

**CERTIFICO**, QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN FUE DISCUTIDA Y APROBADA EN SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, EL 30 DE OCTUBRE DE 2015; Y, SUSCRITA POR EL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2015.

**LO CERTIFICO.-** DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, 6 DE NOVIEMBRE DE 2015.

DR. MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

\*\*\*\*\*

**SEÑOR ALCALDE:** A propósito yo quiero, si me permite señor Secretario, en este momento quiero dar la bienvenida a los representantes de la Cámara Provincial de Turismo que nos están acompañando, sin duda, un gremio que tiene una relación directa con este proyecto, muchas gracias por su presencia aquí, evidentemente ha sido un pilar fundamental para sacar adelante esta iniciativa, y sí, un proyecto que va a beneficiar al sector y al turismo, así que bienvenidos, muchas gracias por acompañarnos en esta sesión. Continuemos señor Secretario.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** El siguiente numeral dentro del único punto del orden del día es la: DISCUSIÓN SOBRE EL PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO.

-----

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde. Este tema, como todos ya escuchamos va entrelazado con el punto tratado en la resolución que se adoptó anteriormente. Lo único que quiero insistir es que me parece muy importante y beneficioso para la ciudad, sobre todo para que sea el puntal fundamental y disparar los proyectos en esta zona de influencia, tal como estuvo visionariamente planificado, a través de la Ordenanza No. 352 que tiene que tratar sobre el desarrollo de la zona de influencia del Parque Bicentenario.

**Sale de la sala de sesiones el Concejal Abg. Eduardo Del Pozo, 11h39 (16 Concejales)**

En este proyecto, se han tomado en cuenta todos los elementos de orden técnico, de orden jurídico y, sobre todo una participación importante y activa de la Empresa Pública Metropolitana Quito – Turismo, sí me parece muy importante, Alcalde, que demos paso para las explicaciones y la fundamentación de la ordenanza, y, sobre todo, para que absuelvan todas las inquietudes de los señores Concejales, frente a este proyecto.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Un punto de información, Alcalde, en la herramienta digital no está el informe de la Comisión lo uno; y lo otro es que el tema de la ordenanza no tiene exposición de motivos que hemos acordado que es un requisito previo para posibilitar su tratamiento; y, lo tercero es que yo no pude encontrar los anexos: uno, dos y tres. El cuatro, cinco y seis que se refieren a los oficios están pero el uno, dos y tres no existen ¿No sé si es que esa información está disponible? Sobre todo el informe y la exposición de motivos que, me parecen, son requisitos para poder dar el tratamiento.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Alcalde, de lo que tenemos el documento, al menos en mi despacho se bajó de la plataforma digital y tengo en mis manos el Informe No. IC-O-2015-214, que está debidamente suscrito por los Concejales Jorge Albán, Eduardo Del Pozo y quien les habla. Así mismo en el proyecto de ordenanza está la exposición de motivos, consta de tres páginas; entonces yo ¿no sé qué dificultad existió en el despacho del Concejal Páez? Pero si está en la plataforma y está recogido absolutamente todos los anexos, la exposición de motivos, el proyecto de ordenanza, los informes técnicos, el informe jurídico; el informe de la Secretaría de Movilidad; el informe de la Secretaría de Ambiente, todos los que han fundamentado y motivado.

Tomemos en cuenta, Alcalde y Concejales, que este tema amerita un análisis minucioso por parte de la Comisión de Uso de Suelo, tomando en cuenta que los PUAES, los planes urbanísticos arquitectónicos especiales, tienen un procedimiento especial, en donde se realizan mesas de trabajo con la participación de varias

unidades administrativas, como son: Secretaría de Territorio, Movilidad, Medio Ambiente y en el expediente constan todos estos informes que dan la posibilidad de que sin ningún inconveniente tratemos, no sólo por un tema que la Comisión ha observado, sino porque debemos cumplir lo que está establecido en las ordenanzas y en las resoluciones; y así se ha dado cumplimiento a lo que está establecido al procedimiento y manejo del PUAE.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Reina.

**CONCEJAL ECON. LUIS REINA:** En el artículo 9 de este proyecto, se establecen los elementos de conservación, es obvio que la torre de control y el terminal original se mantiene in situ, hasta ahí no hay inconveniente, pero creo que hay que ser lo suficientemente explícito que, elementos no serán conservados in situ y que después serán reubicados, porque sino si no vamos a generar una confusión tal como está redactado. Gracias.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Alcalde, me parece muy buena la inquietud de Luis, simplemente para informar que los elementos de conservación están debidamente detallados y con la explicación que dio Jacobo sobre la calificación de patrimoniales, y si se requiere adicionalmente precautelar los dos murales para que se mantengan como un ícono histórico de lo que fue el ex Aeropuerto Mariscal Sucre, me parece muy importante. Los otros temas como son: para el desmontaje, estos no sólo que se conservan sino que se mantienen en sus lugares y serán reutilizados como íconos importantes para las personas que visiten el Centro de Convenciones, también tengan un atractivo adicional y conozcan que las estructuras donde ya van a estar desarrollándose actividades dentro del Centro de Convenciones conozcan que fue el ex Aeropuerto Mariscal Sucre, con todo lo que significó para el territorio quiteño y ecuatoriano, eso por un lado.

Este proyecto de ordenanza no es ajena a la resolución que acabamos de adoptar, los anexos y todo lo que implican los elementos de conservación y para poder reutilizarlos están más detallados en la Resolución que acabamos de tomar.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación? Concejal Eddy Sánchez.

**CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ:** En el artículo 13, señor Alcalde y miembros del Concejo, aclarar en el tercer inciso, donde se señala: integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red urbana de la zona, al igual como indica el segundo inciso, a costa del promotor del proyecto, para aclarar porque es un tema de integración a lo que es el proceso normal de equipamiento urbano y desarrollo de redes viales que están previstas y planificadas desde el Municipio. Lo que significa impacto del proyecto que sea a costa del promotor del mismo.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación? Por favor, señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda proceda con la presentación respectiva del proyecto en mención.

Ingresar a la sala de sesiones el Concejal Abg. Eduardo Del Pozo, 11h45 (17 Concejales)

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Señor Alcalde, señoras y señores Concejales, autoridades, voy a realizar la presentación sobre la explicitación gráfica de este proyecto.



Esta imagen es la ganadora del concurso realizado en el año 2003, proyecto del arquitecto Ernesto Bilbao, que nos acompaña en la sala, donde ustedes pueden observar los edificios blancos situado en el centro del predio y que se destinan al PUAE que vamos a presentar hoy día.

## CONTENIDOS

1. ANTECEDENTES.
2. POSICIÓN EN EL SISTEMA DE CENTRALIDADES
3. UBICACIÓN.
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.
6. APORTES URBANÍSTICOS.
7. SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.
8. CRITERIOS AMBIENTALES

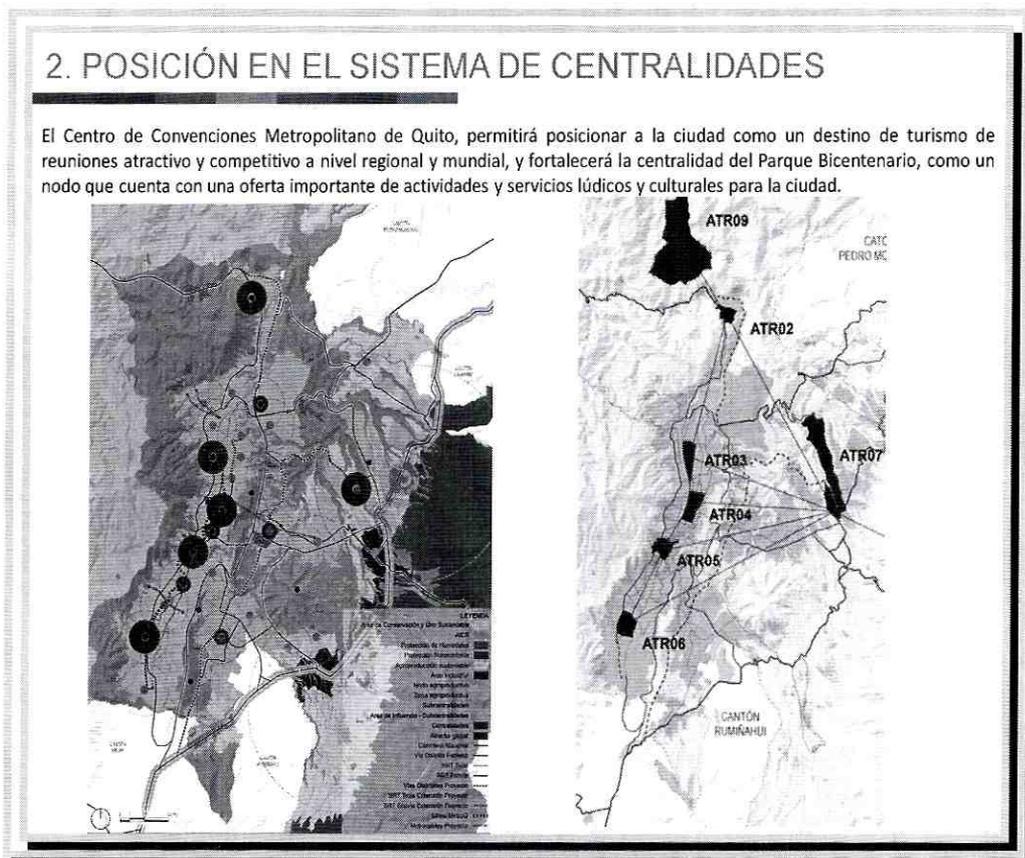
## 1. ANTECEDENTES

Fecha	Detalle
9 de Agosto 2004	Ordenanza No. 3535 destina como uso de Centro de Convenciones las terminales del Ex aeropuerto Mariscal Sucre.
31 de Julio 2012	Resolución de Concejo No. 408, regula el proyecto del Parque de la Ciudad y su Centro de Convenciones
30 de Enero 2013	Resolución de Alcaldía No. A02, autoriza a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico (Quito Turismo) a gestionar el proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito.
1 de Febrero 2013	Ordenanza No 352 Plan Especial Bicentenario, en su artículo No.13 reglamenta el uso como Centro de Convenciones, el espacio de las antiguas terminales del aeropuerto Mariscal Sucre e implementa la figura de PUAE, para desarrollar un proyecto integral.
26 de Agosto 2015	Quito Turismo ingresa la solicitud a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el tratamiento como PUAE al proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito.
7 de Septiembre de 2015	Se realiza la exposición del Proyecto por parte de Quito Turismo ante la Mesa Técnica de PUAE.
23 de Septiembre de 2015	Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4560, se informa a Quito Turismo, el dictamen de viabilidad del proyecto.
6 de Octubre de 2015	Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4734, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, envía a la Comisión de Uso de Suelo, el expediente del proyecto para su conocimiento y respectivo

Estos son los antecedentes que sustentan este proyecto:

- En agosto de 2004, nuevamente la Ordenanza No. 3535 destina como uso de Centro de Convenciones a las ex terminales del Aeropuerto.
- En julio de 2012, la Resolución No. 408 del Concejo regula el proyecto Parque de la Ciudad y su Centro de Convenciones.
- En enero de 2013, la Resolución de Alcaldía autoriza a Quito Turismo a gestionar el proyecto Centro de Convenciones.
- En febrero de 2013, la Ordenanza No. 352 promulga el Plan Especial del Bicentenario y en su artículo 13 reglamenta como uso de suelo el Centro de Convenciones y establece que el desarrollo se hará conforme a un PUAE.
- En agosto de 2015, Quito Turismo ingresa la solicitud de tratamiento de PUAE a la Secretaría de Territorio y anexa un expediente técnico.

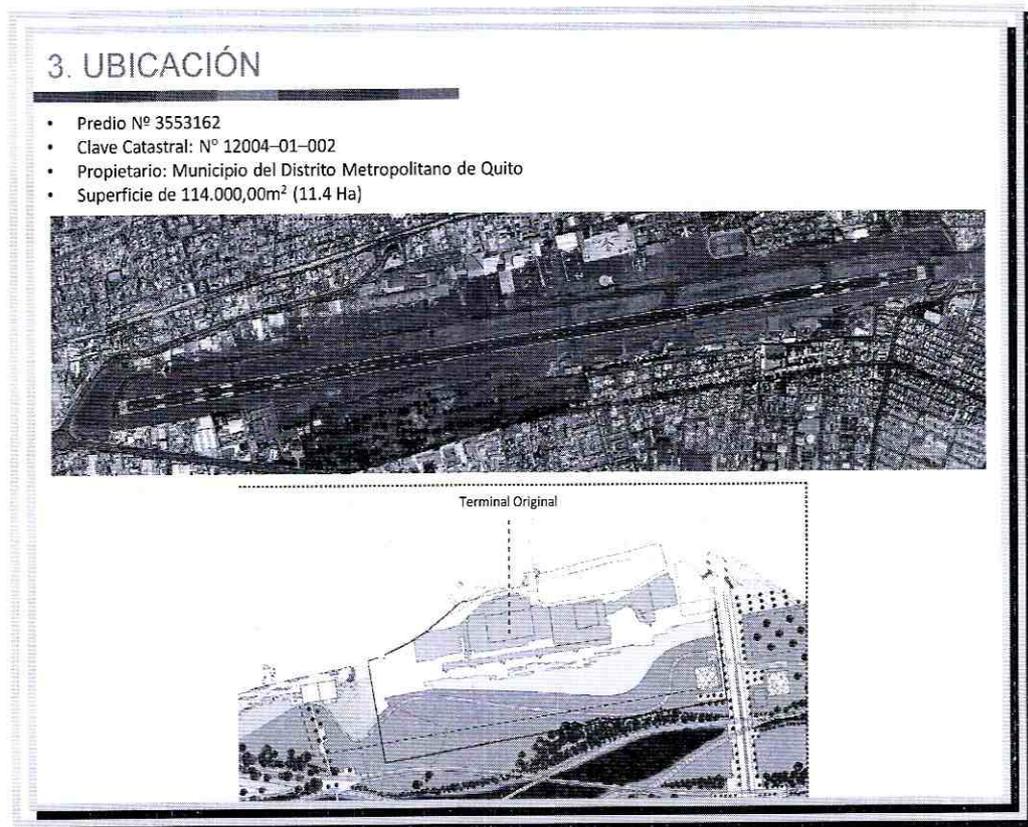
- El 7 de septiembre se realiza la exposición de este proyecto ante la Mesa Técnica de PUAES.
- El 23 de septiembre, mediante oficio de Secretaría se informa a Quito Turismo el dictamen favorable ante este PUAE.
- El 6 de octubre, mediante oficio de la Secretaría se envía a la Comisión de Uso de Suelo, el expediente completo con los informes que señaló el Concejal Garnica, que son objeto del sustento del día de hoy.



Quiero hacer una presentación rápida de la centralidad Bicentenario dentro de nuestro Sistema de Centralidades Metropolitanos. Este es el mapa aprobado en la Ordenanza No. 041 por el cual ustedes aprobaron el Plan Metropolitano de Desarrollo de Ordenamiento Territorial, actualmente vigente con una duración hasta el 2025. Centralidad Quitumbe, Centralidad Magdalena, Centro Histórico, Mariscal,

Iñaquito, Bicentenario, Carapungo y Centralidad Mitad del Mundo; Centralidad Puenbo y Centralidad Nuevo Aeropuerto de Quito.

Muy importante la Centralidad Bicentenario dentro de esta suerte de estructura de concentración de actividades de proximidad y de inversiones, es una de las centralidades de carácter metropolitano, y dentro de los atractores de desarrollo económico y social, evidentemente, el atractor 03 es el Bicentenario conjuntamente con el nuevo aeropuerto, la Ciudad Mitad del Mundo y el Complejo UNASUR, el noroccidente, Iñaquito como nuestro hipercentro, el Centro Histórico de Quito; y, el futuro desarrollo de Quitumbe. Lo que quiero decir con esto, es que este proyecto consolida, encaja y proyecta la centralidad Bicentenario que es perfectamente compatible con nuestro instrumento mayor de planificación.

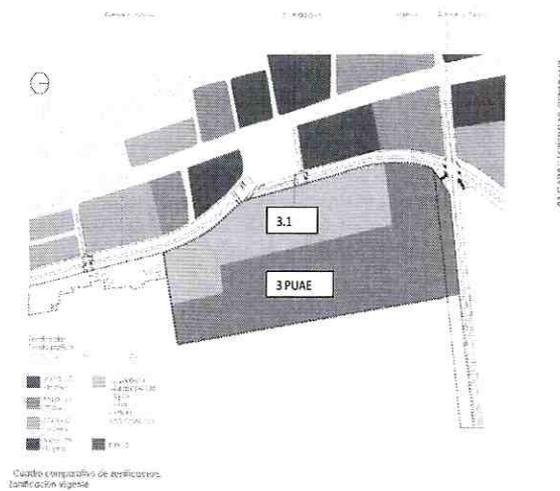


¿Dónde se emplaza? Se emplaza en un predio de 11.4 hectáreas; situado a 800 metros de la Estación Norte Labrador del Metro de Quito y está acordonado a través del boulevard Amazonas. Un mapa, para recordar lo que vimos en la presentación anterior, todo el conjunto de edificaciones de la ex terminal aeroportuaria.

#### 4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

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:

Predio No.	Polígono	Área Ha.	Uso	Zonificación	Altura		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

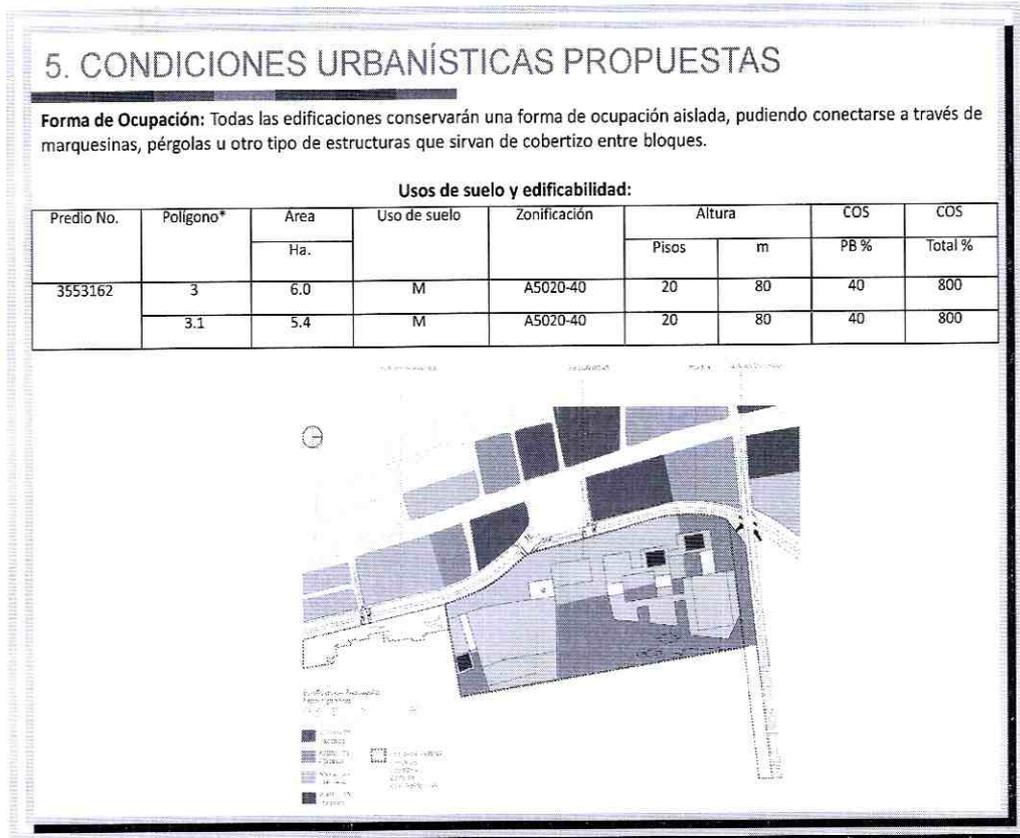


Es un predio municipal que está compuesto por dos polígonos de zonificación y esto es importante, el polígono 3.1 que está asignado como un predio con una zonificación de lote mínimo 50.000 m<sup>2</sup>, tres pisos de alto, 45% de ocupación, tiene la determinación de aprovechamiento de infraestructura existente, eso está explícitamente dicho en la Ordenanza No. 352; y, el predio No. 3 que tiene una superficie de 6.1 hectáreas se señala como PUAE.

También se señala en aquella ordenanza que se generará un proyecto integral que consolide las determinaciones urbanísticas para ambos polígonos de zonificación.

Importante tener en cuenta las alturas consignadas en las zonas de redesarrollo que están inmediatamente conexas al boulevard de la Amazonas; 30 pisos en los predios de color concho vino; 25 pisos en los predios de color naranja tomate; y, 20 pisos en los predios que tienen el color naranja más claro. Para tener una idea, estamos hablando de una considerable altura de edificación en el entorno al proyecto, porque

esto tiene mucho que ver con el perfil urbano que les vamos a proponer en las siguientes láminas.



Esta es la zonificación propuesta, antes habíamos visto la zonificación vigente y ahora la zonificación propuesta, estamos homologando la zonificación para ambos predios, para el 3.1 y para el 3, con un lote mínimo de 50.000 m<sup>2</sup>, lo cual ambos predios lo permiten. Estamos otorgando 20 pisos de altura, ustedes van a ver ¿por qué? en realidad hay un desarrollo vertical hotelero y de negocios que acompañan con servicios complementarios al Centro de Convenciones. 80 metros de altura, 40% de ocupación en planta baja y un coeficiente total de ocupación de 800%. El edificio tiene la utilización en ambos polígonos de zonificación que se integran a través del PUAE.

## PROGRAMA COMPLETO CENTRO DE CONVENCIONES

El proyecto propone un centro de convenciones y una arena de espectáculos, integrando equipamientos, áreas comerciales, oficinas, hospedaje, detallados en el siguiente programa.

PROGRAMA	ESPACIOS	AREA PB m2	AREA TOTAL m2
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
	Antigua terminal	2.820,00	2.820,00
	Cine especializado	555,00	555,00
	Comercios y Restaurantes	2.626,00	6.356,00
	Mediateca	500,00	1.980,00
	Servicios Públicos	1.450,00	1.450,00
	Centro Interactivo	1.950,00	4.350,00
	Servicios Hoteleros	1.640,00	3.830,00
	Hospedaje	-	32.500,00
Total Áreas Construidas	Auditorio	1.000,00	1.000,00
	Business Center	-	12.440,00
		<b>40.757,00</b>	<b>95.461,00</b>
Espacios Exteriores	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		<b>63.410,00</b>	<b>63.410,00</b>

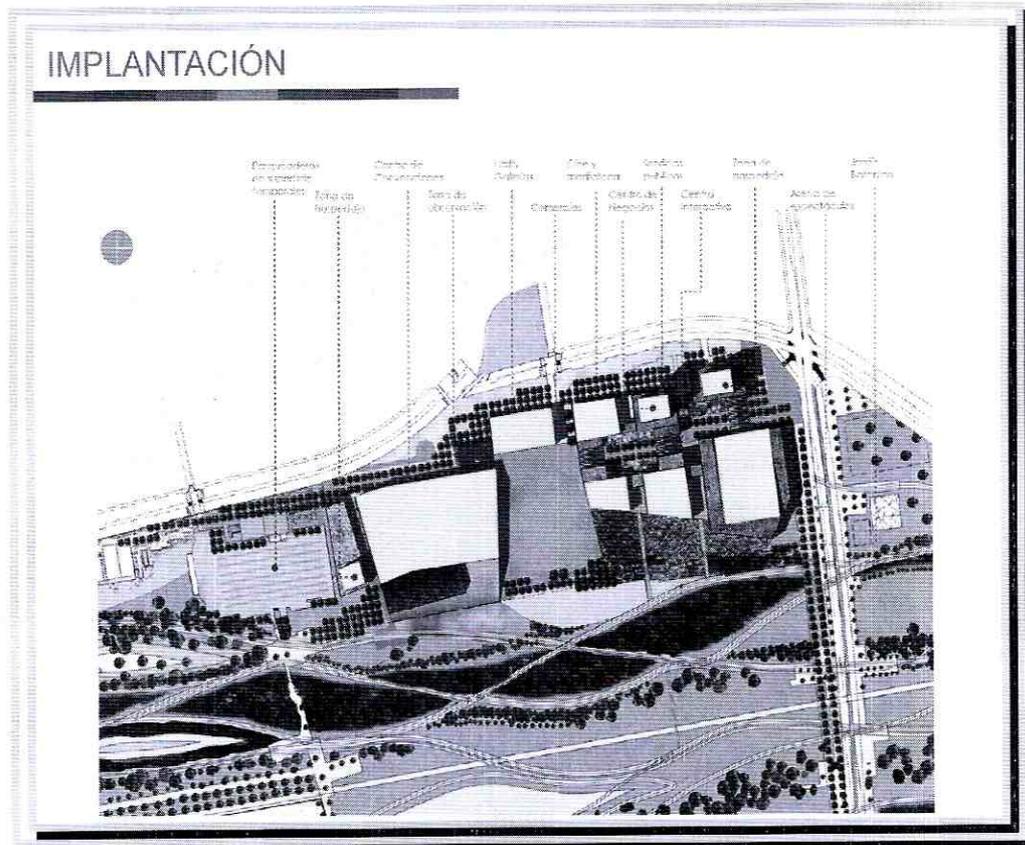
AREA TOTAL	104.167,00 M2	PARQUEDEROS ZONA SUR	1.200
COS PB	39,12%	PARQUEDEROS ZONA NORTE	1.462
COS TOTAL	91,64%	TOTALES	2.662

El programa arquitectónico tanto del Centro de Convenciones como de los espacios complementarios y de los espacios exteriores. Las obras básicas del Centro de Convenciones que incorporan un recinto ferial y espacios de salones para amplia cabida de participantes, alcanza 19.200 m<sup>2</sup>; las obras o servicios complementarios que están vinculados a una torre de observación, que es la recuperación de la torre que precautelamos original; espacios públicos cubiertos; antigua terminal, la recuperación del pabellón nacional con sus murales; un cine especializado; comercios y restaurantes.

Voy a dar las cifras más importantes: 6300m<sup>2</sup> de comercios y restaurantes que apoyan a la consecución y viabilidad económica del Centro de Convenciones; ventanillas de atención pública para que se implanten ahí servicios municipales, 1400 m<sup>2</sup>; un centro cultural interactivo de 4.300 m<sup>2</sup>; servicios hoteleros que son indispensables tenerlos en aproximada de un Centro de Convenciones por 32.500 m<sup>2</sup>; una sala de uso múltiple, una suerte de auditorio para la ciudad de 1.000 m<sup>2</sup>, y, un centro de oficinas, un business center de 12.400 m<sup>2</sup>. Todas las áreas complementarias están en 95.400 m<sup>2</sup>.

Finalmente, una oferta de equipamientos de espacios públicos que se traducen en una plaza frente al Centro de Convenciones de 10.900 m<sup>2</sup>; una arena de espectáculos de 14.000 m<sup>2</sup>; dos patios interiores por aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup>; un espacio robusto exterior verde de 28.000 m<sup>2</sup>; y, una plaza que está frente al hotel de 4.800 m<sup>2</sup>. En total 63.000 m<sup>2</sup> de áreas verdes y espacios públicos en el predio.

El área total del predio, esto es objeto de una disposición transitoria, medida ya sobre un nuevo levantamiento es de 10.4 hectáreas y no de 11.4 hectáreas, existe una pequeña diferencia de área. El COS en planta baja total es del 39.1%; el COS total del 91%, estamos planteando un total de 2.600 estacionamientos que están distribuidos en dos zócalos de estacionamiento.



Este es el Plan Masa propuesto por Quito Turismo y voy a proceder a describirlo: Se plantea al sur del predio en superficie de manera provisional y luego de manera permanente un zócalo de estacionamientos que albergará 1150 estacionamientos en subsuelo más 50 estacionamientos en superficie, esto está fuera del predio del Centro

de Convenciones y por lo tanto está dentro del área del parque, esa es una observación importante.

El Centro de Convenciones concretamente se origina donde está previsto el emplazamiento de un hotel con un zócalo comercial, propiamente dicho el recinto ferial y el centro de convenciones, la torre de control rehabilitada como un elemento simbólico y también de observación; el pabellón nacional que se convierte en el gran hall de acceso donde están los murales puestos en valor y todo el público ingresaría a futuro por ahí y se distribuiría longitudinalmente al Centro de Convenciones o a los servicios de equipamientos; el hall también se constituye como la vitrina, el escenario de fondo de este gran recinto que podría servir para acoger conciertos al aire libre, es decir que la fachada posterior del pabellón nacional recuperada se convierte en la pantalla de fondo de un escenario metropolitano.

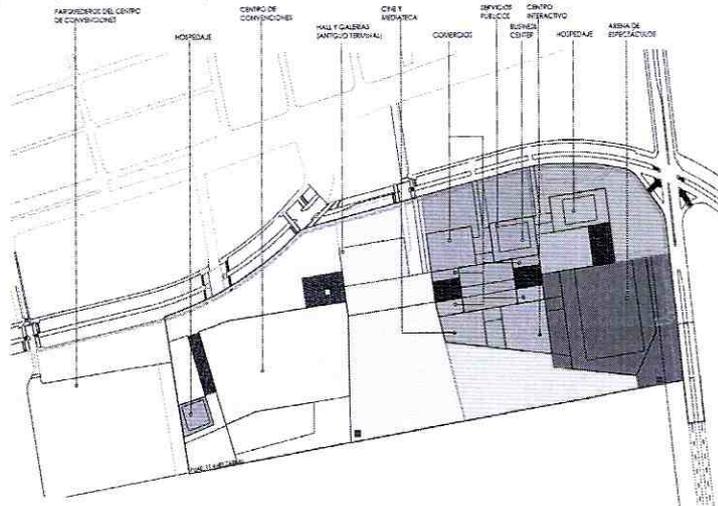
Un zócalo comercial que albergaría a oficinas públicas; una mediateca y un cine; un primer centro de negocios, una torre de negocios, vamos a observar luego el perfil. Aquí equipamientos culturales y un centro interactivo. Finalmente, un emplazamiento de un segundo hotel complementario a este de acá; y, aquí una arena de espectáculos que está flanqueada por un jardín botánico que se articula ya al parque metropolitano.

Las plazas y espacios exteriores: La primera que está vinculada directamente al remate de la Avda. Amazonas que tiene aproximadamente una hectárea con espejos de agua; la segunda una serie de plazoletas hacia el boulevard Amazonas; una serie de jardines interiores que dividen los edificios que dan hacia la Amazonas de los edificios que dan al parque, y finalmente lo que hemos denominado la Plaza Hotelera, igualmente considerada la prolongación de la futura avenida Florida.

Aquí unas hipótesis de consolidación, entendiendo que estamos disponiendo que la consolidación de los edificios sea acompañada enteramente por la consolidación de las áreas verdes y espacios públicos circundantes, es decir que no se podrá desarrollar un edificio sin completar las áreas verdes y espacios públicos que le rodean, esa es la disposición de la ordenanza.

## ETAPAS DE CONSOLIDACIÓN

El proyecto podrá consolidarse por etapas, 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.



- ETAPA 1 : CENTRO DE CONVENCIONES, PLAZA Y PARKING DEL SUPERFICIE
  - ETAPA 2 : ANTIGUA TERMINAL, MALL DE INGRESO, TORRES DE OBSERVACIÓN Y ARENA
  - ETAPA 3 : COMERCIO, BUENOS CENTROS 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

En una primera etapa, incrementar la cabida del estacionamiento en superficie y acompañar con el Centro de Convenciones, esto debería estar listo en los próximos doce meses. Igualmente dentro de esa primera etapa se recuperaría la torrecita original de control.

En una segunda etapa la recuperación del pabellón nacional y de este gran recinto de espectáculos al aire libre; en una tercera etapa todo el equipamiento de oficinas, el centro de negocios y los dos equipamientos de mediateca y del centro interactivo; y, en una cuarta etapa el segundo hotel y la arena cubierta de espectáculos.

Hay una disposición en el proyecto de ordenanza que establece que cada una de estas etapas deberá contar con tres informes previo a las autorizaciones de la Secretaría de Territorio: el estudio de mercado que sustente la factibilidad financiera; el estudio de ambiente y el estudio de movilidad, estos son requisitos pre avales al licenciamiento de cada una de las etapas que se vayan consolidando.

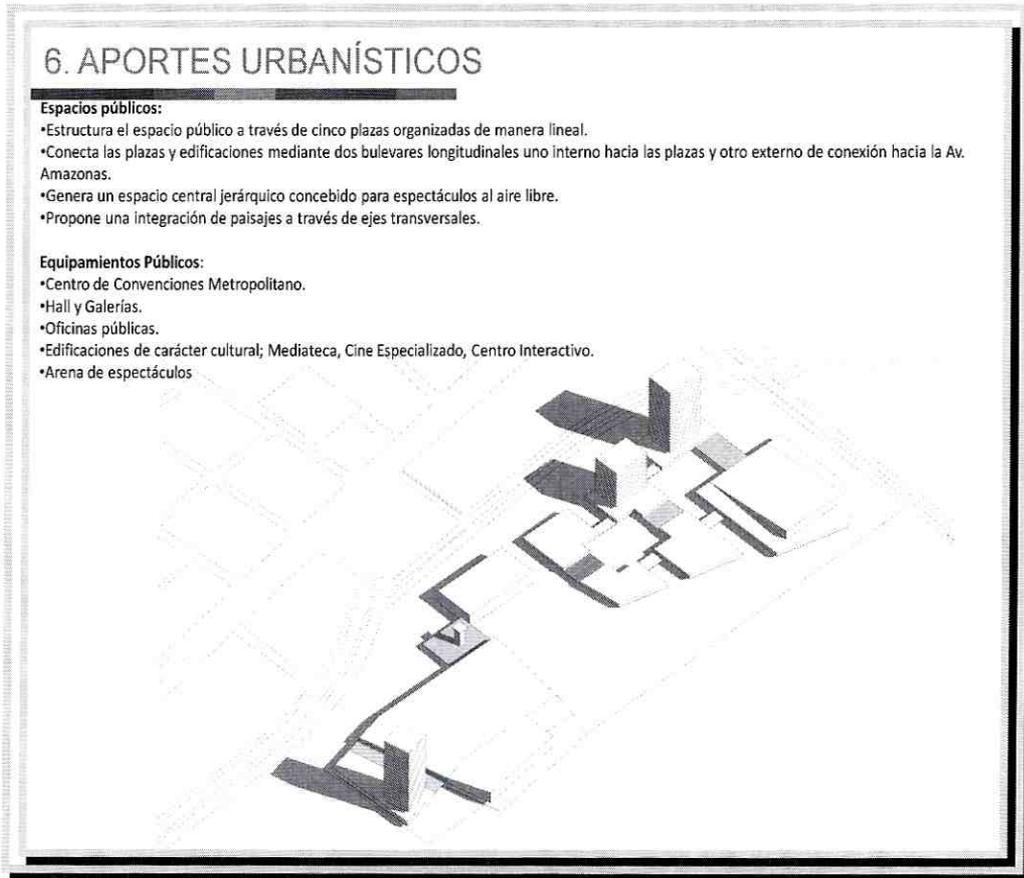
## 6. APORTES URBANÍSTICOS

### 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.
- Propone una integración de paisajes a través de ejes transversales.

### Equipamientos Públicos:

- Centro de Convenciones Metropolitano.
- Hall y Galerías.
- Oficinas públicas.
- Edificaciones de carácter cultural; Mediateca, Cine Especializado, Centro Interactivo.
- Arena de espectáculos



¿Cuáles son los aportes de este PUAE? Primero, estructurar el espacio público que da frente hacia la avenida Amazonas así como el parque a través de cinco subespacios públicos muy importantes.

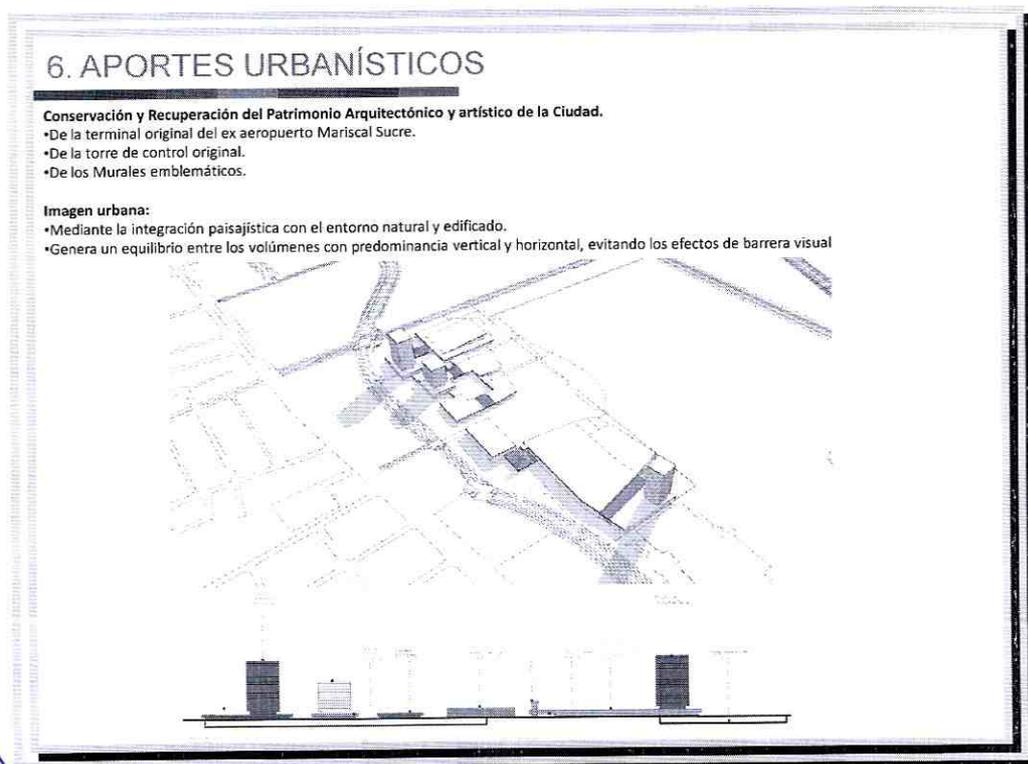
El primero, la gran plazoleta que da frente al Centro de Convenciones; el segundo la gran arena de espectáculos; el tercero el primer patio interior que está vinculado a los equipamientos culturales y al centro de negocios, el segundo patio interior que está relacionado a la torre hotelera y a la arena; y, finalmente la plazoleta en la intersección de la Amazonas y La Florida, que es una plazoleta que le da una suerte de atrio al hotel. Este es el primer gran aporte.

Lo segundo, es que estamos conectando longitudinalmente los edificios, a través del boulevard Amazonas, proyecto que está considerado dentro de los primeros doce meses, hasta el tramo del Centro de Convenciones; y, finalmente estamos generando una suerte de boulevard interior atravesado por pérgolas y patios interiores que atraviesan una suerte de pérgola que rodea la torrecita de control, pasa al patio y

sigue al segundo patio y se conecta con la plaza, es decir todo un circuito de espacios semicubiertos.

El tercero, estamos proponiendo aquí un espacio realmente de escenografía metropolitana para acoger los conciertos, las misas campales, eventos de congregación; aquí fue la misa del Papa por cierto, eso es muy importante ya que es un espacio referencial y simbólico en la actualidad. Finalmente, una serie de integraciones en el sentido este - oeste que permiten dar continuidad y fluidez visual y peatonal al parque con el boulevard Amazonas. Los edificios no son una gran barrera sino que permiten bordear y permear el parque y el boulevard.

¿Qué equipamientos públicos? Evidentemente, el Centro de Convenciones con un recinto ferial muy importante, en una primera etapa alrededor de 12000 m<sup>2</sup>, los halls y galerías internos, las oficinas públicas del Municipio; las oficinas y los espacios de carácter cultural la mediateca, el cine especializado, el centro interactivo y finalmente la arena de espectáculos, es decir dentro de las áreas hay una abundante cantidad de equipamientos y espacios públicos que los promotores tendrán que aportar a favor de la ciudad.



En el tema de la conservación del patrimonio, redundo un poco en lo que habíamos explicado, se recupera la terminal original como el núcleo de acceso, es muy importante el valor simbólico que tiene este hall de acceso que canalizaría a los visitantes de las diferentes áreas, evidentemente estarán puestos en valor los murales.

La torre de control original que es un gesto arquitectónico importante y lo que decíamos los murales emblemáticos, eso está debidamente codificado dentro del proyecto de ordenanza.

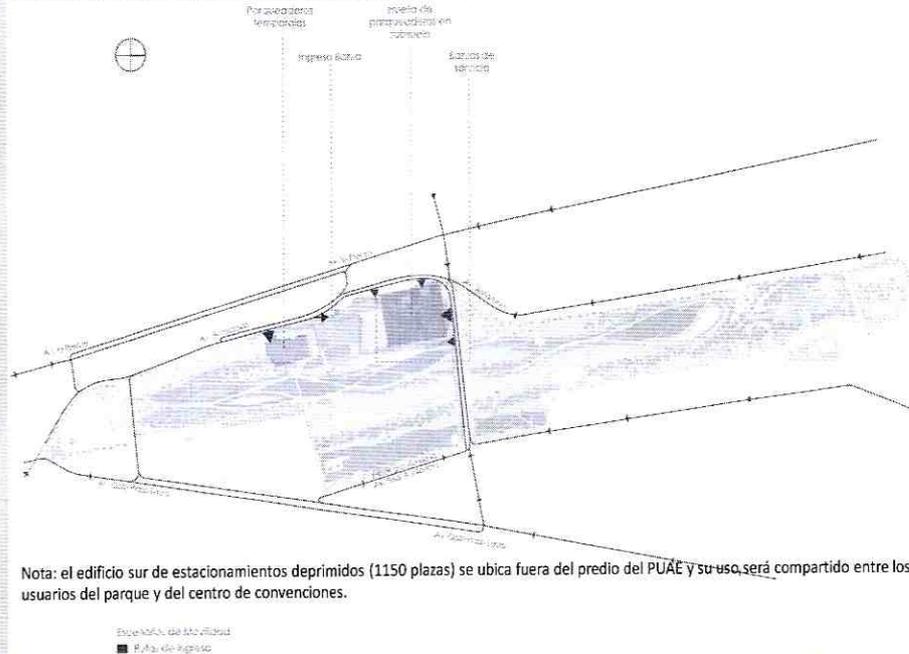
La imagen urbana se ha pensado que debería ser una serie de edificios fuertemente verdes con una integración topográfica al parque, cubiertas verdes y procurando observar las determinaciones urbanísticas que están consignadas en la Ordenanza No. 352.

Estamos generando una propuesta urbanística, ustedes van a ver en el corte (aquí abajo) torres verticales, concretamente las torres que están vinculadas al sector hotelero y al centro de negocios que permiten generar un efecto de pórtico urbano, una suerte de gran escenografía, para que el Centro de Convenciones tenga presencia tanto desde el occidente viendo hacia oriente como viceversa.

Entonces, se constituye en una imagen institucional de arquitectura metropolitana, esto creemos nosotros que es un motor de aliento a la implantación de otras actividades económicas e inmobiliarias en el sector y, por lo tanto, detonar el proyecto Bicentenario.

## 7. SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Los impactos al tráfico generados por el proyecto son mitigados por la nueva estructura vial del Parque Bicentenario, la distribución de los dos estacionamientos y sus respectivos accesos y salidas son adecuados para distribuir los flujos de tráfico de una manera extendida hacia la red vial.



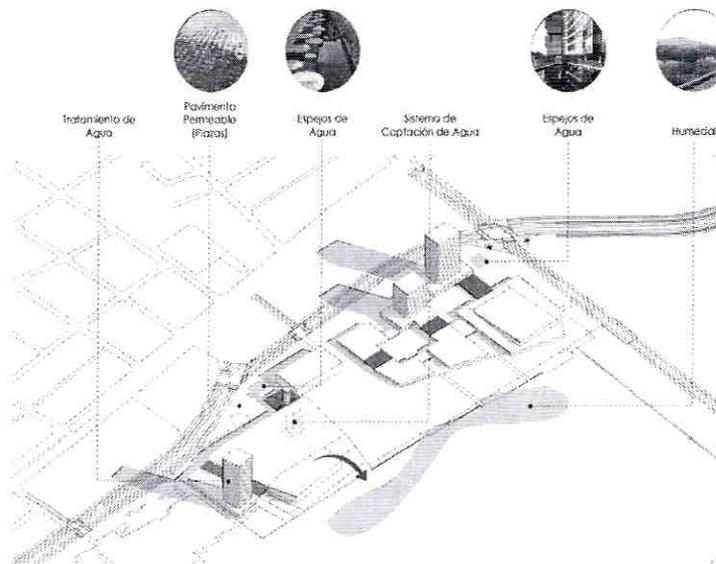
En el tema de estacionamientos y accesibilidad, tenemos dos nichos de estacionamientos importantes, 1150 plazas enterradas en el flanco sur del PUAE y 1400 plazas debajo de los edificios culturales y del zócalo del hotel; y del centro de negocios.

Los accesos se hacen a través de la avenida Amazonas, al primer recinto de estacionamientos y a través de la nueva avenida Florida, utilizando una depresión para que no exista un impacto paisajístico ni de movilidad a los estacionamientos en esta sección del parque.

## 8. CRITERIOS AMBIENTALES

El proyecto cumple con los siguientes criterios ambientales:

- Conservación y restauración del paisaje.
- Eficiencia en uso y consumo de agua y energía.
- Manejo sustentable de residuos.
- Utilización de pavimentos permeables.



Algunos componentes ambientales importantes, se plantea que todos los edificios incorporen la recuperación de aguas con la finalidad de alimentar sistemas alternativos hidrosanitarios, tratamientos permeables en todas las plazas, es decir que las escorrentías y el agua lluvia sigan alimentando la permeabilidad del parque. Existe una serie de espejos de agua que buscan climatizar las áreas públicas y brindarle mayor despegue visual al proyecto. Hay un sistema de captación de aguas lluvias previstas en las grandes cubiertas que podrían alimentar el humedal que está previsto en el Parque Financiero.

Finalmente, estamos estipulando una suerte de, para todos los PUAES, codificación de elementos ambientales que se incorporan a los edificios y que son parte del licenciamiento ambiental de esos edificios. Esa es toda la exposición señor Alcalde y señores Concejales. Gracias.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Algún comentario o preguntas? Concejál Albán.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Tengo entendido que la donación que hará AECOM ¿serviría para construir inmediatamente el área de convenciones?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Exactamente.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Qué altura tendrá esa área de convenciones? Y ¿le oculta desde el lado oriental a la torre de control? ¿Qué altura tiene la torre? No es muy alta esa torre. Para conocer si es un mirador hacia el parque, puede ser un mirador hacia la ciudad pero no hacia el parque, me da la impresión.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** No es muy alta, La torre de control está considerada dentro, en el corte se puede ver la diferencia de altura entre la torrecita y el zócalo del Centro de Convenciones; no es muy alto. Lo necesario para ese zócalo está determinado por el volumen de aire que se requiere en los espacios del recinto ferial y de los salones, aproximadamente entre 12 y 14 metros de altura en el cumbrero más elevado del Centro de Convenciones. La torre debe estar por los 22 metros de altura, existirá una diferencia de 6 – 7 metros entre los dos elementos.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejala Cevallos.

**CONCEJALA SRTA. CRISTINA CEVALLOS:** Revisando en la ordenanza, en la sección de los considerandos, en el décimo y el último considerando se hace referencia a oficios indicando el número de tickets, entonces, si bien en el caso del décimo considerando es una copia textual de uno de los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, considero que es necesario mantener una uniformidad en las ordenanzas, ya que en casi todas las ordenanzas se hace relación al número de oficio, por lo que es necesario mantener una uniformidad, entonces sería bueno que se revise y se ponga cual es el número de oficio para que no tener disparidad en las ordenanzas, ya que en unas citan el número de ticket y en otras hacen relación al número de oficio.

Finalmente, me refiero a otro tema de corrección de forma, en la página 14, artículo 19, literal d), dice: *Uso y eficiencia energética: Se establecerá un plan de ahorro de energía e iluminarias exteriores. En coordinación con la Empresa Eléctrica...*”, creo que ahí hay que hacer una corrección y ponerle una coma. Eso es todo, Alcalde.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Páez.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Nosotros estamos aprobando este PUAE para todo el desarrollo del Centro de Exposiciones y los equipamientos complementarios. El Centro de Exposiciones será construido con esta donación de AECOM ¿No es cierto? Estos quince millones ya comprometidos y el resto del tema serán posiblemente en alianzas públicas privadas o cualquier modelo de gestión que se plantee.

Yo tengo dudas aquí en este PUAE, en el que no hay ninguna observación ni ninguna sección específica sobre el tema de cargas y beneficios; no sé cómo vamos a tratar este tema, pero yo tengo la impresión de que la construcción del Centro de Exposiciones si es que va a estar habilitado para octubre del próximo año, eso va a significar que se dispare el precio del suelo en los alrededores y me parece que eso deberíamos incorporar en el tratamiento de esas alianzas públicas privadas, porque el solo anuncio de que esto se va a construir hasta octubre, este momento ya están subiendo de precios los terrenos que se encuentran en los alrededores. Por lo que me parece que deberíamos incorporar dentro de esta ordenanza un capítulo que hable específicamente sobre algunas previsiones respecto al uso y ocupación del suelo. Por ejemplo, yo pienso que podríamos ver la factibilidad de hacer un congelamiento de precios por declaratoria del proyecto, que es un instrumento que podría ayudar a manejar mejor el tema de la plusvalía que va a generar esta intervención municipal, en el mercado que estamos tratando ahí. No veo ni una sola disposición sobre este tema y ésta es mi observación general.

No he tenido la posibilidad de consolidar algo más preciso porque, en realidad, es una cuestión muy compleja y técnica; y nadie hemos tenido un día de posibilidades de precisar esto, pero yo si dejo planteada como una observación que se incorpore un tema de gestión del suelo, cargas y beneficios, congelamiento del precio, cómo se va a manejar el tema de la plusvalía respecto al resto del proyecto que es aquello que no está propiamente contemplado en la construcción a cargo de la donación de los ex accionistas del aeropuerto y también cómo vamos a manejar ese tema. Me parece que esto es fundamental y yo sugiero que nos demos un tiempo adecuado y una reflexión importante para ver cómo vamos a trabajar el tema dentro del articulado.

También tengo algunas observaciones de carácter particular sobre algunos artículos; una de ellas es en el artículo 5, me parece que eso es general, que habla de las

Página 51 de 58

condiciones urbanísticas generales, tengo dudas de porque se habla sobre el número de unidades que están ahí. Por ejemplo, en el artículo 3 dice: Alojamiento hotelero: capacidad de 600 habitaciones, yo creo que acá lo que está planteado es un término en función de áreas, 600 habitaciones quiere decir que todas van a tener una dimensión específica y eso creo que debe ser desarrollado en el proyecto urbanístico. Lo mismo dice 160 oficinas aproximadamente, yo creo que debemos fijar un área, porque en función de esas áreas precisamos y definimos mejor la intervención que plantearlo en términos de números absolutos porque esos números absolutos, obviamente, van a modificarse en función de las necesidades del mercado, opino que el manejar por áreas le da más flexibilidad a la ordenanza y nos libera de estos cálculos que habría que justificarlos para poder hacerlos.

Aparte de eso tengo algunas otras observaciones, pero insisto que se nos permita en el transcurso de la próxima semana el poder precisar estas observaciones para que la Comisión tenga la posibilidad de procesarlas a su interior.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Sánchez.

**CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ:** Gracias señor Alcalde, adicional a la observación que realice hace un momento, yo solicito a la Comisión que se amplíe más la exposición de motivos, ya que de la forma en que está redactada le da un carácter muy genérico y lo que se ha hecho aquí es sustentar técnica, financiera y económicamente el proyecto de ordenanza. Es importante que en la exposición de motivos se cite el análisis económico financiero, los aportes urbanísticos del proyecto, la sustentación económica, la proyección de gastos de ingresos, la estimativa de gastos, los niveles de aprovechamiento de esta infraestructura y, desde luego, el modelo de gestión porque de aquí a pocos meses o años, la ciudadanía querrá realmente fiscalizar nuestras resoluciones y decisiones que como Concejo estamos adoptando; y, con esta exposición de motivos muy difícil entenderse el articulado como está planteado, pero si nosotros sustentamos mucho más pienso que vamos a ayudar a la comprensión de la ciudadanía y de cualquier observatorio que normalmente está fiscalizando, está haciendo contraloría social y va a entender mejor el por qué estamos dando nuestro voto y fallando positivamente para el desarrollo de este proyecto.

Entonces, el pedido realmente es que se amplíe más la exposición de motivos, más que citar cierto articulado que ya forman parte de los considerandos o generar una

explicación de manera muy breve o genérica, dar un mayor sustento a lo que es el proyecto de ordenanza y creo que lo ha hecho muy bien el Secretario exponiendo aquí los diferentes elementos económicos, financieros, urbanísticos y de movilidad. Esto básicamente, es lo que solicito señor Alcalde, e igualmente las otras observaciones, creo que tenemos tiempo para poder profundizar un poco más y argumentar en el segundo debate, de tal suerte que esta ordenanza sea lo más sustentada posible.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejala Trávez.

**CONCEJALA SRA. LUCÍA TRÁVEZ:** Gracias Alcalde, tengo algunos temas que quisiera que, por favor, se modifiquen. Se está hablando de infraestructura para personas con capacidades limitadas, el uso adecuado es personas con discapacidad, pediría que por favor se tome en cuenta eso y se corrija en toda la información que se está presentando.

Además, considero que esta es una oportunidad única que va a tener la ciudad para comenzar hacer las cosas bien hechas desde el inicio. Me gustaría también que al COMEDIS se le tome en cuenta para la valoración de los planos arquitectónicos para ver si cumplen con las normativas establecidas en el INEN y la Ley Orgánica de Discapacidades. Tenemos un grave problema en la ciudad en cuestión hotelera ya que no cumplimos nosotros con el número de habitaciones para personas con discapacidad, por lo que debemos fijarnos en todos esos requerimientos para este grupo de atención prioritaria para que sea realmente útil y no tengamos que lamentar luego que las cosas no se hicieron bien y tengamos que corregirlas y tener un doble gasto. Entonces, creo que será un espacio muy agradable, un espacio en que toda la familia va a poder acudir pero sobre todo un espacio innovador en el tema de accesibilidad.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Del Pozo.

**CONCEJAL ABG. EDUARDO DEL POZO:** Gracias Alcalde, compañeros Concejales, este es un PUAE bastante particular porque generalmente se procede cuando ya existe el proyecto concreto y ahí es donde se cuenta con los informes de la Secretaría de Movilidad, de Ambiente y de Territorio, en este caso estamos aprobando un plan masa, más allá de que estoy de acuerdo con todo lo que se ha

establecido en la ordenanza porque cuenta con todos los parámetros indispensables y necesarios que corresponden a un PUAE.

Creo que, en su momento, cuando ya existan los proyectos específicos y definitivos nos los hagan conocer aquí en el pleno del Concejo Metropolitano de Quito por ser proyectos arquitectónicos interesantes y de especial trascendencia para el desarrollo de la ciudad y en especial para el sector que está planificado como uno de los ejes de desarrollo de la ciudad, y que viene muy articulado con la duda que tenía Carlos, respecto del desarrollo y de la plusvalía que se puede generar alrededor del proyecto. Sí no me equivoco, ya existe una ordenanza establecida en la administración pasada que regula el uso del suelo y temas de plusvalía alrededor de todo lo que es el Parque Bicentenario pero que, adicionalmente, se tiene que discutir ahora en la modificación del PUOS, habida cuenta que en vamos a tratar los temas de las centralidades y que en las próximas semanas tendremos que sentarnos a discutir sobre cuál es el desarrollo y la modificación que podremos dar a este tipo de normativa, que en principio hasta el día de hoy no han funcionado y que, a lo mejor, cabe revisarlas y actualizarlas en relación a la realidad del sector con estos nuevos elementos.

Mi petición, señor Alcalde, es que nos hagan conocer los proyectos específicos y definitivos; e impulsemos prontamente las discusiones del PUOS que se articularán con la inquietud de Carlos y en relación a las ordenanzas existentes.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Albán.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Quiero referirme a dos cosas, la primero es que en este proyecto se debe tener un cierto criterio de flexibilidad y, tal vez, el sentido de la ocupación del suelo debería tener la lógica “de hasta tantas habitaciones”; “de hasta tanta altura”; más bien en ese concepto porque en la práctica esto va a depender mucho de la valoración que eventuales inversionistas privados quieran hacer.

**Sale de la sala de sesiones la Concejala Abg. Renata Salvador, 12h15 (16 Concejales)**

Además, eventualmente puede ser un socio para todo o pueden existir socios por partes; entonces pienso que ahí debería tener ese concepto de “un hasta “. Y si se aprueban los PUAES, básicamente, con plan masa, es razonable que así sea; ya los

proyectos y su arquitectura definitiva será puesta en consideración, igualmente, con esta flexibilidad, un hotel o todo el proyecto. Entonces, el criterio de flexibilidad es importante mantenerlo.

Lo segundo es con relación a lo que manifiesta Carlos: existe la Ordenanza No. 352, y debe recuperarse esa ordenanza para darle un tratamiento muy sistemático, que hace la zonificación de todo el entorno del parque y en la que se establece un sistema de cargas y beneficios; y que es una innovación de gestión pública bien importante y en la que el país no tiene mucha experiencia; de hecho es inspirada en las normativas colombianas que se hizo esa ordenanza, en donde han desarrollado una serie de mecanismos para manejar los temas de carga y beneficios, y de control de plusvalías.

Carlos está sugiriendo algo muy interesante y que deberíamos discutir lo que son las declaratorias de proyectos. Estamos hablando ya de tres ordenanzas, al menos, respecto al Parque Bicentenario; la ordenanza del parque que tiene una estructura bien inflexible y dura; de hecho, para reformar esa ordenanza se necesitaron dos administraciones, no años, administraciones.

**Ingresar a la sala de sesiones la Concejala Abg. Renata Salvador, 12h20 (17 Concejales)**

Esta ordenanza respecto al entorno, y ahora la ordenanza del Centro de Convenciones, por lo que me parece conveniente hacer una reflexión integral de esta zona y, eventualmente, pensar en mecanismos como los que plantea Carlos, es decir, ver como se aplicaría el tema de cargas y beneficios en función de este proyecto, que es recuperar la ordenanza anterior pero introducir componentes como el que plantea de la declaratoria de proyecto, me parece que es bien importante. Eso de hecho está planteado en la propuesta de ordenamiento del suelo, que se encuentra al momento en la Asamblea. Son instrumentos de gestión pública, bien interesantes y potentes, que pueden ayudar a controlar distorsiones tremendas como son los dispares de precios y las plusvalías, de tal manera que vale la pena hacer un análisis integral de todo el sector combinando las distintas ordenanzas y dándole la mayor compatibilidad posible y, efectivamente, ver como se le aprovecha el concepto de cargas y beneficios de la Ordenanza No. 352, para conocer qué se puede o no aplicar y desarrollar.

Para que el desarrollo urbanístico de esta zona se dispare, deben pasar algunas cosas; esto puede ser un elemento ya que existen inversionistas interesados, entiendo que la propia FAE, por pedido del Presidente de lo que yo conozco, todo ese terreno que son de 22 hectáreas estaría puesto en posibilidades de desarrollar enormes proyectos urbanísticos y entiendo en que hay hasta interesados; y existen otros eventuales inversionistas que estarían interesados en desarrollar proyectos inmobiliarios en el sector, no es tan sencillo que esto se produzca.

Me parece que hay otro elemento importante que hay que tratar de resolver y que es el tema de la integración parcelaria, está planteada en la Ordenanza No. 352 pero, tal vez, le hace falta fortaleza porque para que se desarrollen proyectos de magnitud como los que se están hablando no se pueden hacer en lotes de 300 metros, son en lotes de cinco, ocho, diez o quince mil metros, por lo que hay que revisar el concepto de integración parcelaria en el entorno del Bicentenario para darle más fuerza y viabilidad.

Me parece prudente, en todo caso, contextualizar bien la discusión de este proyecto para darle la mayor fuerza posible.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejala Maldonado.

**CONCEJALA PROF. LUISA MALDONADO:** Gracias Alcalde, compañeras y compañeros Concejales, este es un proyecto muy importante para la ciudad, me parece bueno llevarlo a cabo, no he tenido mucho tiempo para revisar la ordenanza, como hubiera querido porque llegó apenas ayer, enhorabuena que es primer debate podemos hacer llegar las observaciones.

Tengo dos preguntas y una propuesta. La primera, que como soy concejala reelecta conocimos en la administración pasada el Plan Especial Bicentenario, entonces la pregunta Jacobo es: ¿si con esto estamos afectando y de qué manera estamos afectando al Plan Especial? Si es, es que se modifica, que está sucediendo, es mi primera pregunta.

Lo segundo, con respecto a la Ordenanza No. 352 es del Plan Especial, como le escuche este momento, si es que estamos cumpliendo las disposiciones que están en la ordenanza.

La propuesta, que le va a encantar a Luz Elena Coloma y también a Jacobo Herdoíza, es que nosotros conocemos y aquí están los señores de la Cámara de Turismo también, según conozco; nosotros sabemos que ahora la Constitución reconoce el tercer sector como de organización económica del país a la economía popular y solidaria, a la cual no podemos restringir el uso de estos espacios, más bien debemos fomentar el uso de estos espacios. Antes de ayer, estuvimos inaugurando la feria de la Colada Morada en la Plaza Cívica, en el sur de la ciudad, una feria que tiene muchos años, nació en 1994 y que administración tras administración ha ido respaldando, y, que son temas potentes y lindos que construyen identidad y les da muchísimo valor.

Yo les tengo una sana envidia a estos espacios en el sector norte porque cada vez se logra equipar de esta manera fantástica y donde se puede desarrollar más la ciudad, ya también quisiéramos cosas así para el sur. Sin embargo, me parece muy lindo que podamos hacer uso de estos espacios, todo lo que tiene que ver con la Economía Popular y Solidaria para poder llevar adelante también este tipo de ferias, que estos sectores organizan y realizan para potenciar desde ahí también, con todo lo que signifique dentro del marco, de la norma, de la ley, de la estética, entre otros aspectos. Nosotros sí podemos hacer las cosas bien y de calidad, no es sinónimo de falta de planificación, estética o de calidad estar en los sectores populares; y, más bien fomentar de que estos espacios tan bonitos que se van a construir también puedan ser usados por estos sectores, por este tercer sector.

Por todo esto voy a enviar una propuesta para la exposición de motivos donde se adjunte también un fundamento que permita sostener los articulados que también me permitiré enviar, justamente para lograr el fomento de la participación de estos sectores. Eso es, señor Alcalde, muchas gracias.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica.

**CONCEJAL GARNICA:** Gracias Alcalde, me parece muy importante todo lo que se ha dicho en la sesión y por nuestra parte, con seguridad a nombre de los compañeros de la Comisión de Uso de Suelo, convocar para la siguiente semana a una sesión extraordinaria de la Comisión a la que se invitará a todos los Concejales para que hagan directamente los aportes a esta ordenanza, previo a segundo debate.

**SEÑOR ALCALDE:** No habiendo más comentarios, se procesarán todas las observaciones realizadas en la Comisión respectiva, previas al segundo debate. Declaro conocido en primer debate el proyecto de ordenanza en discusión.

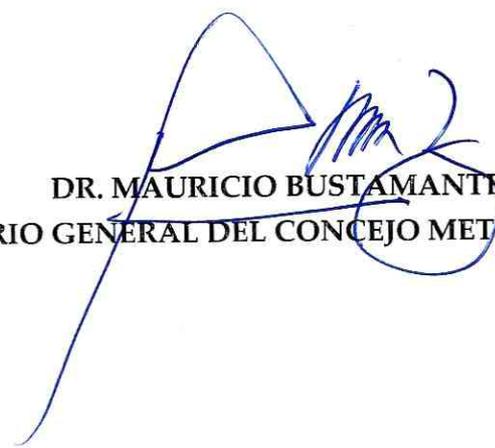
Habiendo tratado el único punto del orden del día, declaro clausurada la sesión. Muchas gracias.

**SIENDO LAS DOCE HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS SE CLAUSURA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, REALIZADA EL VIERNES TREINTA DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**



**DR. MAURICIO RODAS ESPINEL**

 **ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**DR. MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Transcripción: Esther L.