

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 114.000,00m² (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 m² (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 m², 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 m²; y, área de espectáculos exterior con una superficie aproximada de 14.100 m².

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.

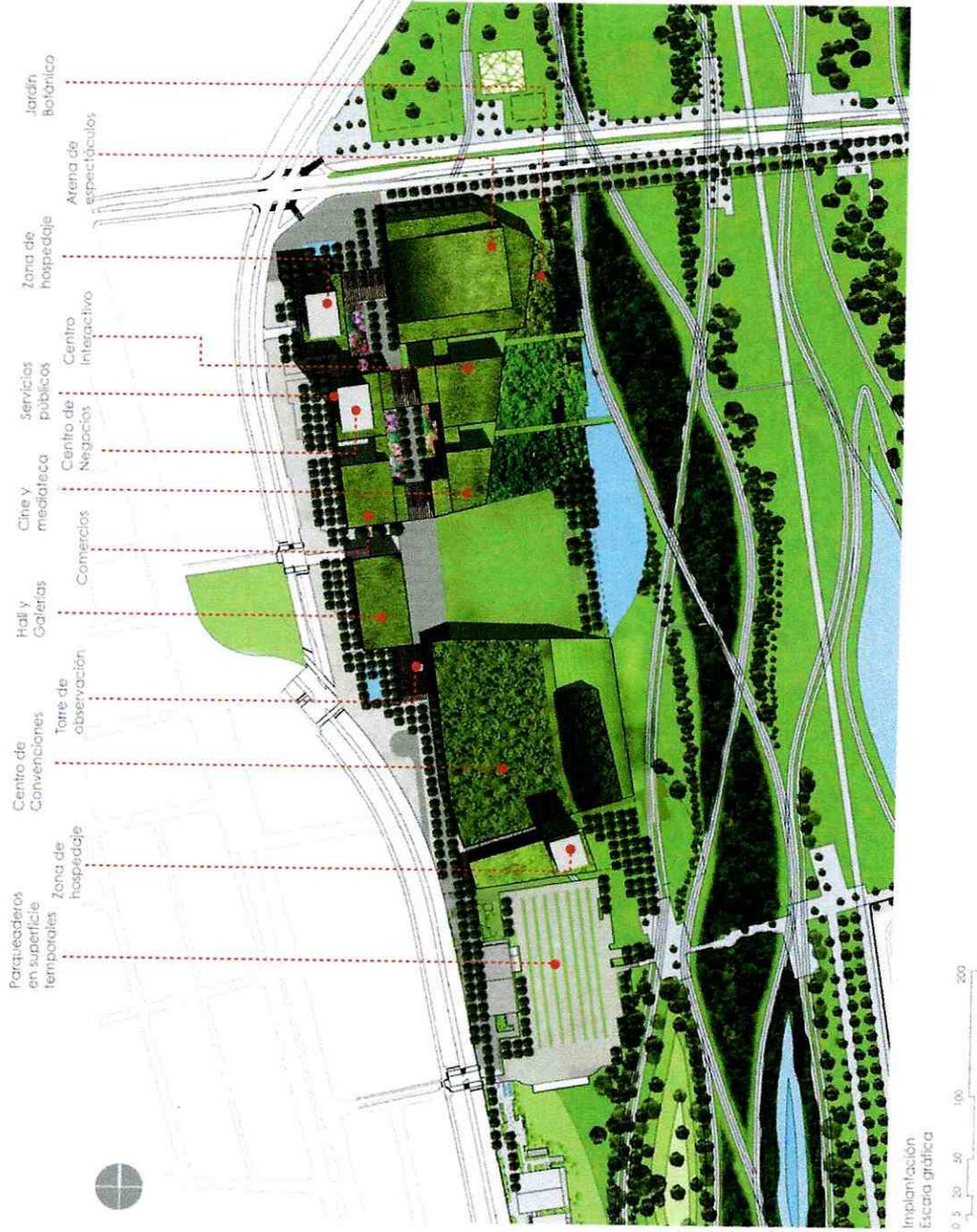
ANEXOS

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



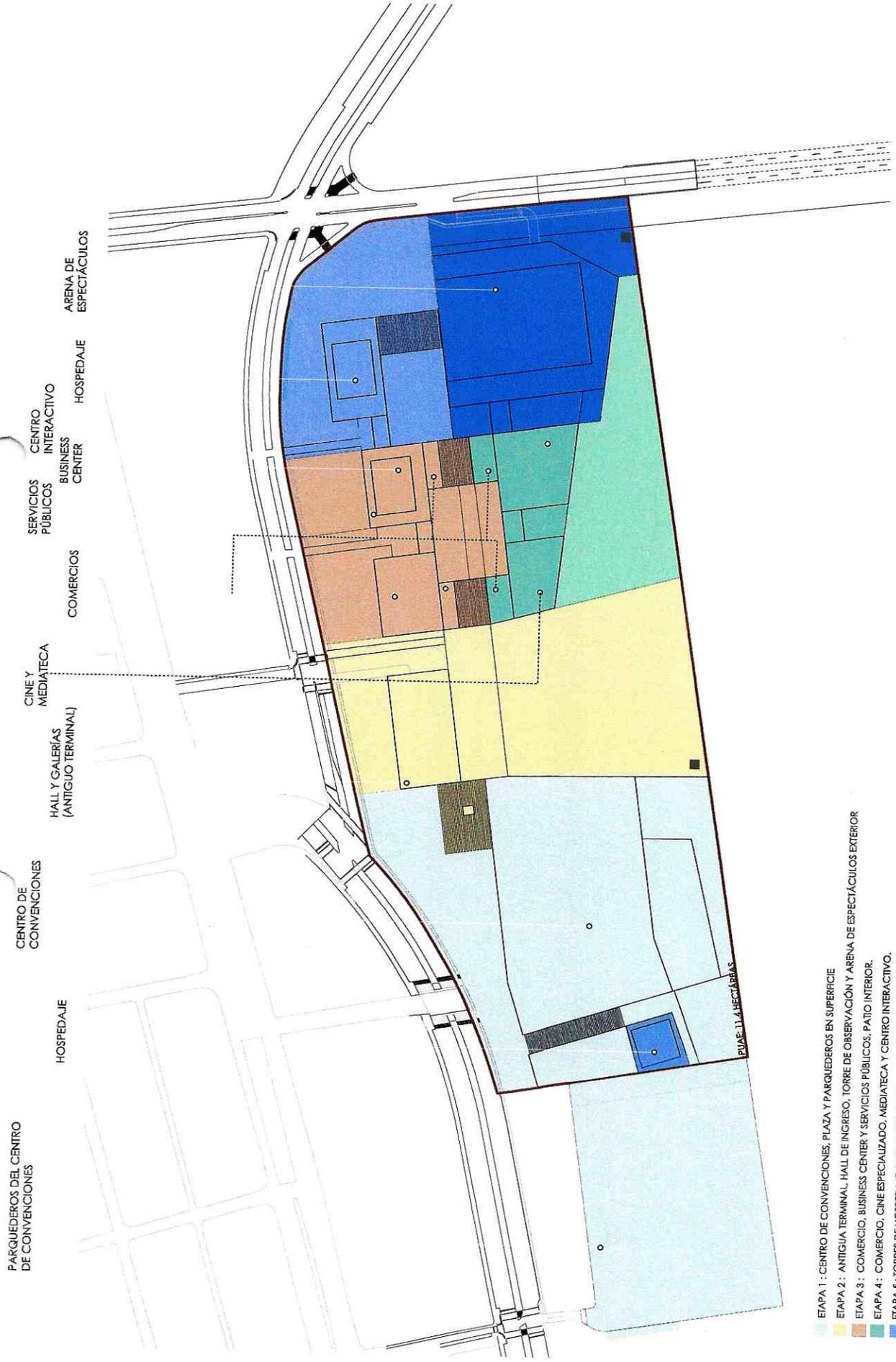
b. Propuesta Arquitectónica

ANEXO No.2

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

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

Comisión

9 02/10/15



UGRO:
FANOR
SOLICITAR
INFORME LEGAR
A PRODUCCIÓN
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 Metropolitano 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:

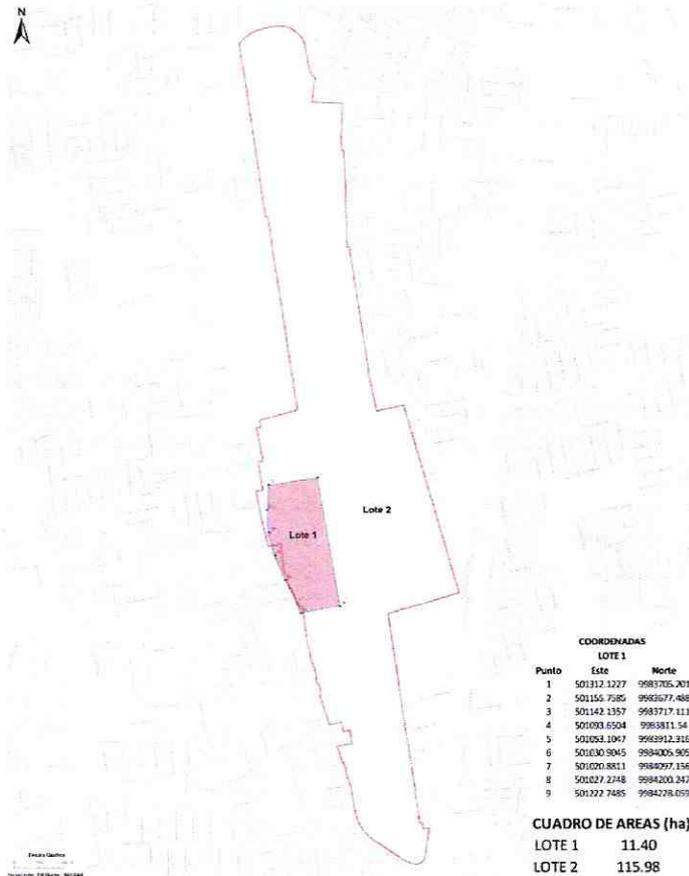
1. El 9 de agosto de 2004, se expide la Ordenanza Metropolitana N° 3535 que rige el uso y destino de los terrenos ocupados por el Ex Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, instrumento que expresa en su artículo No. 1 "Los terrenos que pertenecen al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ocupado 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 114.000,00m² (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



03 CARACTERÍSTICAS GENERALES

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		
Migración	Conservación Total	1.808,60 m2
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:

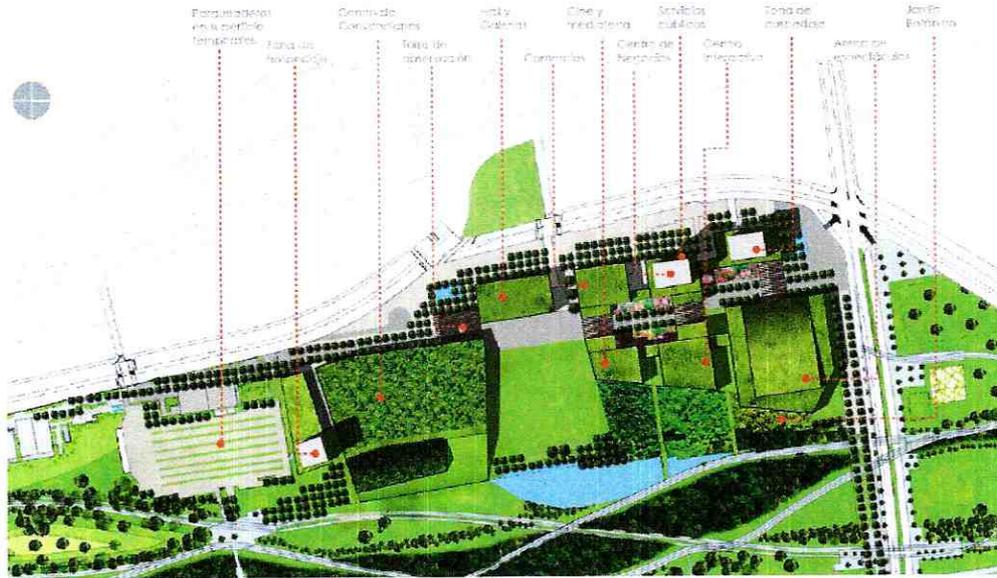
Cuadro No.3 Programa Urbano- Arquitectónico para el Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito

PROGRAMA	ESPACIOS	AREA PB m2	AREA TOTAL m2	OBSERVACIONES
Obras básicas	Centro de convenciones	19.200,00	19.200,00	
Obras o servicios complementarios	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.	
Total Áreas Construidas		40.757,00	95.461,00	
Espacios Exteriores	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	
Total Áreas Abiertas		63.410,00	63.410,00	

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:

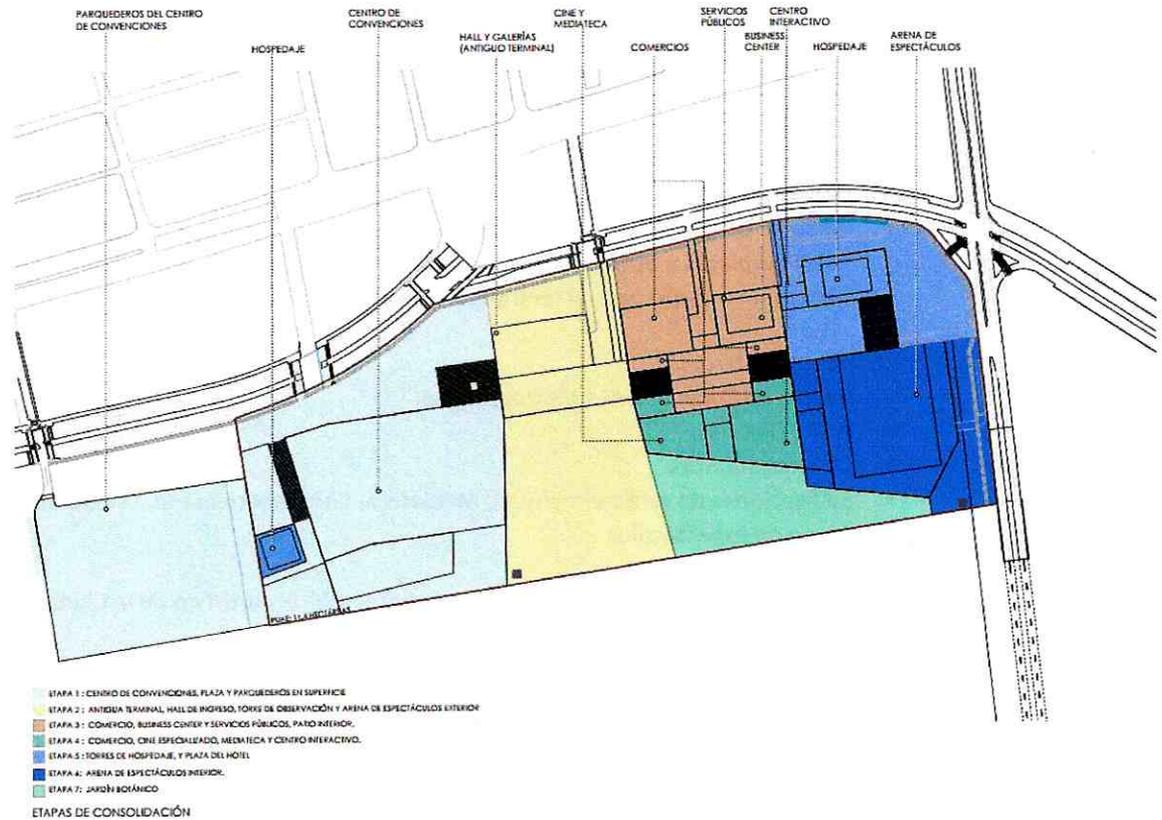
- a) **Usos de suelo.-** El uso de suelo requerido para el desarrollo del proyecto es Múltiple (M) en el que se permiten servicios y equipamientos complementarios, debiendo observar las regulaciones contenidas en el cuadro No. 4.
- b) **Edificabilidad.-** La edificabilidad total del proyecto observará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

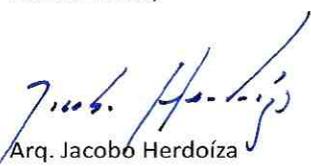
9.- Aportes urbanísticos.- El Proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito genera una estructura urbana con los siguientes aportes urbanísticos:

- 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
TOTAL	5.358	611

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
TOTAL				242'989.000

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
Obras básicas	Centro de convenciones	15'000.000,00	Incluye Estudios, Construcción y Equipamiento.
Obras o servicios complementarios	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	
Total Áreas Construidas		78'656.000,00	
Espacios Exteriores	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	
Total Áreas Abiertas		4'786.000,00	

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
Total	430.500	24	10'332.000
Factor Multiplicador según BID			3
Impacto Económico por año			30'996.000
CON CENTRO DE CONVENCIONES			
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
Total	799.5000	24	19'188.000
Factor Multiplicador según BID			3
Impacto Económico por año			57'564.000

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
Total			\$9'367.820,00

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
Déficit/ Superávit Proyectado						
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.