la demanda de agua potable del proyecto especial, el certificado será emitido por la entidad administrativa competente.

b) Los sistemas de agua potable permitirán la reutilización de las aguas lluvias, de lavabos y de duchas para usos de riego y limpieza de espacios públicos, para ello se deberá implementar depósitos de almacenamiento de aguas lluvia, recicladas o freáticas.

c) En proyectos especiales con uso de suelo industrial se podrá implementar redes de agua no potable, utilizando aguas subterráneas (freáticas) o recicladas, para ciertos procesos industriales.

d) Alcantarillado: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio emitido por la entidad administrativa competente.

e) Los proyectos especiales, a más de la normativa vigente se sujetarán a las siguientes determinaciones:

- Diseñar sistemas separados de aguas residuales y de aguas lluvias (incluye sistema de drenaje) que permita realizar el tratamiento de depuración de aguas lluvias para su reutilización.
- En los proyectos especiales con usos de suelo industrial se deberá prever sistemas separados de aguas residuales sanitarias y aguas residuales industriales. Se contemplará al interior de cada lote un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que se puedan construir el o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales.
- Los proyectos especiales industriales deberán contemplar tecnologías para el tratamiento de aguas residuales industriales, especialmente en sectores tales como: cerámicas, productos químicos, textiles, agro alimentos, tratamiento de lixiviados, curtidos, metales, etc. que garantice el vertido de aguas residuales a cauces o a redes de alcantarillado en parámetros aceptables. Deberán adoptar criterios de regeneración de las aguas residuales que permiten su reutilización.

e) Recolección de basura: el sistema de recolección de basura contará con la aprobación de la entidad administrativa competente. En los proyectos especiales se implementará un sistema de clasificación y contenerización basura, los contenedores de basura serán de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores.

f) Energía Eléctrica y telecomunicaciones: los promotores a su costo dotarán de la energía eléctrica y telecomunicaciones necesarias para el desarrollo integral del proyecto y dotarán de alumbrado público a la red vial, red verde urbana y espacio público.

✱

g) Los proyectos especiales deberán soterrar a su costo las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, como medida de mitigación al impacto paisajístico y en su instalación se deberá prever elementos de integración paisajística, como el uso de vegetación, el control de visuales, iluminación, cromatismo, etc. Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deberán empotrarse en muros o ubicarse en sitios que no obstaculicen la circulación peatonal.

**Artículo 19.- Espacio público.-** Los espacios públicos son áreas de articulación territorial de acceso universal y uso cotidiano, generan identidad y contienen una multiplicidad de actividades de descanso recreación y deporte. El Sistema de Espacio Público se compone por espacios de permanencia y transición como ejes viales, plazas, plazoletas, parques, áreas verdes, áreas deportivas, áreas ecológicas, etc.

Se deberá prever una buena la calidad del espacio público, a partir de su diseño, la correcta selección de materiales, la disposición de sus diferentes elementos urbanos y la adaptación de los espacios a las condiciones climatológicas de la zona, creando espacios de sombra o de protección contra la lluvia. Se deberán evitar espacios ocultos o poco iluminados, implantar elementos urbanos y vegetación que garanticen la conexión de los diferentes espacios, evitando discontinuidades o zonas aisladas.

**Artículo 20.- Mobiliario Urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

**Artículo 21.- Red verde urbana.-** Deberá concebirse como espacios destinados especialmente a la recreación pasiva, contarán con una amplia cobertura vegetal que provea espacio de sombra y mejore la calidad del aire, complementariamente se podrá contemplar plazas y canchas deportivas.

En la concepción de las áreas verdes se deberá prever la continuidad e integración en la red verde urbana zonal y/o a los corredores ecológicos (ríos y quebradas) existentes, así como a la red verde de escala superior. En los casos en los que por los lotes atraviesen corredores ecológicos, los promotores deberán integrar tratamientos ambientales y paisajísticos.

En todos los casos las áreas verdes deben localizarse frente a una vía pública de acceso universal. No se permitirá su localización en espacios que pudieran privatizar su uso.

En los proyectos especiales se entregará a la municipalidad entre el 10% y el 20% del área útil del terreno urbanizado, en calidad de contribución de áreas verdes y comunales. Para los casos en los que los promotores de proyectos especiales soliciten mayor edificabilidad a la establecida, el porcentaje a ser entregado a la municipalidad será proporcional a la edificabilidad adicional. El cálculo de las áreas verdes será proporcional al porcentaje adicional de edificabilidad (COS total) otorgado por la municipalidad, utilizando la siguiente fórmula:

$$AV = 10 + (P/10)$$

Dónde:

AV: es el porcentaje a ser entregado a la municipalidad

P: es el valor absoluto del porcentaje adicional de edificabilidad.

10: es el valor absoluto del porcentaje mínimo a ser entregado a la municipalidad

*Handwritten mark*



## Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Dentro de este rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo y áreas de protección ecológica o en lotes cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.

En el caso que se plantee más de un área verde, el 30% de las áreas verdes deberá estar concentrado y el resto podrá distribuirse en lotes con un área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Las áreas verdes deberán estar ubicadas a una distancia mínima de 50 metros del borde de ríos y quebradas. La distancia máxima de accesibilidad será de 300 metros lineales medidos desde el centroide de cada manzana al centroide del área verde más cercana.

Los proyectos con uso de suelo industrial ubicados junto a zonas con usos de suelo residencial, deberán considerar al menos 25 metros de áreas de amortiguamiento ambiental hacia aquellos linderos con frente a usos de suelo residencial. Se diseñarán como parques lineales y contarán con una amplia cobertura vegetal y arbórea en los que adicionalmente se podrán implantar canchas deportivas.

Las áreas de amortiguamiento ambiental se entregarán a la municipalidad en calidad de contribución de áreas verdes y deberán ser espacios públicos de acceso universal. En ningún caso las áreas de amortiguamiento ambiental serán menores al 10% del área útil del terreno urbanizado y de ser necesario alcanzará como máximo el 20% del área útil del terreno urbanizado, en este caso se deberá ajustar el ancho del área de amortiguamiento.

**Artículo 22.- Sistema de Movilidad.-** El sistema deberá privilegiar la movilidad sostenible de bienes y personas, privilegiando el uso del transporte público, los modos alternativos de transporte y el mejoramiento de las condiciones ambientales de sus distintos componentes.

Para su aprobación, los proyectos especiales deberán presentar el estudio de impacto a la movilidad aprobado por la entidad técnica competente, siempre y cuando el proyecto demande más de 200 estacionamientos. Los estudios deberán definir los impactos a la movilidad y establecer sus medidas de mitigación. Las medidas de mitigación a la movilidad, atribuibles al impacto del proyecto serán de obligatorio cumplimiento y sus costos deberán ser cubiertos por los promotores.

**Sistema vial.-** La red vial de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente, para ello se realizarán estudios de movilidad que establezca un correcto dimensionamiento de la red vial interna.

Los proyectos especiales, a más de cumplir con las regulaciones vigentes deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- La red vial deberá prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal y de ciclovías y contarán con soluciones a los cruces vehiculares y peatonales en intersecciones, estarán provistos de señalización horizontal y vertical y equipamiento urbano.
- Los proyectos especiales afectados por la red vial, con vías arteriales o colectoras, entregarán a la municipalidad gratuitamente hasta en 10% del área total del lote, por efectos de la afectación.

★

- Cuando se trate de vías de cuatro carriles, el promotor deberá ceder y financiar la construcción de dos carriles con sus respectivas aceras, incluidos los carriles de refugio de ingreso al proyecto desde la vía arterial o colectora respectiva.
- Cuando se trate de vías de dos carriles, el urbanizador deberá ceder y financiar la construcción del carril y acera que da frente al proyecto especial. Si ambos carriles afectan al lote del proyecto especial, el promotor deberá ceder y financiar la construcción de los dos carriles, con sus respectivas aceras.
- Cuando se trate de vías de un carril deberá ceder y financiar la construcción del medio carril y la acera que da frente al proyecto especial.
- El promotor tiene la obligación legal de construir y entregar gratuitamente al Municipio todas las vías resultantes del proceso de urbanización.

Aceras: En el desarrollo del proyecto, las aceras deberán mantener un ancho mínimo de 3 m e incluir encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras se desarrollarán con base a las siguientes determinaciones:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana.
- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas.
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El diseño y tratamiento de aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
- Para facilitar el flujo peatonal e integrar la circulación entre las áreas de mayor actividad, se deberá construir pasos peatonales elevados sobre la vía pública, respetando las alturas mínimas requeridas, incrementando la seguridad vial y calidad del espacio urbano para el peatón. De acuerdo al plano No. 5 anexo a esta Ordenanza.

Estacionamientos.- el número de estacionamientos será establecido con base a la normativa metropolitana vigente o a los respectivos estudios de movilidad. En la dotación de estacionamientos el proyecto observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente. Los estacionamientos serán localizados en subsuelos y/o en superficie, se ubicarán estacionamientos temporales y de servicio. Del total de estacionamientos se contemplará 1 por cada 25 estacionamientos para discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1% para cada caso, del total de viajes establecidos en el estudio de movilidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la demanda, considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Cuando se ubiquen estacionamientos en subsuelo debajo de plazas o

✱



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

espacio público, se localizarán salidas peatonales de emergencia de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

En caso de preverse estacionamientos en superficie, se deberá contemplar la utilización de adoquines ecológicos en una superficie mínima del 30% del área de estacionamiento.

**Vías Peatonales, aceras y Ciclovías.-** La red de vías peatonales y ciclovías de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente. Deberán cumplir con la normativa metropolitana vigente.

**Paradas de Transporte Público.-** La paradas de transporte público de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente. A más de cumplir con la normativa metropolitana vigente, deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- Localizar las paradas de transporte público respondiendo a un principio de centralidad (dando servicio a áreas de mayor densidad) y de accesibilidad universal.
- Potenciar la intermodalidad con sistemas de transporte alternativo, como la bicicleta, con los itinerarios peatonales o con estacionamientos disuasorios.
- Habilitar plataformas sobre la calzada con el fin de no afectar a los recorridos peatonales.
- En lo posible se incluirá placas solares de generación de energía eléctrica para su iluminación y cuando se localicen en aceras mayores a 2,40 metros se instalarán marquesinas de protección de los usuarios. Estarán equipadas con asientos, iluminación, papelería e información.

### **CAPÍTULO III**

#### **Procedimiento y Requisitos para la Aprobación de los Proyectos Especiales**

**Artículo 23.- Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales.-** Para la aprobación de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales se deberá seguir el siguiente proceso:

1. Análisis de factibilidad de los proyectos especiales
2. Análisis y concertación de la propuesta urbanística
3. Análisis y concertación del sistema vial y determinación de impacto a la movilidad
4. Adopción de tratamientos eco – ambientales
5. Determinación de los aportes urbanísticos
6. Elaboración del proyecto de Ordenanza
7. Aprobación del proyecto especial

HA

Análisis de factibilidad de los proyectos especiales: tiene por objeto verificar, de manera preliminar, si existen las condiciones técnicas (localización, clasificación del suelo, topografía, afectaciones, factibilidad de servicios) y jurídicas (tenencia del suelo), que posibiliten el desarrollo de un proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Análisis de determinantes urbanísticas: tiene por objeto analizar y concertar el tratamiento que se conceden a determinantes urbanísticas, tales como: topografía, localización parcial o total del proyecto especial en zonas de protección (patrimonial o natural), o en zonas de riesgos mitigables; o cuando son atravesadas o colindan con ríos, quebradas o taludes y otras.

Análisis de la propuesta urbanística: tiene por objeto analizar y concertar, las características específicas del planteamiento urbanístico: usos de suelo, edificabilidad (altura de edificación, lote mínimo y forma de ocupación del suelo), sistemas colectivos de soporte (sistema vial, servicios básicos, espacio público y equipamientos colectivos,), ajustes a la normativa.

Análisis de Impacto a la movilidad: tiene como objeto analizar y concertar el sistema movilidad propuesto: accesibilidad, red vial, número de estacionamientos, señalización horizontal y vertical, equipamiento de transporte, medidas de mitigación de impacto a la movilidad se deben adoptar y otras.

Adopción de tratamientos eco – ambientales: tiene por objeto incorporar al proyecto especial, soluciones ambientalmente sustentables en los sistemas: arquitectónicos, estructurales, viales, de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de basura y tratamiento de desechos.

Determinación de contribuciones especiales: tiene por objeto determinar y valorar las contribuciones especiales por ajuste de norma, derivados de las determinaciones de ocupación y edificabilidad otorgadas al proyecto especial y establecer la forma de pago a la municipalidad.

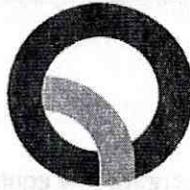
Elaboración del proyecto de ordenanza: tiene por objeto formular un proyecto de Ordenanza concertado, que consigne las condiciones técnicas, normativas, los aportes urbanísticos y los compromisos que asumen los promotores, emanadas de la aprobación del proyecto especial.

Emisión de informes técnicos: la aprobación técnica de los proyectos especiales comprende: la emisión de los respectivos informes técnicos favorables por parte de las secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda y de Movilidad y emisión del informe jurídico del proyecto de ordenanza, por parte de la Procuraduría Metropolitana.

Aprobación del proyecto especial: la aprobación de los proyectos especiales comprende el conocimiento y aprobación de la Comisión de Suelo en dos debates; aprobación del Concejo Metropolitano de Quito en dos debates; y, la sanción de la Ordenanza por parte del Alcalde Metropolitano de Quito.

**Artículo 24.- Efectos de la Ordenanza de Aprobación de los Proyectos Especiales.-** La Ordenanza de Aprobación de los Proyectos Especiales determina la adquisición de derechos de desarrollo y construcción del proyecto especial, en los términos y condiciones expresado en la ordenanza. La aprobación del proyecto especial no le exime de: la obtención de permisos y licencias correspondientes; la suscripción de convenios, en los casos que sea necesario y del pago de las correspondientes contribuciones especiales.

A



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

**Artículo 25.- Responsabilidades del Promotor.-** Los promotores de los proyectos especiales, a su costo, tienen las siguientes responsabilidades:

- a. Ejecutar las obras en los términos y condiciones expresadas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales;
- b. La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales;
- c. La implementación de medidas de mitigación de impacto a la estructura urbana, al paisaje urbano o natural, al ambiente, a las áreas de protección de ríos y quebradas u otras, señaladas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales.
- d. Al pago de las contribuciones especiales correspondientes.

**Artículo 26.- Documentos para la Aprobación de Proyectos Especiales.-** Para la aprobación de los proyectos especiales, el promotor deberá presentar los siguientes documentos:

1. Documentos Previos: se entiende por documentos previos aquellos que inician el proceso de aprobación o regulan las condiciones urbanísticas que inciden en el desarrollo del proyecto especial y por tanto, es necesario tramitar en las entidades competentes, previo al proceso de aprobación, estos son:

- a. Solicitud al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrito por el promotor del proyecto.
- b. Escritura de dominio del inmueble, inscrito en el Registro de la Propiedad, en original y copia.
- c. Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- d. Certificados de factibilidad de servicios básicos, emitidos por las empresas competentes.
- e. Certificado de borde superior de quebradas, de ser el caso;

2. Documentos Técnicos: se entiende por documentos técnicos aquellos que forman parte de la propuesta urbanística arquitectónica a ser aprobada, estos son:

- a. Planos de ubicación del proyecto especial
- b. Levantamiento topográfico actualizado del terreno, con todos sus detalles físicos y la delimitación exacta de los linderos del lote;
- c. Planos de la propuesta urbanística, con el siguiente contenido mínimo:
  - La implantación del proyecto especial;
  - El diseño vial del proyecto especial, integrado al sistema vial metropolitano, basado en la trama vial existente;
  - La articulación de la red verde del proyecto, con la red verde urbana del sector;

*th* 19

- Las áreas recreativas y equipamiento comunitario.;
- La división en lotes, o macro lotes, de ser el caso;
- Memoria técnica del proyecto conteniendo todos los datos técnicos, cuadro de áreas detallado, cuadro de alturas de edificación, cuadro de etapas de construcción, y otros que se deriven del proyecto especial.

3. Documentos para Proyectos Especiales de Habilitación de Suelo: se entiende por documentos para proyectos especiales de habilitación de suelo, aquellos que se requieren para el desarrollo de proyectos de urbanización calificados como tales, estos son:

- a. Cronograma valorado de obras.
- b. Planos en detalle del equipamiento comunitario y áreas verdes.

4. Documentos complementarios: se entiende por documentos complementarios, aquellos que se requieren en casos particulares que no son de aplicación general a todos los proyectos especiales. En estos casos se anexará:

- a. En proyectos especiales atravesados por ríos, quebradas, y/o taludes, se anexará el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros y, plano correspondiente, conteniendo la restitución de bordes de ríos, quebrada y taludes;

5. Informes Técnicos.- Previa a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano, las entidades competentes emitirán los siguientes informes técnicos habilitantes:

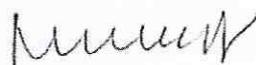
- a. Informe técnico favorable de la propuesta urbanística del proyecto especial, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b. Informe técnico favorable de la propuesta de movilidad del proyecto especial, emitido por la Secretaría de Movilidad
- c. Informe favorable del proyecto de Ordenanza del Proyecto Especial; emitido por la Procuraduría Metropolitana

**Artículo 27.-** Del cumplimiento, publicación y socialización de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Planeamiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Disposición Final.-** La presente Resolución regirá a partir de la fecha de expedición.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, el 27 de Diciembre de 2013.

Comuníquese, publíquese y cúmplase



**Arq. René Vallejo Aguirre**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO,**  
**HÁBITAT Y VIVIENDA.**

RESOLUCION STHV-RT-011-2014

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Arq. Alberto Rosero Cueva  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

**CONSIDERANDO:**

**Que**, en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito dispone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la vigencia de la misma, emitirá el Reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales;

**Que**, mediante Resolución STHV-RT-008 de 27 de diciembre de 2013, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió el Reglamento que Fija los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos;

**Que**, en tiempos recientes se han presentado para su aprobación por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV - un considerable y creciente número de proyectos urbano arquitectónicos que por su naturaleza adquieren el carácter de especiales (PUAE) de carácter privado y público, cuya magnitud, volumen de inversión y radio de influencia demandan un análisis amplio e integral, que no puede seguir circunscrito sólo al ámbito funcional de la STHV, sino que por el contrario debe involucrar a la planificación estratégica, a la economía, al ambiente, a la movilidad y a los asentamientos en general y su compleja red comunitaria;

**Que**, por iniciativa compartida entre varias Secretarías, es necesario consolidar un modo de trabajo para analizar los niveles de impacto – positivos y negativos – que podría derivarse de la implantación de este tipo de proyectos en el territorio distrital. Con este tipo de actuación, aparte de contar con una evaluación altamente confiable, se eliminaría la considerable asimetría que se genera entre los grupos de inversión y los funcionarios municipales a cargo de los procesos de aprobación;

**Que**, el procedimiento a implementarse tiene en cuenta la necesidad de atender ágil y prioritariamente a los proyectos de iniciativa privada, pública o comunitaria, que por su escala y características tienen incidencia en el desarrollo y ordenamiento territorial del DMQ y constituyen potenciales motores de desarrollo económico. Para el efecto y con la finalidad de fomentar la inversión en el Distrito, la STHV dispondrá de un canal de tratamiento preferencial y expedito de aprobación de PUAE; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 432 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE LA:**

**MODIFICATORIA AL REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARAMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANISTICOS ARQUITECTONICOS**

#### Quórum

- Conformado por el 50% + 1 de los integrantes de la Mesa que tienen voz y voto.

#### Tipos de sesiones.

Se identifican tres:

- Sesión para la presentación de los proyectos por parte de los promotores, que se desarrollará de la siguiente manera.
  - Lectura del orden del día y aprobación
  - Presentación de proyectos por parte de promotores, propietarios o gestores de los proyectos: 15 minutos por proyecto
  - Preguntas y observaciones de la Mesa: 15 minutos por proyecto
  - Análisis interno: espacio de discusión entre los miembros de la mesa.
- Sesión para la definición de la viabilidad de los proyectos.
  - Lectura del orden del día y aprobación
  - Presentación de reportes sectoriales.
  - Conciliación y establecimiento del grado de viabilidad de los proyectos.
- Sesión integrada para la presentación de los proyectos y posterior definición de su viabilidad; determinará en una sola reunión los dos tipos de sesiones antes descritos y que se llevará a cabo cuando a juicio de la Mesa, sea posible por la calidad del proyecto presentado.

#### Periodicidad

La mesa se instalará y operará con base en un cronograma acordado entre sus miembros o por pedido ocasional del Presidente.

#### d. Alcance de las decisiones adoptadas por la Mesa

**Carácter resolutivo:** Las decisiones adoptadas por la Mesa tendrán carácter resolutivo, estableciendo la viabilidad o inviabilidad de un PUAE, con las respectivas observaciones y sustentos técnicos.

**Votación:** una vez concluida la etapa de análisis, los integrantes de la mesa con derecho a voto, procederán a votar. En caso de empate, el Presidente de la mesa ejercerá el voto dirimente. El resultado de la votación determinará la viabilidad o no viabilidad del proyecto, con sus respectivas observaciones y argumentación.

**Proyectos viables:** En caso de que la mesa determine la viabilidad de un proyecto, con o sin observaciones, el promotor quedará facultado a proseguir con el trámite previsto para la aprobación definitiva del PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No. 008 de 27 de diciembre de 2013. En el caso de los proyectos con observaciones, los promotores podrán presentar las versiones ajustadas hasta en 30 días calendarios contados desde la fecha de la notificación. Vencido dicho plazo, el trámite quedará anulado.

**Proyectos inviables:** En caso de que la mesa determine la inviabilidad de un proyecto, el promotor quedará facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente las observaciones y las recomendaciones emitidas por la mesa. Este proyecto tendrá un nuevo número y fecha de ingreso.

**Art. ... (2) Procedimiento y mecanismo de análisis y evaluación de los PUAE**

**a. Solicitud y expediente a presentarse ante la Mesa Técnica:**

- La presentación de un PUAE ante la Mesa Técnica requerirá el ingreso por ventanilla de la STHV de la respectiva solicitud por parte del promotor.
- El promotor adjuntará a dicha solicitud el expediente con los contenidos establecidos para la presentación ante la mesa, conforme lo determinado en el **Anexo 1**.

**b. Verificación previa de contenidos:**

- Previo a la presentación de un PUAE ante la Mesa, la DMPPS verificará el cumplimiento de los contenidos establecidos en el anexo 1 y adicionalmente, la identificación de quienes funjan como sus promotores.
- La DMPPS informará al presidente de la Mesa sobre dicho cumplimiento con la finalidad de que este programe la sesión de presentaciones de PUAE.
- No se podrán presentar ante la Mesa o instancia de la STHV, ningún expediente sin la debida calificación de la DMPPS. El trámite irregular en este proceso será causa suficiente para su anulación sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

**c. Presentación del PUAE ante la Mesa**

El presidente de la Mesa, luego de instalarla y presentar el orden del día ante sus miembros, invitará a los promotores a presentar su proyecto.

- Los PUAE serán presentados por los promotores privados, públicos o comunitarios, debidamente identificados; podrán estar acompañados de hasta seis personas, según su mejor criterio.
- Para el efecto elaborarán una presentación sucinta y precisa que desarrolle en hasta en 30 minutos los contenidos detallados en el **anexo 1 "Índice de contenidos para presentación de PUAE ante la Mesa Técnica"**
- Los promotores deberán responder a las preguntas y observaciones planteadas por la Mesa, con argumentos objetivos, técnicamente sustentados y enfocados a atender directamente las inquietudes de la Mesa. Este momento tendrá también una duración de hasta 15 minutos.  
Análisis e intercambio de opiniones. Los miembros de la Mesa, una vez que los promotores se hayan retirado, intercambian criterios y definirán la forma de análisis y evaluación, según las modalidades previstas en el punto d., que se presenta a continuación.

**d. Tiempos para la evaluación.**

Se contemplan dos posibilidades:

**Inmediatamente después de la presentación:** Que se aplicará si a juicio de la Mesa, es posible en la misma reunión determinar su grado de viabilidad o inviabilidad.

**En una siguiente reunión:** En caso de que un proyecto requiera de un análisis más detenido por parte de los integrantes de la mesa, se procederá de la manera siguiente:

1. **Análisis sectoriales:** en un plazo de hasta seis días calendario, contados luego de la sesión de presentación, las Secretarías y demás entidades integrantes de la mesa generarán un informe que contendrá los criterios, observaciones y recomendaciones al proyecto, en base a un formato establecido por la STHV para la efecto. Según sea del caso, en ese tiempo los miembros de la Mesa podrán solicitar a los Promotores ampliación de información. De esa actuación deberán informar oportunamente al Presidente de la Mesa.

2. Sesión de análisis conjunto: con los informes sectoriales, la Mesa Técnica se reunirá para analizar conjuntamente los criterios y argumentos expuestos con la finalidad de establecer un criterio general de viabilidad o no viabilidad, según se señala en el punto 1.D iii y iv de este documento.

**Art. ... (3) Continuación del proceso.**

Sólo aquellos proyectos que hayan sido declarados como viables, podrán seguir el trámite previsto por la STHV.

Aquellos que hayan sido declarados viables con observaciones, sólo podrá ingresar al trámite, una vez que las hayan cumplido en su totalidad. Para el efecto la DMPPS de la STHV, verificará ese cumplimiento, preparará un informe específico y lo presentará ante la Mesa Técnica. Con su aval, que constará en la Ayuda Memoria de Sesión respectiva convocada de modo expreso por el Presidente, el Secretario de THV y el Director de la DMPPS, notificarán oficialmente de la posibilidad de continuar con el trámite.

**Art.... (4) Criterios para la elaboración del Cronograma de trabajo de la Mesa**

1. En las sesiones de presentación, no deben tratarse más de dos proyectos por sesión.
2. Del mismo modo no deben calificarse más de dos proyectos en una misma reunión.
3. Los tiempos que la Mesa tome para este tipo de decisiones, debe ser el suficiente para asegurar el debido rigor técnico y objetividad en la evaluación. Se debe recordar que en esas decisiones están implícitos efectos trascendentes para el territorio y la población asentada en él y por otra parte, volúmenes de inversión de gran magnitud.

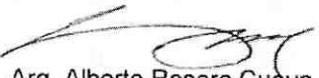
**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Encárguese el cumplimiento, publicación en la página web de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y socialización de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.

**DISPOSICION FINAL**

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de la suscripción de éste documento administrativo.

Dado en la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de julio del dos mil catorce.

  
Arq. Alberto Rosero Cueva  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

AR/JH/MS



Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Anexo 1

Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbano - Arquitectónicos Especiales – PUAE, ante la Mesa Técnica de Secretarios del MDMQ

1. **Presentación del promotor, gestor o propietario del proyecto**
  - a. Experiencia y posición en el mercado o en la sociedad
  - b. Conformación del equipo en los aspectos comerciales, de diseño, constructivo, legal, financiero.
  - c. Participantes o socios del proyecto.
2. **Tipo y objetivos del proyecto**
  - a. Tipo de proyecto: Residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento, industrial, en suelo rural.
  - b. Programa arquitectónico y urbano (cuadro que resuma el programa)
  - c. ¿Qué persigue el proyecto?  
Promoción inmobiliaria o solución residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos.
3. **Localización y contexto general de implantación del proyecto**
  - a. Fotografía aérea o mapa de localización del proyecto y sus áreas de influencia, a determinar según la escala del proyecto.
  - b. Descripción gráfica o fotográfica de los elementos más relevantes del contexto en el cual se implantará el proyecto con énfasis en accesibilidad vial, elementos naturales, entorno edificado, espacios públicos y equipamientos.
4. **Características generales de la propuesta**
  - a. Plan masa y volumetría
  - b. Descripción gráfica de la propuesta arquitectónica y urbana
  - c. Propuesta de sistema vial y esquema de accesibilidad (flujos de ingreso / egreso)
  - d. Transporte público y estacionamientos
  - e. Estimación general de la generación de viajes originados por el proyecto
  - f. Componentes ambientales del proyecto y valor agregado de las áreas verdes
  - g. Cuadro comparativo de zonificación vigente y propuesta
  - h. Cuadro de superficies: de construcción, áreas verdes, espacio público, vías, estacionamientos, etc.
5. **Viabilidad técnica y legal**
  - a. Factibilidad de servicios (agua potable, alcantarillado, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte).
  - b. Tipo y uso de suelo; topografía
  - c. Status de la propiedad (gravámenes, afectaciones, dueños, fideicomiso, etc.)

6. **Viabilidad económica y financiera**
  - a. Demanda efectiva a la que atenderá el proyecto o síntesis del estudio de mercado
  - b. Etapas o fases de construcción o consolidación.
  - c. Inversión requerida total y por etapas y fuentes de financiamiento
  
7. **Identificación de potenciales impactos y criterios para su aprovechamiento, mitigación o remediación**
  - a. **Urbanos:** A la estructura y funcionamiento urbanos, al paisaje edificado, a la consolidación del sector, a la oferta de equipamientos, al espacio público, a la red verde, entre otros.
  - b. **Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas; conservación de recursos naturales; fuentes de provisión de materiales pétreos; manejo y disposición de escombros; certificado de intersección municipal de áreas protegidas, criterios de construcción sustentable con el medio ambiente y paisaje (energía alternativa, tratamiento de aguas servidas y su reutilización, recuperación de agua lluvia, separación de residuos, recuperación, reciclaje y recuperación de desechos orgánicos, reutilización y reciclaje de materiales de construcción); conservación de áreas de interés para la conservación; entre otros.
  - c. **Movilidad:** tráfico, transporte e infraestructura vial.
  - d. **Socio-económicos:** generación de empleos, competitividad, incremento del valor del suelo, inclusión o expulsión de población y comercios, viabilidad y costo de expropiaciones; entre otros.
  
8. **Aportes urbanos y contribuciones al desarrollo de la ciudad**
  - a. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, mejoramiento de la seguridad y la movilidad, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, mecanismos de compensación ambiental, entre otros aspectos.
  - b. **Compensación económica o en obras y su mantenimiento por cambio de zonificación:** propuesta de compensación económica con estimación de montos u obras a realizarse a favor del municipio.

AR/JH *H*

Comisión

G. Doc. 2015-161154

9 23/10/15



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2753-2015

23 OCT 2015

Doctor  
MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-



De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e), para emitir el siguiente criterio legal:

### I. SOLICITUD:

Con Oficio No. SG 2263 de 16 de octubre de 2015, por disposición del señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme con lo establecido por el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, nos solicita informe relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".

### II. INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante Oficio No. SA-POL-5960 de 24 de septiembre de 2015 la Secretaria de Ambiente del MDMQ, informa que Quito Turismo promotor del Proyecto PUAE "NUEVO CENTRO DE CONVENCIONES DE QUITO" cumple con los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente, y remite el informe de viabilidad del componente ambiental del proyecto referido.
2. Con Oficio No. SM 2291 de 22 de septiembre de 2015, el Secretario de Movilidad del MDMQ, manifiesta que en relación al proyecto "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", que fue presentado y analizado en la Mesa Técnica de PUAES, se adjunta el informe técnico de viabilidad No. SM-151/15. En el referido informe técnico se concluye que de acuerdo con lo expuesto en el análisis,

desde el punto de vista conceptual, la propuesta de medidas de mitigación a los impactos de tráfico es procedente en su primera fase de estudio, por lo que se recomienda la aprobación como proyecto especial a nivel de plan masa. La aprobación definitiva del estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación propuestas estará supeditada a la incorporación o consideración de las condiciones precisadas en este informe, tanto funcionales como del diseño del proyecto urbano arquitectónico, así como de las recomendaciones correspondientes.

3. Con Oficio No. STHV-DMPPS-4734-2015 de 06 de octubre de 2015, al que se adjunta el informe técnico del PUAE “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial mencionado.
4. Con Oficio No. 4990 de 20 de octubre de 2015, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, propone cambios al texto del proyecto de ordenanza del PUAE, anteriormente referido, puntualmente a los artículos 6, 20 y disposición General Segunda.

### III. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “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”.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de “*ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: “[...] *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]*”.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.*

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26 establece:



**PROCURADURÍA  
METROPOLITANA**

*“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. 1.Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

*a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000m<sup>2</sup>; y,*

*b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.*

*2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y 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. (...)*

*La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico. (...)*

#### **IV. CRITERIO LEGAL:**

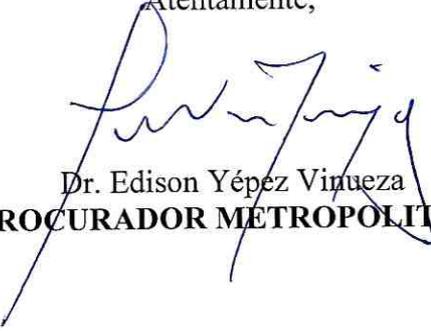
Con fundamento en la normativa citada y considerando los informe técnicos citados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Añadir en los considerandos la normativa legal señalada en el presente informe legal (números 1, 2 primer párrafo y 3)
2. En el primer considerando luego de la palabra “Código”, se añadirá la palabra “Orgánico”.

3. Unificar el considerando segundo con el séptimo.
4. Se añadirá un considerando para citar el Oficio No. STHV-DMPPS-4734-2015 de 06 de octubre de 2015 del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; y otro, para citar el informe de Procuraduría Metropolitana.
5. Se sustituirá el texto de la Disposición Final por el siguiente: “Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad”.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. expediente completo.