

Informe No. IC-O-2015-224

**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.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión extraordinaria de 30 de octubre de 2015, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", en el cual se realizaron diversas observaciones al proyecto normativo en referencia.

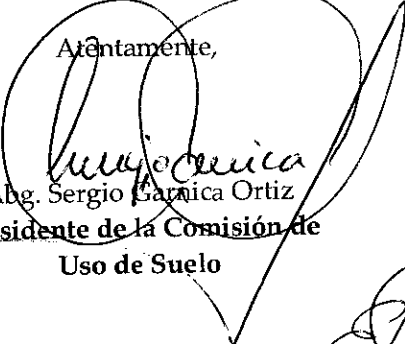
1.2.- En sesión ordinaria de 16 de noviembre de 2015, la Comisión de Uso de Suelo conoció las observaciones presentadas al proyecto de Ordenanza en referencia en la sesión referida en el numeral precedente, así como aquellas observaciones remitidas por las señoras y señores concejales con posterioridad, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

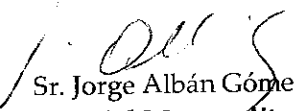
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 16 de noviembre de 2015, con fundamento en los artículos 57 y 87 literales a) y d), 322, 323 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 45 de la Ordenanza 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 conozca, en segundo debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", manteniendo aquellas recomendaciones presentadas para el primer debate de dicho proyecto, es decir, aquellas relacionadas con las remediaciones ambientales y el cumplimiento del ordenamiento jurídico para el desarrollo del proyecto, dejando expresa constancia de que el modelo de gestión contendrá fases de desarrollo y que cada fase permitirá establecer las reglas a las que se someterá cada una de ellas, en lo técnico y legal.

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.  
Abg. Diego Cevallos Salgado



25 NOV 2015

ALCALDÍA

Quito,  
Oficio STHV-DMPPS-

5545

2015 - JOLISA.

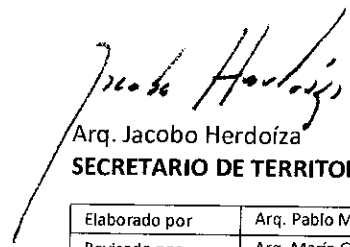
Abogado  
Sergio Garnica  
Presidente de la Comisión de Suelo MDMQ

Concejal Garnica:

En atención a las observaciones realizadas por los señores concejales al proyecto urbanístico arquitectónico especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", el día viernes 30 de octubre de 2015 en sesión extraordinaria de Concejo y el día 9 de noviembre de 2015 en sesión ordinaria de la Comisión de Suelo:

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda adjunta la matriz de observaciones que contiene las respuestas y criterios ante los planteamientos de los señores concejales así como la respectiva incorporación en el texto de la exposición de motivos y de la ordenanza.

Atentamente,

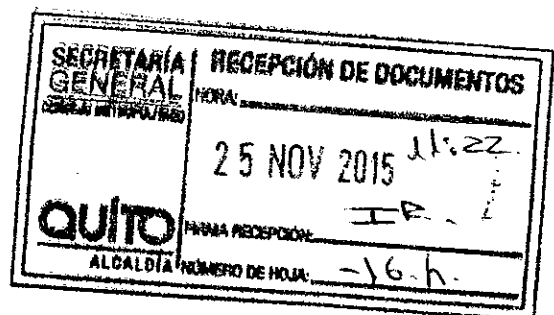
  
Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado por	Arq. Pablo Macanchi	<i>PM</i>	25-11-2015
Revisado por	Arq. María González	<i>MG</i>	25-11-2015

Adjunto:

1. Exposición de motivos
2. Proyecto de Ordenanza
3. Matriz de Observaciones



**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 114.000,00 m<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 *en archipiélago* y de un sistema urbano policéntrico, con el objeto de generar una estructura territorial 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, elemento central del área de transformación del Plan Especial Bicentenario, aprobado en el año 2013 mediante ordenanza metropolitana No. 352, es concomitantemente de interés para la ciudad, según lo establecido en la Política Territorial No. 1, de escala Global del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), 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 del referido instrumento de planeación distrital: *“Mejorar el atractivo de Quito como ciudad de negocios”*, cuya meta establece que *“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 vertebrén el tejido empresarial del DMQ”*.

De esta manera, el Centro de Convenciones Metropolitano de Quito, iniciativa alineada con los objetivos territoriales y productivos del PMDOT, permitirá posicionar a la ciudad como un destino de turismo de reuniones, atractivo y competitivo a nivel regional y

simultáneamente contribuirá a consolidar la centralidad del Parque Bicentenario, como un nodo que contará con una importante oferta de actividades y servicios lúdicos, empresariales, turísticos y culturales para la ciudad.

Como se ha dicho, este proyecto es igualmente parte integral del Plan Especial Bicentenario, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 352 el 1 de febrero de 2013, instrumento que regula los aspectos urbano-arquitectónicos y de gestión para el desarrollo de esta centralidad, a partir de la liberación de las instalaciones del Ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. Los artículos 10, 11, 13 y 36 y los planos No. 6, 7 y 9 de la referida ordenanza establecen las directrices específicas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del PUAE destinado al Centro de Convenciones Metropolitano de Quito, mismas que han sido observadas en la propuesta de la presente ordenanza, sin perjuicio de que el presente proyecto normativo se enmarca en el conjunto de determinaciones urbanísticas y de gestión establecidas por la ordenanza No. 352.

De igual forma, cabe señalar que el desarrollo del presente PUAE se fundamenta en el artículo 3 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. 408, del 11 de julio de 2012, el cual define el predio destinado al equipamiento del Centro de Convenciones, en un polígono de 11,40 hectáreas, contiguo al lote destinado al parque.

En cuanto se refiere a la dimensión económica-productiva de este equipamiento de escala metropolitana, implantado en el corazón de la Centralidad del Parque Bicentenario, está orientada a impulsar la vocación turística y empresarial de la ciudad, mediante un programa urbano-arquitectónico necesario para sustentar las exigencias de servicio y del giro de negocio de un centro de convenciones concebido bajo estándares internacionales y por ende capaz de competir a escala regional en el segmento del mercado turístico de mayor crecimiento en la última década. Cabe aclarar que hoy en día, los centros de congresos y convenciones reúnen cualidades y servicios que van más allá de los recintos expositivos y de reuniones, asociando una serie de espacios, facilidades y amenidades que redundan en una diversidad de servicios complementarios, atractivos y útiles tanto para el visitante como para el ciudadano. De tal suerte que los centros de convenciones se han convertido en polos de desarrollo económico y empresarial y simultáneamente en referentes icónicos de nuevos modelos de urbanismo, arquitectura, espacio público y encuentro ciudadano.

Bajo esta concepción contemporánea, se plantea un equipamiento de interés general al servicio de la ciudad, capaz de reflejar la proyección de un parque y de una centralidad con irradiación metropolitana, concebido como un complejo urbanístico de equipamientos, servicios y espacios públicos orientados a catalizar el desarrollo inmobiliario y empresarial planificado para este sector de la ciudad.

Por tanto, objetivo de la presente ordenanza es el de establecer las regulaciones aplicables al citado PUAE, cuyo programa arquitectónico comprende los siguientes componentes esenciales y complementarios:

- Esenciales: Centro de convenciones y recinto ferial, espacios públicos, áreas verdes y recreativas;
- Complementarios: edificaciones hoteleras y de negocios; oficinas públicas, equipamientos culturales y recreativos, arena de espectáculos.

El dimensionamiento de este programa urbanístico y arquitectónico tiene en cuenta una adecuada ocupación del suelo, evitando la saturación de los espacios públicos de libre circulación y garantizando la permeabilidad visual y la accesibilidad al parque Bicentenario. El programa de áreas complementarias, a más de las funciones urbanas que cumple, está pensado igualmente para dar sostenibilidad financiera a la consolidación del PUAE mediante la generación de superficies susceptibles de ser explotadas comercialmente sin por tanto perder su naturaleza de bienes públicos.

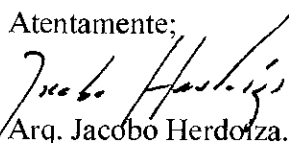
La ocupación del predio considera elementos arquitectónicos horizontales (pabellones destinados a los equipamientos de interés general) y volumetrías verticales (edificios hoteleros y de oficinas) que en su conjunto ocupan un 45% de la superficie en planta baja, asegurando amplias zonas destinadas a bulevares, plazas, patios, jardines, caminerías y explanadas públicas. Se trata por tanto de una pieza urbana integrada a la estructura general de la ciudad y en continua articulación con el parque Bicentenario.

La propiedad donde se implanta el proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la ciudad de Quito es y permanecerá en dominio público, pudiendo sus componentes ser ejecutados por Quito Turismo bajo la modalidad de alianzas público privadas o a través de las herramientas de fomento productivo contempladas en el régimen jurídico: fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, entre otros.

Por lo expuesto, 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:  
Revisado por:

Arq. Pablo Macanchi  
Arq. María González



17/11/2015  
17/11/2015

**ORDENANZA ESPECIAL N°  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °..... de .... de 2015, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**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".
- 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, que contiene el 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, los artículos 10, 11 y 36 y los planos anexos No. 6, 7 y 9 de la referida ordenanza establecen las directrices específicas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del PUAE destinado al Centro de Convenciones Metropolitano de Quito;

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 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.

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 Metropolitano 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 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 Metropolitano de la Ciudad de Quito".

**Artículo 2.-Ubicación, áreas y estado de propiedad.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" se edificará en el lote con predio No. 3553162 con clave catastral N° 12004-01-002 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano con una superficie de 114.000,00m<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 posicione 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 nuevo desarrollo urbano de esta centralidad 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" persigue los siguientes objetivos específicos:

- a) Dotar a la ciudad con un equipamiento de interés general capaz de competir en el mercado latinoamericano de congresos y convenciones y de ampliar la oferta turística de Quito.
- b) Impulsar de desarrollo de la centralidad urbana de escala global denominada Bicentenario.
- c) Contribuir en la consolidación de los equipamientos y espacios públicos 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 enmarca dentro de las políticas y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, el cual establece un modelo de ordenamiento territorial basado en un sistema urbano policéntrico, al tiempo que observa las determinaciones urbano-arquitectónicas establecidas en la ordenanza metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, generado una oferta diversificada de usos de suelo bajo el siguiente programa.

**Obras Básicas (edificaciones esenciales):**

1. Centro de Convenciones: Con un área total de hasta 20.000 m2
  - Recinto ferial.
  - Área de convenciones y congresos.
  - Servicios vinculados al centro de convenciones: oficinas, catering, bodegas, servicios higiénicos, seguridad, etc.

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

2. Cultura:
  - Mediateca, con un área total de hasta 500 m2.
  - Salas de cine especializado, con un área total de hasta 600 m2.
  - Centro interactivo u otro equipamiento destinado a la difusión, conocimiento y creación cultural, con un área total de hasta 4.350 m2.
3. Alojamiento hotelero:
  - Con un área total de hasta 32.500 m2.
4. Servicios hoteleros:
  - Con un área total de hasta 3.400 m2.
5. Centro de Negocios:
  - Con un área total de hasta 12.500 m2.
6. Comercios y restaurantes:
  - Con un área total de hasta 6.400 m2.
7. Arena de espectáculos:
  - Con un área total de hasta 14.100 m2.
8. Edificios con valor testimonial que deberán ser recuperados y puestos en valor:
  - Torre original.
  - Terminal aérea original.
9. Estacionamientos:
  - El número de estacionamientos se calculará en base a la normativa vigente y responderá a la demanda efectiva para cada equipamiento.
10. Áreas exteriores y espacios públicos.
  - Conformados por plazas, plazoletas, patios abiertos y cubiertos, explanadas, aceras y caminerías peatonales, iluminación y señalética, jardines, áreas abiertas de estancia y áreas de libre circulación.

**Artículo 6.- Condiciones Urbanísticas Específicas.-** El proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas aplicables al predio 3553162.

- a) **Usos de suelo.-** Los usos de suelo asignados al proyecto son Equipamiento de Servicios Sociales, Equipamiento de Servicios Públicos y Comercio. Deberán observar las regulaciones contenidas en el cuadro No. 1 de este articulado y en el cuadro No. 2 de los Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad.
- b) **Edificabilidad.-** La edificabilidad total del proyecto observará los coeficientes de ocupación de suelo en planta baja (PB) y total, consignados en el cuadro No. 1 de este articulado, así como las áreas máximas asignadas a cada componente del proyecto según lo establecido el artículo No. 5, de la presente ordenanza.
- c) **Forma de Ocupación:** Todas las edificaciones observarán una forma de ocupación aislada teniendo en cuenta la implantación referencial (Anexo 1) de la presente ordenanza, pudiendo conectarse a través de marquesinas, pérgolas u otro tipo de estructuras que sirvan de cobertizo entre bloques. La separación entre bloques asegurará la continuidad visual y la accesibilidad pública entre el parque y el bulevar Amazonas así como entre los espacios públicos.

**Cuadro N°1**  
**Uso de Suelo y Edificabilidad**

Predio No.	Polígono*	Área Ha.	Uso de suelo	Edificabilidad			
				Altura**		COS PB %	COS TOTAL %
				Pisos	m		
3553162	3	6.0	ESS, ESP y Comercio	V	V hasta 80 m	45	93
	3.1	5.4		V	V hasta 80 m	45	93

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

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

**Cuadro No. 2**  
**Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad**

USO	USOS PERMITIDOS			USOS PROHIBIDOS
	Tipología	Simbología	Actividades y establecimientos	
<i>Equipamiento de Servicios Sociales</i>	Cultural	ECM	Centro de Convenciones: Recinto ferial. Área de convenciones y congresos. Servicios vinculados al centro de convenciones: oficinas, catering, bodegas, servicios higiénicos, seguridad, salas de reuniones, auditorio, áreas logísticas y de almacenamiento, Mediateca, cinemateca, Salas de cine especializado, Centro interactivo u otro equipamiento destinado a la difusión, conocimiento y creación cultural. Centros de promoción popular.	Casa de la Cultura.
<i>Comercio Zonal</i>	Alojamiento 3	CZ6	Hotel	Complejo Hotelero con o sin Centro Comercial, Apart. Hotel.
	Centros de	CZ1A	Bares*	Otros

	diversión			establecimientos de la tipología CZ1A del cuadro homologado del CIU vigente.
<i>Comercio Sectorial</i>	Oficinas Administrativas 2	<b>CS6</b>	Oficinas públicas y privadas	Oficinas corporativas.
<i>Comercio barrial</i>	Comercio Básico	<b>CB1B</b>	Restaurante, cafeterías, kioscos.	Otros establecimientos de la tipología CB1B del cuadro homologado del CIU vigente.
		<b>CB1A</b>	Fruterías, pastelerías, heladerías, farmacias, floristerías.	Otros establecimientos de la tipología CB1A del cuadro homologado del CIU vigente.
<i>Comercio sectorial</i>	Comercio especializado	<b>CS1A</b>	Cafenet y similares, Librerías, antigüedades y regalos, artículos de decoración.	Otros establecimientos de la tipología CS1A del cuadro homologado del CIU vigente.
		<b>CS1B</b>	Venta de artículos de recuerdo, souvenirs, artesanías.	Fabricación o preparación artesanal de productos manufacturados y alimenticios.
<i>Equipamiento de Servicios Públicos</i>	Transporte barrial y sectorial	<b>ET</b>	Parqueadero público motorizado y no motorizado, estación de taxis, paradas de transferencia.	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.

\* Únicamente si están físicamente asociados a los establecimientos hoteleros, restaurantes o edificio del centro de convenciones.

**Artículo 7.- Etapas de Consolidación.-** El proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito podrá consolidarse por etapas, teniendo como referencia lo previsto en el anexo No. 3 de la presente ordenanza, cada una de las cuales garantizará, a costa del promotor, la conclusión de las edificaciones así como de los espacios y equipamientos públicos, estacionamientos, áreas verdes, componentes ambientales 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. El diseño de los edificios propenderá a incorporar fachadas transparentes y activas.
- 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. En las plantas bajas con frente a los espacios

- públicos se localizarán comercios y servicios accesibles directamente desde el espacio público y con horario ampliado de atención.
- c) Los locales y recintos con frente a espacios públicos de acceso público podrán implementar medidas de seguridad y control sin por tanto restringir la libre circulación de las personas.
  - d) Para efectos de seguridad y mantenimiento, los espacios y locales estarán sujetos a horarios y condiciones de uso para lo cual la administración del Centro de Convenciones establecerá un reglamento interno, mismo que será revisado y aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo).
  - e) Los edificios a desarrollarse en el predio 3553162 objeto de esta ordenanza, deberán localizar los ingresos y salidas de vehículos privados, públicos, servicio de transporte institucional y vehículos de emergencia, de suerte a que no interrumpir la continuidad de la imagen urbana ni obstaculizar la funcionalidad del complejo urbanístico, dando prioridad a la circulación peatonal. Se propondrán diseños y rutas específicas para el transporte no motorizado, vinculándolo al parque Bicentenario.
  - f) Se permitirá servidumbres de espacio aéreo, para los casos en los cuales el proyecto requiera conectar circulación aérea entre edificios, por medio de puentes o estructuras situadas sobre espacios públicos.

**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 de valor testimonial: la Torre de Control original y la Terminal original.

Las obras de arte tendrán los siguientes tratamientos:

**Cuadro No. 3 Tratamientos de los elementos artísticos sujetos a conservación**

Obra	Título	Autor	Ubicación actual	Tratamiento
Pintura Mural	Primer vuelo sobre los Andes	Galo Galecio	Muros sur, al interior de la terminal original	Conservación en sitio del mural y de la estructura que lo soporta, incorporándolos a la nueva propuesta de recuperación de la terminal original.
Mural	S/T	Jaime Andrade	Muro norte, al interior de la terminal original	Conservación en sitio del mural y de la estructura que lo soporta, incorporándolos a la nueva propuesta de recuperación de la terminal original.
Panel Escultórico	S/T	Oswaldo Vallejo	Sala de arribo internacional	Traslado al interior de la terminal original y puesta en valor de esta obra.
Placa conmemorativa	S/T	S/N	Área de arribo de vuelos internacionales	Proteger y Trasladarla al interior de la terminal original

Los tratamientos de conservación o restauración de estas piezas artísticas se llevarán a cabo 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.

**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 a las vías y 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 condiciones de financiamiento y a las etapas de consolidación expuestas en el artículo No.7 de la presente ordenanza.

Dichas áreas serán mantenidas bajo la responsabilidad y costo de la administración del Centro de Convenciones o 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

**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 según lo dispuesto en el artículo 19 de la presente ordenanza, mismo que contará con la aprobación de la empresa competente.

**Red de alcantarillado:** El promotor construirá a su costo el sistema de alcantarillado según lo dispuesto en el artículo 19 de la presente ordenanza. El sistema contará con la aprobación de la empresa competente.

**Red eléctrica:** El promotor implementará a su costo el sistema de energía eléctrica, el cual deberá prever un sistema de autoabastecimiento parcial de energía renovable según lo establecido en el

artículo 19 de la presente ordenanza y cuyos estudios técnicos deberán contar con las aprobaciones de la Empresa Eléctrica de Quito.

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.

## Capítulo IV

### De la Accesibilidad, Movilidad y Medidas de Mitigación a la Circulación de Tráfico

**Artículo 14.- Accesibilidad y Movilidad.-** El proyecto preverá 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 espacios de embarque y desembarque previstos en los parqueaderos.
- c) Transporte privado: mediante bahías de embarque y desembarque a nivel de calle y los 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 sistema de parqueo de bicicletas, con mecanismos de seguridad.

Todas las edificaciones y espacios públicos observarán la normativa vigente de accesibilidad universal al medio físico.

**Artículo 15.- Sistema vial.-** El proyecto se desarrollará observando el sistema vial proyectado en la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario (artículo 15, planos y anexo 1).

El sistema de movilidad del proyecto preverá los 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 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 al menos 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.

Estos componentes, en lo posible, no interrumpirán la continuidad de los circuitos peatonales y su diseño asegurará la integración con el espacio público.

**Artículo 16.- Aceras.-** Las aceras incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación, según lo establecido en el Anexo No. 2 Perfiles Viales, de la Ordenanza Metropolitana No. 352.

Sin perjuicio de lo señalado, 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 bajo los lineamientos y selección de especies arbóreas establecidas en el Anexo 5: Parque Bicentenario – Normas Complementarias Urbanísticas y Paisajísticas de la Ordenanza Metropolitana No. 352.
- Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Observarán la normativa vigente de accesibilidad universal al medio físico.

**Artículo 17.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.-** El promotor del proyecto deberá realizar un estudio general de impacto al tráfico y las correspondientes medidas de mitigación considerando la totalidad del Complejo del Centro de Convenciones sobre la base del Plan Masa aprobado y de 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. Ajustes particulares al estudio general de impacto de tráfico previamente aprobado deberán ser realizados con el desarrollo de las fases de implementación del Complejo Centro de Convenciones de Quito, los cuales también deberán ser aprobados por la Secretaría de Movilidad.

**Artículo 18.- Estacionamientos.-** Las plazas de estacionamiento se calcularán en función de la normativa vigente o de estudios de demanda específicos correspondientes a cada etapa de consolidación del proyecto. Las áreas de estacionamiento estarán distribuidas en dos sitios:

- a) Parqueadero subterráneo en el parque Bicentenario (no forma parte del predio No. 3553162), situado al costado sur del predio del Centro de Convenciones, cuyo acceso y salida deberá ubicarse hacia la Av. Amazonas, complementado la intersección con la calle Río Curaray. En la superficie de este sector se preverá una playa de estacionamiento para vehículos de autoridades y de buses.
- b) Parqueadero subterráneo en el costado norte del complejo del Centro de Convenciones, 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 conectarán la vía principal con los parqueaderos, los cuales permitirán alojar vehículos al interior del predio antes del punto de control.

## Capítulo V



## 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 Secretaría de Ambiente, anexo No.5 de la presente ordenanza, deberán contemplar a su costo los siguientes componentes ambientales:

- a) Paisaje y áreas verdes: Área destinada como espacio verde exterior con una superficie de hasta 20.000 m<sup>2</sup>; jardín botánico con una superficie de hasta 9.600 m<sup>2</sup>; terrazas verdes (intensivas y extensivas) en una relación del 30% a la superficie cubierta (incluye el centro de convenciones, hoteles y otras edificaciones); red verde urbana integrada a los espacios públicos del complejo urbanístico.
- b) Uso y eficiencia de consumo de agua: Se deberá prever sistemas de aprovechamiento de agua lluvia para actividades que habiliten funciones de los diferentes edificios y permitan generar un ahorro en el consumo de agua potable en el riego de terrazas verdes y labores de limpieza. De igual manera, se utilizarán artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia. Por otro lado, para efectos del desalojo de aguas residuales y servidas, el promotor deberá contemplar dos redes de saneamiento:
  - Aguas residuales (exceso de agua lluvia sin contaminar): Serán dispuestas hacia una red de agua pluvial para incorporarse en el humedal que se tiene previsto el Parque Bicentenario y a un reservorio de agua para utilización de riego y limpieza de exteriores;
  - Aguas servidas: Serán dispuestas hacia el sistema de alcantarillado, una vez que hayan sido debidamente tratadas.
- c) Uso y eficiencia energética.- Para el presente componente se establecen dos estrategias: Consumo y producción de energía.
  - Consumo: Los edificios incorporarán estrategias pasivas y tecnologías que permitan lograr una eficiencia en el consumo de energía, sin limitar los servicios prestados.
    - Estrategias pasivas: parte del diseño bioclimático, estarán enfocadas en un adecuado control del asoleamiento para evitar cargas externas de calor y la priorización de la ventilación natural para el acondicionamiento de los diferentes espacios, priorizando éstas al uso de sistemas mecánicos.
    - Tecnologías: Se preverá accesorios, como luminarias o equipos eléctricos, con un alto estándar en la eficiencia del consumo de energía.
    - Adicionalmente, se establecerá un plan de ahorro de energía en luminarias exteriores, en coordinación con la Empresa Eléctrica Quito.
  - Producción: Los edificios contarán con sistemas de generación de energía que les permita un autoabastecimiento parcial de energías renovables para su funcionamiento.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Materiales.- En lo posible, las áreas de superficies duras deberán ser tratadas de manera tal que se evite el sellado masivo y la impermeabilización de suelos, o el empleo de materiales poco saludables, con el objeto de evitar el incremento del efecto de la isla de calor urbano, la interrupción del ciclo hídrico o la contaminación atmosférica. Para estos efectos, los pavimentos se clasifican de la siguiente manera:

- Superficies parcialmente impermeabilizadas (Índice de Permeabilidad 0,3): Pavimentos que permiten el traspaso de aire y agua, normalmente sin plantaciones (como pavimentos de adoquín de hormigón, adoquín de piedra, piedra, etc.)
- Superficies semipermeables (Índice de Permeabilidad 0,5): Pavimentos que permiten el traspaso de aire y agua y su infiltración. Estas pueden contar con espacios de cobertura vegetal que coadyuven al índice de permeabilidad (ej: losas caladas con tierra vegetal fértil)“.

## **Capítulo VI Modelo de Gestión y Obligaciones 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 mediante la figura de fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público-privadas y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.

Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria.

La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades de los promotores o desarrolladores en función de lo establecido en el artículo 21 de la presente ordenanza.

**Artículo 21.-Obligaciones de los promotores.-** Los promotores harán aportes a los costos del Plan Especial Bicentenario observando lo establecido en literal b. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) del artículo 36.- Instrumentos de Planeación del capítulo tercero, Estrategia de Gestión Urbanística y de Suelo, de la ordenanza metropolitana No. 352. Estos aportes se realizarán de manera proporcional a cada etapa de consolidación del proyecto según lo establecido en el artículo 7 de la presente ordenanza.

Adicionalmente los promotores deberán cubrir los costos de mantenimiento, seguridad y operación de los espacios y equipamientos públicos, áreas verdes, componentes ambientales y edificios designados bajo su responsabilidad en cada etapa de desarrollo del proyecto.

El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de los promotores, estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y se plasmará explícitamente en los instrumentos que formalicen los acuerdos entre dicha entidad y los promotores.

### **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 las entidades pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deberán obtener un informe preceptivo otorgado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, documento que tendrá valor de licencia metropolitana urbanística.
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 favorable de la Secretaria de Ambiente.
  - d) Revisión por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de los parámetros de accesibilidad universal contemplados en la normativa vigente.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

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

#### **DISPOSICIONES FINALES.-**

**Primera.-** Según lo establecido en el literal "a" del artículo No. 18, se autoriza a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (Quito Turismo) la ocupación del suelo y del subsuelo con fines de estacionamiento público del área donde se localiza el actual parqueadero del parque Bicentenario situado sobre la avenida Amazonas, propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el día

#### **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 Amiente 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.

**Matriz de observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano de Quito al proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito.**

Concejal	Observación	Respuesta	Incorporación en los textos
Eddy Sánchez	Ampliar la exposición de motivos dando mayor sustento técnico, económico, financiero	Aceptado e integrado en la exposición de motivos.	En cuanto se refiere a la dimensión económica-productiva de este equipamiento de escala metropolitana, implantado en el corazón de la Centralidad del Parque Bicentenario, está orientada a impulsar la vocación turística y empresarial de la ciudad, mediante un programa urbano-arquitectónico necesario para sustentar las exigencias de servicio y del giro de negocio de un centro de convenciones concebido bajo estándares internacionales y por ende capaz de competir a escala regional en el segmento del mercado turístico de mayor crecimiento en la última década. Cabe aclarar que hoy en día, los centros de congresos y convenciones reúnen cualidades y servicios que van más allá de los recintos expositivos y de reuniones, asociando una serie de espacios, facilidades y amenidades que redundan en una diversidad de servicios complementarios, atractivos y útiles tanto para el visitante como para el ciudadano. De tal suerte que los centros de convenciones se han convertido en polos de desarrollo económico y empresarial y simultáneamente en referentes icónicos de nuevos modelos de urbanismo, arquitectura, espacio público y encuentro ciudadano.
	En concordancia a lo anterior: Justificar de mejor manera los niveles de aprovechamiento propuestos	Aceptado e integrado en la exposición de	La ocupación del predio considera elementos arquitectónicos horizontales (pabellones destinados a los equipamientos de interés general) y volumetrías

		motivos.	<p>verticales (edificios hoteleros y de oficinas) que en su conjunto ocupan un 45% de la superficie en planta baja, asegurando amplias zonas destinadas a bulevares, plazas, patios, jardines, caminerías y explanadas públicas. Se trata por tanto de una pieza urbana integrada a la estructura general de la ciudad y en continua articulación con el parque Bicentenario.</p>
<p>Abondar en la explicación del modelo de gestión</p>	<p>Aceptado e integrado en la exposición de motivos.</p>	<p>Aceptado e integrado en la exposición de motivos.</p>	<p>La propiedad donde se implanta el proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano de la ciudad de Quito es y permanecerá en dominio público, pudiendo sus componentes ser ejecutados por Quito Turismo bajo la modalidad de alianzas público privadas o a través de las herramientas de fomento productivo contempladas en el régimen jurídico: fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, entre otros.</p>
<p>Señalar explícitamente que la ordenanza del PUAE observa lo establecido en la OM 352 (Luisa Maldonado)</p>		<p>Aceptado e integrado en la exposición de motivos.</p>	<p>Como se ha dicho, este proyecto es igualmente parte integral del Plan Especial Bicentenario, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 352 el 1 de febrero de 2013, instrumento que regula los aspectos urbano-arquitectónicos y de gestión para el desarrollo de esta centralidad, a partir de la liberación de las instalaciones del Ex aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. Los artículos 10, 11, 13 y 36 y los planos No. 6, 7 y 9 de la referida ordenanza establecen las directrices específicas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del PUAE destinado al Centro de Convenciones Metropolitano</p>

2



			<p>de Quito, mismas que han sido observadas en la propuesta de la presente ordenanza, sin perjuicio de que el presente proyecto normativo se enmarca en el conjunto de determinaciones urbanísticas y de gestión establecidas por la ordenanza No. 352.</p>
<p>María Luisa Maldonado</p>	<p>Incorporar en exposición de motivos, considerando y articulado en el modelo de gestión (ella va a remitir texto) lo referido a incentivos y exenciones para promover la participación de organizaciones pertenecientes a la Economía Popular y Solidaria;</p>	<p>No se ha recibido el texto para agregar al articulado del proyecto de ordenanza, sin embargo se incorpora la sugerencia en el Art. 20</p>	<p>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 mediante la figura de fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público-privadas y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.</p>
<p>Jorge Albán</p>	<p>Principio de flexibilidad en ocupación de suelo: incluir la palabra "hasta" antes de los coeficientes y demás regulaciones de ocupación.</p>	<p>Aceptado e integrado en el Art. 5 Condiciones Urbanísticas Generales y en el Art. 6, cuadro No.1</p>	<p>Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria.</p> <p>-En cada componente del programa de incluyó la frase: "con un área total de hasta...m2). -Altura variable hasta 80m.</p>
<p>Carlos Páez</p>	<p>Art. 5.- -Se debe establecer con precisión de</p>	<p>Aceptado e integrado en el art.</p>	<p>Se ha agregado el cuadro No.2 de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad, el mismo claramente</p>

	manera taxativa, los usos permitidos condicionados y prohibidos.	6 Condiciones Urbanísticas Específicas.	señala los usos permitidos y prohibidos dentro del proyecto.
	<p>Art.5.-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Numeral 4, Centro de negocios, hay que definir por área antes que por número de oficinas.</li> <li>- Numeral 5, Comercio: Ídem, definir por área.</li> <li>- Numeral 7, Estacionamientos</li> </ul> <p>Justificar la precisión de 2.662 plazas, sería mejor definir los criterios técnicos.</p>	<p>Aceptadas e integradas en el Art. No. 5</p> <p>Condiciones urbanísticas generales.</p>	<p>Todos los componentes del programa arquitectónico estarán limitados por un área máxima de construcción y en la observación de estacionamientos se incluyó el siguiente texto: "El número de estacionamientos se calculará en base a la normativa vigente y responderá a la demanda efectiva para cada equipamiento".</p>
	<p>Art. 6:</p> <p>-Literal a) Usos de suelo, se debe establecer con precisión de manera taxativa los usos permitidos, condicionados y prohibidos, tal como está indicado ((M) Múltiple) queda muy abierto y cabe usos que pueden ser no deseable.</p>	<p>Aceptada e incorporada en el Art. 6 Condiciones Urbanísticas específicas, literal a) Usos de suelo</p>	<p>Se modifica el uso de suelo según el siguiente texto:</p> <p><b>"Usos de suelo.-</b> Los usos de suelo asignados al proyecto son Equipamiento de Servicios Sociales, Equipamiento de Servicios Públicos y Comercio. Deberán observar las regulaciones contenidas en el cuadro No. 1 de este articulado y en el cuadro No. 2 de los Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad."</p>
	<p>Art. 6</p> <p>-Literal b) Edificabilidad: de acuerdo al Cuadro 1: Zonificación A5020-40, se entendería que van a fraccionar y subdividir en manzanas de 5.000 m2, si esto es así, se necesita incorporar en la ordenanza un plan de fraccionamiento. Originalmente, al</p>	<p>Aceptada e incorporada en el Art. 6 Condiciones Urbanísticas específicas, literales b) Edificabilidad y c) Forma de</p>	<p>Se agregó en el artículo No. 6 el texto: "El proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas aplicables al predio 3553162", por lo cual las determinaciones urbanísticas se aplicarán al predio en su totalidad sin posibilidades de fraccionarlo.</p> <p>Se modificó el Cuadro No. 1 de uso de suelo y edificabilidad del proyecto. En el parámetro de</p>

	<p>Centro de Convenciones se lo concebía como un campus, antes que como amanzanamiento. Adicionalmente, no es suficiente definir "edificación aislada" (A5020-40); hay que definir mas especificaciones para asegurar el objetivo urbanístico (por ejemplo proporciones de altura y ancho de los volúmenes para asegurar objetivos de permeabilidad en la movilidad, visual).</p>		<p>ocupación.</p>	<p>edificabilidad se asignó un número de pisos variable, dejando en el texto: V hasta 80 m. Con lo cual se da la flexibilidad al proyecto en el número de pisos condicionándolo a una altura límite.</p> <p>En el literal c) Forma de Ocupación, se ha enlazado la forma de ocupación con la implantación referencial, con el fin de garantizar la permeabilidad visual de los volúmenes a implantarse.</p>
	<p>Art. 6</p> <p>- En el cuadro No.1. altura de 80 metros 20 pisos, es mejor definir COS en planta baja y Total esto es delimitar el área total edificable y dejar más abierto la altura y el número de pisos.</p>	<p>Aceptado e incorporado en el cuadro No. 1</p>		<p>En el cuadro No. 1 "Uso de suelo y edificabilidad" se ha cambiado el número de pisos a variable (V), limitando las edificaciones a la altura máxima permitida y al coeficiente de ocupación.</p> <p>Se ha mantenido una altura limitada a debido a la planificación generada para el lugar, de manera de tener un perfil urbano correspondiente con el entorno.</p>
	<p>Art. 8</p> <p>Condiciones urbanísticas complementarias:</p> <p>-Literal a) hay que intentar que todas las fachadas sean activas, para no generar una imagen pobre hacia el exterior del proyecto. Analizar factibilidad se establecer un % mínimo de fachadas transparentes.</p>	<p>Aceptado e incorporado al literal a) del art. 8</p>		<p>Se ha agregado el siguiente texto: "El diseño de los edificios propenderá a incorporar fachadas transparentes y activas".</p>
	<p>Art. 8</p> <p>-Literal b) Se podrá precisar mejor que los usos en planta baja sean accesibles</p>	<p>Aceptado e incorporado al literal b) del art. 8</p>		<p>Se ha agregado el siguiente texto: "En las plantas bajas con frente a los espacios públicos se localizarán comercios y servicios accesibles directamente desde</p>



	<p>directamente desde el espacio público, definiendo un porcentaje mínimo de negocios en planta baja accesibles directamente desde el espacio público, para los frentes que dan al espacio público de circulación y permanencia del complejo.</p>		<p>el espacio público y con horario ampliado de atención".</p>
	<p>Art. 8 -Literal e) esto no dice nada, cualquier proyecto debe garantizar las facilidades de ingreso y salidas indicadas. Hay que definir parámetros cualitativos y funcionales para la organización del funcionamiento ni interrumpir la imagen urbana ni el buen funcionamiento del espacio público.</p>	<p>Aceptado e incorporado al literal e) del art. 8</p>	<p>Se ha cambiado el texto del literal por el siguiente: "Los edificios a desarrollarse en el predio 3553162 objeto de esta ordenanza, deberán localizar los ingresos y salidas de vehículos privados, públicos, servicio de transporte institucional y vehículos de emergencia, de suerte a que no interrumpir la continuidad de la imagen urbana ni obstaculizar la funcionalidad del complejo urbanístico, dando prioridad a la circulación peatonal. Se propondrán diseños y rutas específicas para el transporte no motorizado, vinculándolo al parque Bicentenario".</p>
	<p>Art. 8 -Literal g) tal como está redactado, no obliga a nada por lo tanto este literal se debe eliminar o reformular</p>	<p>Aceptado, se ha eliminado el literal.</p>	
	<p>Art. 9 Elementos de conservación. Anexar en el expediente el oficio No.4147 referido. En el inventario está el mural interior del terminal aéreo internacional, pero no queda claro que se hará con esta pieza.</p>	<p>Aceptado e incorporado al Art. 9</p>	<p>El informe No.4147, consta como anexo No. 6 del proyecto de ordenanza, de la misma forma se ha integrado el cuadro No. 3 donde se detalla el tratamiento y ubicación para cada obra de arte.</p>
	<p>Art. 13. Sistemas colectivos de soporte -Red de alcantarillado dice:</p>	<p>Aceptado e incorporado en el Art.13 Red de</p>	<p>Se ha ligado la red de alcantarillado al Art. 19.</p>

	<p>“construirá a su costo un sistema combinado...2 corregir en función del Art. 19 literal b) uso y eficiencia de consumo de agua- en el que dice “El promotor deberá establecer dos redes de saneamiento”.</p> <p>Art. 13</p> <p>-Red eléctrica, se debería establecer n porcentaje mínimo de autoabastecimiento con energía renovable. La redacción debería ser concordante con lo indicado en el art. 19.</p> <p>Art. 15</p> <p>Sistema vial.- Faltan las especificaciones técnicas; además, en términos normativos falta más precisión)</p> <p>Art. 16</p> <p>Aceras (dem art. 154 Faltan especificaciones técnicas mínimas de aceras</p> <p>Art. 17</p> <p>Medidas de mitigación a la circulación de tráfico: tiene más sentido ver el impacto al tráfico por etapas de</p>	alcantarillado.	<p>Se ha incrementado el siguiente texto: “el cual deberá prever un sistema de autoabastecimiento parcial de energía renovable según lo establecido en el artículo 19 de la presente ordenanza”.</p> <p>Aceptado e incorporado en el Art.13 Red Eléctrica.</p> <p>Aceptado parcialmente, incorporado en el Art. 15, haciendo alusión a la Ord. 352</p> <p>Aceptado e incorporado en el art. 16</p> <p>Aceptado e incorporado en el art.17</p>	<p>Se ha incorporado el siguiente texto: “El proyecto se desarrollará observando el sistema vial proyectado en la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario”.</p> <p>Se ha modificado con el siguiente texto:” Las aceras incluirán tratamientos verdes, arborización, señalización, mobiliario urbano e iluminación, según lo establecido en el Anexo No. 2 Perfiles Viales, de la Ordenanza Metropolitana No. 352 “ además de :</p> <p>“Observarán la normativa vigente de accesibilidad universal al medio físico”.</p> <p>Se ha modificado el artículo con el siguiente texto: “El promotor del proyecto deberá realizar un estudio general de impacto al tráfico y las correspondientes medidas de mitigación considerando la totalidad del</p>
--	--	-----------------	---	---

	<p>consolidación que ver el impacto acumulado. Po tanto se debería modificar la redacción en ese sentido, para tener impactos más reales y que el propio promotor no se desgaste haciendo una infinidad de estudios parciales.</p>		<p>Complejo del Centro de Convenciones sobre la base del Plan Masa aprobado y de 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. Ajustes particulares al estudio general de impacto de tráfico previamente aprobado deberán ser realizados con el desarrollo de las fases de implementación del Complejo Centro de Convenciones de Quito, los cuales también deberán ser aprobados por la Secretaría de Movilidad".</p>
<p>Art. 18 Estacionamientos: la STHV, debe responder si se analizaron los requerimientos de estacionamiento temporales específicos para los eventos masivos especiales. -lateral a) se debería poner alguna recomendación sobre el diseño de estacionamiento en superficie a fin de que se integre con el resto del espacio público. -lateral b) Idem a casos ya referidos. Si todavía no hay diseño, de donde sale esa precisión que podría ser perjudicial para el diseñador y para el constructor.</p>	<p>Art. 18 Estacionamientos: la STHV, debe responder si se analizaron los requerimientos de estacionamiento temporales específicos para los eventos masivos especiales. -lateral a) se debería poner alguna recomendación sobre el diseño de estacionamiento en superficie a fin de que se integre con el resto del espacio público. -lateral b) Idem a casos ya referidos. Si todavía no hay diseño, de donde sale esa precisión que podría ser perjudicial para el diseñador y para el constructor.</p>	<p>Aceptado e incorporado en el art.18</p>	<p>Se ha modificado el artículo con el siguiente texto: "Las plazas de estacionamiento se calcularán en función de la normativa vigente o de estudios de demanda específicos. Las áreas de estacionamiento estarán distribuidas en dos sitios: a) Parqueadero subterráneo en el parque Bicentenario (no forma parte del predio No. 3553162), situado al costado sur del predio del Centro de Convenciones, cuyo acceso y salida deberá ubicarse hacia la Av. Amazonas, complementado la intersección con la calle Río Curaray. En la superficie de este sector se preverá una playa de estacionamiento para vehículos de autoridades y de buses. b) Parqueadero subterráneo en el costado norte del complejo del Centro de Convenciones, pudiendo situarse su acceso y salida hacia la futura prolongación de la Av. Florida".</p>



	<p>Art. 19 Medidas de mitigación al impacto ambiental.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Literal a) agregar un literal referido a "des-impermeabilización de las superficies duras", con las precisiones del caso.</li><li>-literal b) Uso y eficiencia de consumo de agua: la red de agua pluvial está muy restringida al humedal previsto. Se debería agregar el uso potencial para terrazas verdes. Adicionalmente agregar especificaciones de terrazas verdes.</li><li>-literal d) uso y eficiencia energética: el plan de ahorro de energía está referido únicamente a luminarias exteriores. Se debería agregar especificaciones para el (los) edificios referidas al sistema de ventilación natural, asoleamiento y manejo de sombras.</li><li>-Materiales: es muy general y esto después genera problemas. Se debería remitir un anexo que incorpore especificaciones más detalladas sobre estacionamientos.</li></ul>	<p>Aceptado se ha incorporado en el art.19</p>	<p>Se han modificado los siguientes literales de este artículo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Paisaje y áreas verdes.</li><li>b) Uso y eficiencia de consumo de agua.</li><li>c) Uso y eficiencia energética.</li><li>d) Manejo de residuos sólidos</li><li>e) Área de compostaje e invernadero.</li><li>f) Materiales.</li></ul> <p>Ver texto en ordenanza.</p>
	<p>Art. 20 Modelo de gestión: es muy general y no se establecen mecanismos para ver el cumplimiento de los requerimientos sociales y ambientales, así como los</p>	<p>Aceptado, se ha incorporado estas observaciones en los artículos No. 20 Modelo de Gestión</p>	<p>En el art. 20 se incorporó el siguiente texto: "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</p>

	<p>elementos mínimos no negociables y como se plasma eso en el contrato. Además y esto es sustantivo, en la redacción debería incluirse un detalle específico sobre el modelo de reparto de cargas y beneficios de acuerdo a lo señalado en la estrategia de gestión urbanística y de suelo de la Ordenanza No. 352 más aún cuando se espera que la mayor parte del desarrollo del proyecto se realice mediante el mecanismo de asociación público-privada.</p>	<p>Y art. 21 Obligaciones de los promotores.</p>	<p>mediante la figura de fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público-privadas y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.</p> <p>Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria.</p> <p>La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades de los promotores o desarrolladores en función de lo establecido en el artículo 21 de la presente ordenanza".</p> <p>En el artículo No. 21 se establece lo siguiente: <b>Obligaciones de los promotores.-</b> Los promotores harán aportes a los costos del Plan Especial Bicentenario observando lo establecido en literal b. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) del artículo 36.- Instrumentos de Planeación del capítulo tercero, Estrategia de Gestión Urbanística y de Suelo, de la ordenanza metropolitana No. 352. Estos aportes se realizarán de manera proporcional a cada etapa de consolidación del proyecto según lo establecido en el artículo 7 de la presente ordenanza.</p> <p>Adicionalmente los promotores deberán cubrir los</p>
--	---	--	---



			costos de mantenimiento, seguridad y operación de los espacios y equipamientos públicos, áreas verdes, componentes ambientales y edificios designados bajo su responsabilidad en cada etapa de desarrollo del proyecto.  El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de los promotores, estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y se plasmará explícitamente en los instrumentos que formalicen los acuerdos entre dicha entidad y los promotores.  Todo proyecto arquitectónico que cumpla con la normativa vigente debe tener su proceso administrativo de aprobación regular.
Eduardo del Pozo	Agregar como disposición final que los proyectos previos al licenciamiento, deberán ser conocidos por el concejo Metropolitano.	No acogido.	
Observación Adicional	Revisión de los proyectos arquitectónicos por parte del CONEDIS para que cumplan con los parámetros para la accesibilidad universal al medio físico.	Acogido parcialmente.	La STHV, es la encargada de la revisión técnica de los proyectos especiales, se incluye específicamente la revisión de la normas técnicas de accesibilidad universal al medio físico, en el literal d) del numeral 3 de la disposición general segunda del proyecto de ordenanza.

Atentamente,  
  
 Arq. Jacobo Herdoíza

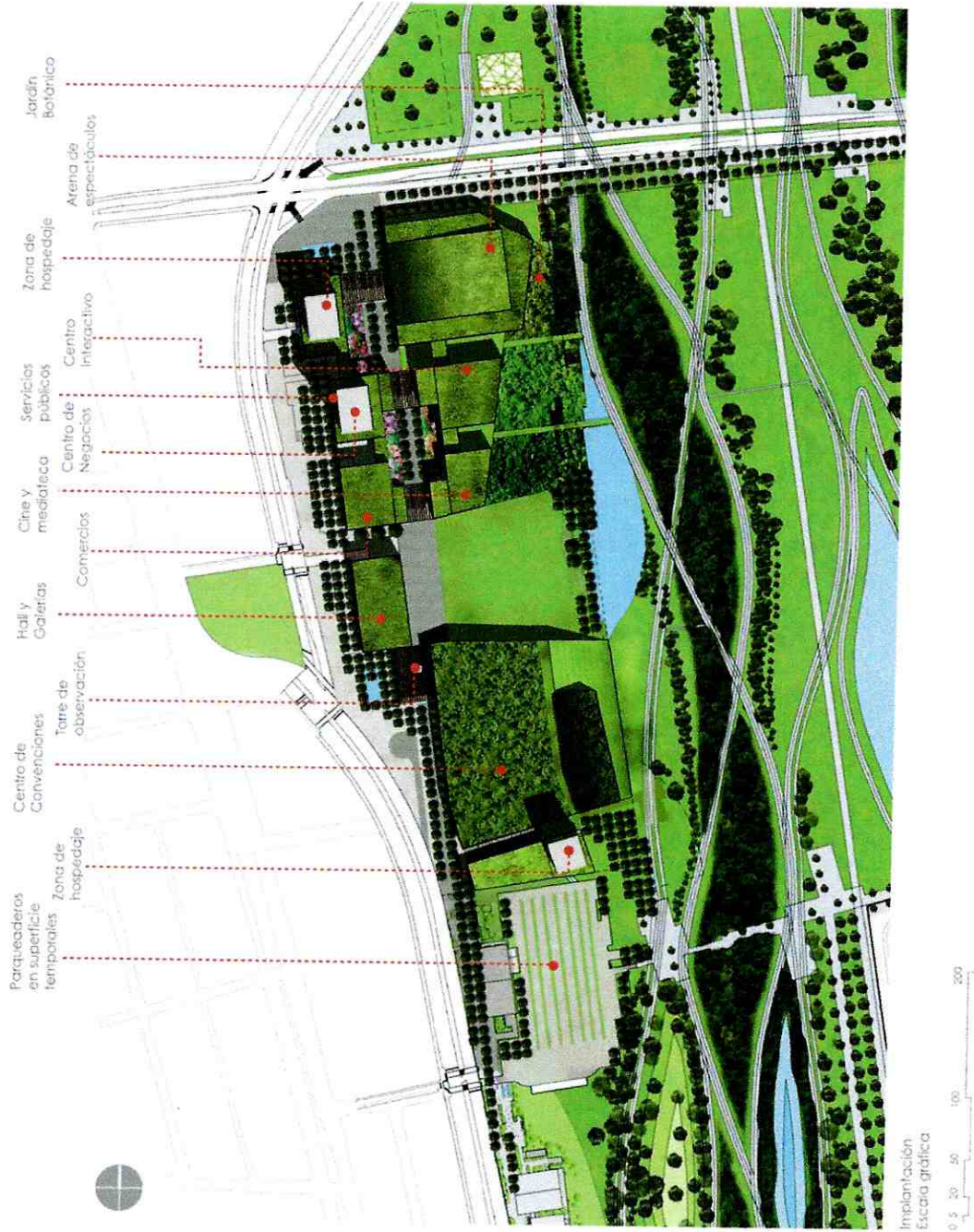
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Elaborado por	Arq. Pablo Macanchi	23-11-2015
Revisado por	Arq. María González	25-11-2015

## **ANEXO No.1**

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

03 CARACTERÍSTICAS GENERALES

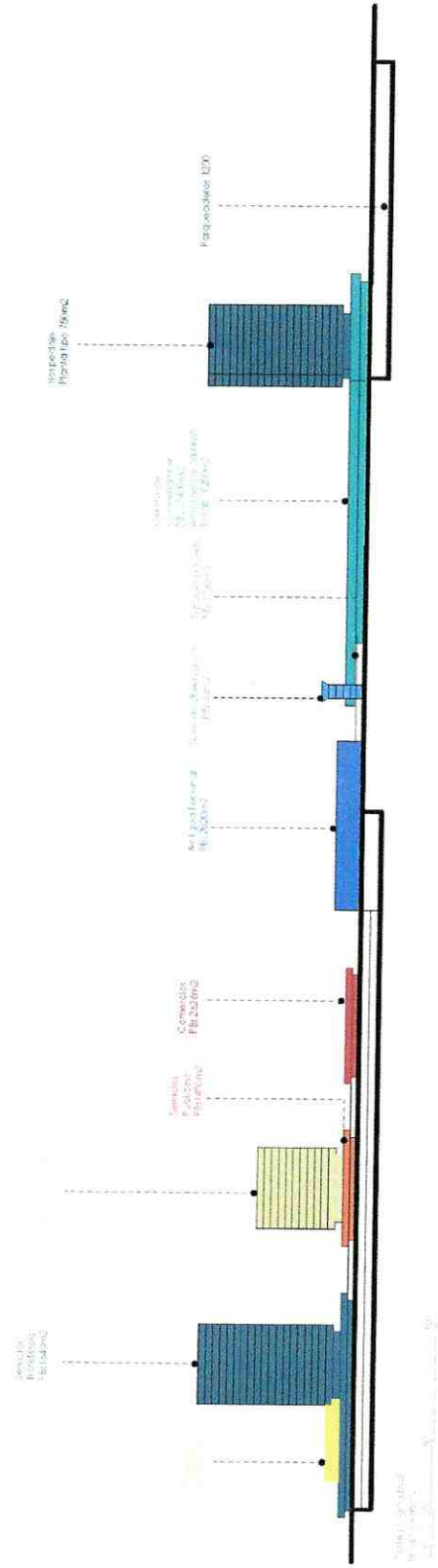


b. Propuesta Arquitectónica



## **ANEXO No.2**

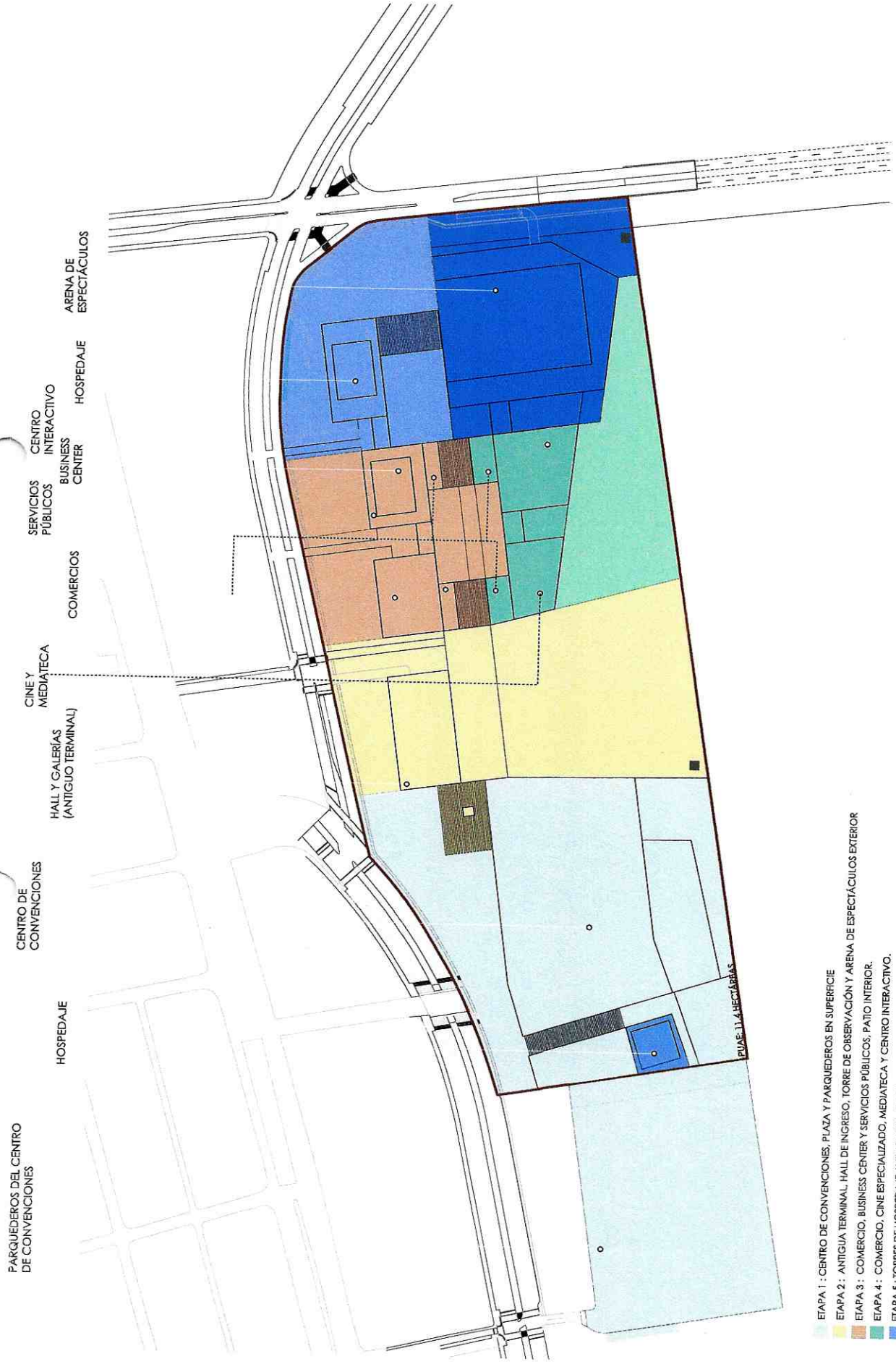
**Perfil Urbano Referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito".**



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