



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2024-0153-O

Quito, D.M., 23 de abril de 2024

Asunto: Observaciones al Primer Debate del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002 a 2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (IC-O-CUS-202)

Pabel Muñoz López

Alcalde Metropolitano

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor

Adrian Antonio Ibarra Gonzalez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

Con relación a la convocatoria para la Sesión Ordinaria No. 058 del Concejo Metropolitano de Quito, dispuesta por el señor Alcalde Metropolitano, Lic. Pabel Muñoz López, me permito poner a su consideración las observaciones relacionadas con el punto No. III, "Primer Debate del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002 – 2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (IC-O-CUS-2024-009)", las cuales detallo a continuación:

1. Estamos de acuerdo con el planteamiento contenido en los proyectos de ordenanza a través de los que se aprobarán los instrumentos de planificación distrital en cuanto se proponen incentivos para densificar la meseta del Distrito Metropolitano de Quito, desincentivando el crecimiento sin una adecuada planificación en los valles y sectores rurales del Distrito, lo cual, además, permite que la ciudad cubra la demanda de vivienda en sectores que se encuentran adecuadamente atendidos por servicios básicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y transporte público.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2024-0153-O

Quito, D.M., 23 de abril de 2024

Sin embargo, consideramos que en ese contexto es necesario revisar las propuestas de asignación de edificabilidad básica y máxima en la meseta del Distrito Metropolitano de Quito, pues existen sectores que cuentan con infraestructura que les permitiría acoger en altura el creciente desarrollo de los centros poblados del Distrito que se ha desbordado en forma desmedida principalmente hacia los valles.

Sectores como los alrededores del Parque La Carolina cuentan con importantes asignaciones de edificabilidad, que permiten el desarrollo de proyectos en altura que, en cumplimiento de los estándares urbanísticos, cubran la demanda de vivienda para la ciudad; sin embargo, sectores como Bellavista, el Batán Alto, Gonzáles Suárez, por ejemplificar algunos, no son considerados con asignaciones de edificabilidad análogas, aún cuando cuentan con la misma capacidad de acoger estas edificaciones. Consideramos que es necesaria la revisión de las asignaciones de edificabilidad en el Distrito para estos casos, previo el segundo debate.

2. Por otra parte, en el contexto del análisis de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, este despacho mantuvo reuniones con algunos de los copropietarios del predio No. 5003038, ubicado en la parroquia Amaguaña de este Distrito Metropolitano de Quito, quienes expusieron que, aparentemente, sin sustento jurídico a través del último Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito aprobado en 2021 se habrían modificado los límites del Distrito, en función del “Acuerdo Final que establece los límites intracantonal definitivo entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del Distrito Metropolitano de Quito y Rumiñahui en la Provincia de Pichincha”.

La implementación de este nuevo límite entre los gobiernos descentralizados señalados derivó, en la práctica, en que parte del predio No. 5003038 sea excluido del Distrito Metropolitano de Quito y, a su vez, no sea reconocido como parte del territorio del cantón contiguo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, considerando que si bien el convenio en referencia fue aprobado en el contexto de lo previsto en la Ley para la Fijación de Límites Territoriales Internos, en el caso de los conflictos existentes entre cantones, estos, en definitiva, se formalizan de conformidad con lo previsto en la Constitución en su artículo 132, número 5, que señala que se requiere de ley para la modificación de la división político-administrativa del país, excepto en lo relativo a las parroquias, por lo que, en concordancia con lo previsto en el artículo 21 del COOTAD, el acuerdo en referencia solo podía formalizarse a través de la aprobación de una ley con iniciativa presidencial, lo cual no ha sucedido, por lo que es necesario revisar que los instrumentos de planificación distrital respeten los límites distritales asignados por ley.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2024-0153-O

Quito, D.M., 23 de abril de 2024

En este contexto, es necesario revisar el contenido de la disposición general octava que señala que *“La cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo que contenga los límites parroquiales rurales e intercantonales será actualizada al momento que el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) apruebe oficialmente su actualización y se lleve a cabo el respectivo acto normativo correspondiente en el pleno del Concejo Metropolitano”*, pues esta disposición, por los argumentos antes expuestos, podría ser aplicable para los límites parroquiales, mas no para límites cantonales.

3. El artículo 136 del proyecto, que establece la compatibilidad de usos de suelo, señala que las actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU). En el Plan de Uso y Gestión del Suelo actual, apéndice de actividades económicas, la actividad de “restaurantes, incluso para llevar”, incorpora dos parámetros de distinción de actividades: “con venta restringida de bebidas alcohólicas” y “sin venta de bebidas alcohólicas”. A las primeras se les asigna una tipología de Comercio Sectorial - CS1A y a las segundas de Comercio Barrial - CB1B, lo cual incide en las compatibilidades en los distintos usos de suelo.

Por ejemplo, actualmente según la normativa metropolitana, un restaurante como una cevichería, puede implantarse en uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad tipo 2, solo si no vende cerveza como acompañante de un plato principal, lo cual no tiene sentido y limita la generación de emprendimientos del sector gastronómico.

Al respecto, debemos considerar que, por ejemplo, el Código Municipal en su artículo 1075, al regular la tasa de turismo para el otorgamiento de la LUAE no hace ninguna distinción de los restaurantes y cafeterías en función de la posibilidad de comercializar bebidas alcohólicas en los locales comerciales. Así mismo, tanto el “Reglamento para la intervención de las y los intendentes generales de Policía, Subintendentes de Policía y Comisarios de Policía del País” emitido por el Ministerio del Interior, así como el “Reglamento Turístico de Alimentos y Bebidas” emitido por el Ministerio de Turismo, conciben a los restaurantes como lugares donde se expenden alimentos preparados y en los que se pueden comercializar bebidas alcohólicas y no alcohólicas.

En tal sentido, la normativa metropolitana en materia de uso y gestión del suelo debe guardar coherencia con la legislación nacional en materia turística, eliminando una distinción entre tipos de restaurantes que restringe la implantación de emprendimientos gastronómicos en el Distrito, por lo que se sugiere eliminar los parámetros de distinción de los tipos de restaurantes, asignando a la actividad “restaurantes, incluso para llevar” únicamente la tipología Comercio Barrial - CB1B, de modo tal que el control respecto del expendio restringido de bebidas alcohólicas en estos espacios, se sujete a las disposiciones de los órganos competentes a nivel nacional.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2024-0153-O

Quito, D.M., 23 de abril de 2024

Solicito, señora Secretaria General, se sirva distribuir el presente oficio a los integrantes del Concejo Metropolitano de Quito para su análisis correspondiente en la Sesión Ordinaria No. 058, sin perjuicio de otras observaciones que pudiera presentar sobre este u otros puntos a ser abordados en la sesión.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Bernardo Abad Merchan
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ABAD MERCHAN GORKY BERNARDO

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2024-1096-O

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Sebastian Cevallos Salgado	dcs	DC-AMGB	2024-04-23	
Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores	dbv	DC-AMGB	2024-04-23	
Aprobado por: Bernardo Abad Merchan	ba	DC-AMGB	2024-04-23	

