



FABIÁN A. ANDRADE NARVÁEZ
fandrade@cardinalabogados.com

Quito, 28 de enero de 2022
No. 002-2022-1800

Señora doctora
Mónica Sandoval
Presidenta
Comisión de Uso del Suelo
Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito
Ciudad

Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL COMANDO
GADDMQ-SGCM-20
RECEPCIÓN

Fecha: 31 ENE 2022 Hora 19:40

Nº. Hojas: 02

Recibido por: [Firma]

Ref.: *Iniciativa normativa Barrio La Paz | Solicitud de audiencia*

De mi consideración:

Desde la conformación del barrio La Paz (el «Barrio») estuvo destinado a la convivencia social y familiar de sus habitantes y vecinos. En un inicio, desde el punto de vista urbanístico, el sector de La Paz fue planificado —a la par de la avenida González Suárez— para que su suelo sea usado y ocupado por viviendas unifamiliares. En los años posteriores, con el crecimiento de la densidad poblacional y la dinámica social, el Barrio se pobló, en lo principal, de edificios de algunos pisos que también albergan a sus vecinos.

Por el destino del Barrio, eminentemente residencial, la Municipalidad le asignó una zonificación de tipo residencial urbano 2, en adelante «RU2». La zonificación RU2 se caracteriza por ser una zona exclusiva para viviendas y establecimientos comerciales de bajo impacto. Es decir, la RU2 establece una limitación para las actividades económicas que pueden ejercerse en el Barrio; por tanto, no admite bares o similares ni, menos aún, centros de diversión nocturna.

Sin embargo, desde hace varios años, la convivencia social, el hábitat seguro y saludable y el ambiente sano en el que vivíamos los vecinos del Barrio han sido afectados por la proliferación de diversos establecimientos comerciales destinados al expendio de bebidas alcohólicas y diversión nocturna. Estos establecimientos aparentan operar como restaurantes, pero, en realidad, son bares y cervecerías. Su actividad principal, según publicitan en distintos medios (*e.g.* redes sociales), es el expendio de bebidas alcohólicas. El incremento de estos establecimientos, sin control, ha provocado que sea habitual vivir y presenciar situaciones que afectan al bienestar de los moradores del Barrio.

Tomando provecho de requisitos puramente formales y el orden y organización de los procedimientos administrativos, los interesados alcanzan de la Municipalidad permisos de funcionamiento (LUAE) para el desarrollo de una actividad económica próxima a la pretendida (*v. gr.*, de restaurante). Luego, ejercen materialmente otra que no corresponde a la autorizada. En fraude de ley y como una cuestión de hecho, violan la zonificación RU2 del lugar.

Así las cosas, una vez otorgadas las licencias administrativas a los establecimientos que operan fuera del régimen jurídico, según lo han manifestado las mismas autoridades, el ejercicio de las competencias municipales en materia de control de actividades

económicas, uso y ocupación de suelo, circulación vehicular y tránsito y en materia ambiental está limitada, o no se la puede ejercer con efectos permanentes, porque el ordenamiento metropolitano sería débil frente a la situación descrita o, en cualquier caso, promueve situaciones de incertidumbre de las que obtienen provecho

Se ha producido un constante deterioro patrimonial de los activos destinados a la vivienda en el Barrio de cientos de familias. Pero, fundamentalmente, hemos sido víctimas de afectaciones a nuestra calidad de vida. Como respuesta social, en diciembre de 2020, se constituyó el Comité Pro Mejoras de la Comunidad de La Paz – Quito «COMLAPAZ» (el «Comité»). La constitución del Comité se formalizó mediante resolución No. 117-21 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de 19 de julio de 2021, con la cual se aprobó y registró el estatuto del Comité y se le otorgó personalidad jurídica. El Comité es una organización social, de participación ciudadana, en la que los vecinos del Barrio juntan su voz y enfocan acciones, entre otros, para procurar mejoras en la habitabilidad, convivencia social y calidad de vida en La Paz. El Comité se ha organizado junto con otras organizaciones barriales de la Ciudad, para hacer valer los derechos de los vecinos.

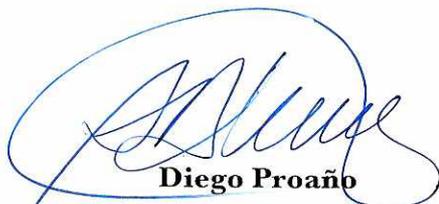
Es incompatible con el uso del suelo asignado al lugar, la promoción, por acción u omisión, de establecimientos destinados a actividades nocturnas y de expendio de bebidas alcohólicas, cualquiera sea la modalidad que se emplee para encubrir su objeto principal. Si la Municipalidad es consistente con la zonificación del Barrio como un lugar residencial es necesario que adopte las medidas adecuadas en la planificación, pero fundamentalmente en la regulación de las actividades que son compatibles con el uso asignado tradicionalmente al territorio. Cualquiera sea la decisión en esta materia, esta debe ser clara para todos los afectados, y rendir cuentas a sus mandantes, como corresponde.

Con estos antecedentes, mucho le agradecería que el Comité pueda ser recibido por la Comisión que usted preside con el objeto de ampliar la información que presentamos en esta comunicación y presentar las iniciativas normativas que proponemos a la Municipalidad para restablecer en los hechos el uso asignado por la Municipalidad al territorio en el que se encuentra el Barrio.

Notificaciones que nos correspondan las podremos recibir en los correos electrónicos dproanio@yahoo.com y fandrade@cardinalabogados.com

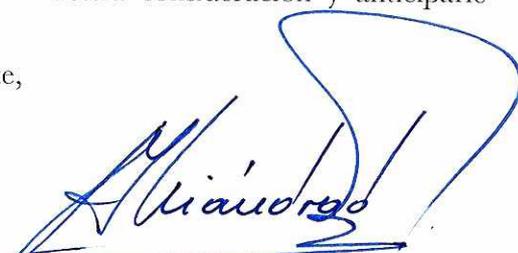
Sea la presente una oportunidad para reiterarle nuestra consideración y anticiparle nuestro agradecimiento.

Atentamente,



Diego Proaño
Presidente

**Comité Pro Mejoras de la
Comunidad de La Paz – Quito
«COMLAPAZ»**



Fabián Andrade Narváez

Mat. 17-1998-14

17 068 48 29 6

0987997268