

INFORME TÉCNICO

ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022

Contenido

1.	Marco Normativo	1
1.1.1	Convenios de transferencia	1
1.1.2	Constitución de la República del Ecuador	1
1.1.3	Código Orgánico Administrativo (COA)	2
1.1.4	Ley de Turismo.....	2
1.1.5	Reglamento General a la Ley de Turismo	2
1.1.6	Reglamentos emitidos a través de Acuerdos Ministeriales.....	3
1.1.7	Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales.....	3
2.	Proyecto Normativo Plan de Uso y Gestión del Suelo	4
3.	Conclusiones	10
4.	Recomendaciones	11

1. Marco Normativo

1.1.1 Convenios de transferencia

Mediante Convenio de Transferencia de Competencias de 31 de agosto de 2001, se trasladó desde el Ministerio de Turismo hacia el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las atribuciones de planificar, controlar, capacitar, realizar estadísticas locales, fomentar, incentivar y facilitar la organización, funcionamiento y competitividad de la actividad turística de su jurisdicción; así como, la concesión y renovación de la Licencia Única Anual de Funcionamiento, de los establecimientos turísticos localizados en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito. Transfiriendo además la potestad de expedir las ordenanzas y resoluciones de carácter local que contribuyan al fortalecimiento y desarrollo del turismo de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y otras normas aplicables.

A través del Convenio de Descentralización de Competencias Concernientes al Otorgamiento del Registro Turístico desde el Gobierno Central de la República de Ecuador al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 09 de abril del 2008, el Ministerio de Turismo transfirió exclusivamente la competencia del otorgamiento del Registro Turístico de las personas naturales y jurídicas que ejerzan actividades turísticas en el Distrito Metropolitano de Quito.

En virtud de los referidos convenios, las competencias conferidas por el Gobierno Central al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deben ser ejecutadas en estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley de Turismo, sus reglamentos, y ordenanzas metropolitanas que se creen para la regulación de actividades turísticas.

1.1.2 Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82, garantiza el derecho a la seguridad jurídica, mismo que se fundamenta en la aplicación de la norma clara, previa, pública y expedida por las autoridades competentes.

De igual manera la carta magna en su artículo 226, establece: *“las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”*. Así mismo, tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Este cuerpo legal determina que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

El artículo 238 de la Constitución de la República manda que *“los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”*

El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*.

El numeral 2 del artículo 264 de la Constitución, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*

El artículo 266 de la Constitución de la República preceptúa que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”

El artículo 425 de la Carta Magna, señala: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.*

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.”

1.1.3 Código Orgánico Administrativo (COA)

El artículo 5, determina el principio de calidad señalando que las administraciones públicas deben satisfacer de manera oportuna las necesidades y expectativas de las personas, siempre utilizando criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.

El artículo 22, establece los principios de seguridad jurídica y confianza legítima, determinando en lo principal, que las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad.

1.1.4 Ley de Turismo

El artículo 3 de la Ley de Turismo establece como principio de la actividad turística, entre otros, la participación de los gobiernos provincial y cantonal para impulsar y apoyar el desarrollo turístico, dentro del marco de la descentralización.

El artículo 5, determina como actividades turísticas a las siguientes:

- ❖ Alojamiento;
- ❖ Servicio de alimentos y bebidas;
- ❖ Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito;
- ❖ Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento;
- ❖ La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos congresos y convenciones; y,
- ❖ Casinos, salas de juego (bingo-mecánicos), hipódromos y parques de atracciones estables. (los casinos y salas de juego fueron prohibido mediante referéndum popular)

El artículo 8, establece que todos los establecimientos turísticos sin importar el lugar donde se encuentren ubicados, deberán obtener obligatoriamente el Registro Turístico y la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

Los artículos 15 y 16, determinan que el Ministerio de Turismo es el órgano rector de la actividad turística ecuatoriana y que será de competencia privativa del Ministerio de Turismo, en coordinación con los organismos seccionales, la regulación a nivel nacional, la planificación, promoción internacional, facilitación, información estadística y control del turismo, así como el control de las actividades turísticas.

1.1.5 Reglamento General a la Ley de Turismo

El artículo 47, en concordancia con lo establecido en la Ley de Turismo, determina que previo el inicio de cualquiera de las actividades turísticas, la persona natural o jurídica está obligada a obtener el Registro Turístico.

El artículo 55, en concordancia con lo establecido en la Ley de Turismo, establece que es necesario para el inicio y ejercicio de las actividades turísticas, obtener la Licencia Única Anual de Funcionamiento, documento que constituye la autorización legal para el funcionamiento de los establecimientos dedicados a la prestación de los servicios turísticos, además determina que los que no cuenten con esta autorización administrativa no podrán operar.

La Disposición Transitoria Primera; prescribe que, las normas técnicas y reglamentos especiales para cada actividad serán formulados, consultados y expedidos por el Ministerio de Turismo, a través de acuerdos ministeriales.

1.1.6 Reglamentos emitidos a través de Acuerdos Ministeriales

En cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento General a la Ley de Turismo, el órgano rector de la política pública turística que es el Ministerio de Turismo, tiene la obligación de generar reglamentos específicos para las diferentes actividades turísticas, con el fin de contar con insumos legales que permitan el correcto ejercicio de las actividades de los prestadores de servicios turísticos. Es así que, la Cartera de Estado ha emitido los siguientes reglamentos:

- ❖ **Reglamento de Alojamiento Turístico.** - Emitido mediante Acuerdo Ministerial No. 20150024-A, publicado en el Suplemento del Registro Oficial el 24 de marzo de 2015.
- ❖ **Reglamento de Operación e Intermediación Turística.** - Emitido mediante Acuerdo Ministerial No. 20150024-A, publicado en el Registro Oficial No. 783 el 24 de junio de 2016.
- ❖ **Reglamento Turístico de Alimentos y Bebidas.** - Emitido mediante Acuerdo Ministerial No. 2018-053, publicado en el Registro Oficial No. 575 el 05 de octubre de 2018.
- ❖ **Acuerdo Ministerial No. 2022-010.** - Mediante el cual se actualizan los parámetros técnicos obligatorios de cumplimiento de las actividades turísticas (servicio de alimentos & bebidas y alojamiento turístico). Además, se establece que la primera inspección a los establecimientos turísticos que hayan realizado el proceso de obtención del Registro de Turismo, se ejecutará a partir de los sesenta días contados a partir de su emisión, sin perjuicio de que el interesado la solicite antes del término referido. Y que se verificará el cumplimiento de todos los requisitos declarados por el usuario al momento de la obtención de las autorizaciones administrativas.

1.1.7 Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales

Publicación y entrada en vigencia: viernes 22 de septiembre de 2023, fue publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 402.

Objeto del Reglamento: cuerpo legal que tiene por objeto regular el alojamiento turístico en inmuebles habitacionales como una clasificación de alojamiento turístico diferente a las dispuestas en los Reglamentos de Alojamiento Turístico

Disposición General Octava.- dispone lo siguiente: *“En el trámite para la obtención de Registro de Turismo de la actividad de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito, no se requerirá de una inspección posterior”.*

Disposición General Novena: dispone lo siguiente: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos actualizarán y emitirán las regulaciones correspondientes al ordenamiento territorial específico para el alojamiento turístico en inmuebles habitacionales, para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento o su equivalente, en las que se considerarán aquellos usos de suelo compatibles con el alojamiento, incluido el residencial. La actualización de estas regulaciones contendrá todas las facilidades para el desarrollo de la actividad de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales”*

Disposición Transitoria Segunda.- Se conceden 180 días a partir de la vigencia de esta norma, para que los prestadores de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales obtengan el Registro de Turismo y la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

2. Proyecto Normativo Plan de Uso y Gestión del Suelo

- ❖ El 25 de septiembre de 2023 se remitió el oficio No. EPMGDT-GG-2023-0984 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (denominación a la época) en la que se puso en conocimiento la publicación del el Acuerdo Ministerial No. 2023-011 con el que se emitió el Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales; y, se solicitó se proceda con la creación e incorporación de una actividad económica denominada “Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales” a la cual se le asigne una tipología que le permita ser complementaria con todos los usos de suelo específicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
- ❖ El 05 de octubre de 2023, se envió el memorando No. EPMGDT-GG-2023-0183, con el cual se informó al señor Alcalde Metropolitano y a la señora Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad (denominación a la época), sobre la emisión del reglamento y solicitud realizada a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- ❖ El 06 noviembre de 2023, se envió el oficio No. EPMGDT-GG-2023-1169 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se informe a Quito Turismo el estado del pedido realizado y de ser el caso se indique la fecha aproximada en la que esta actualización del PUGS se encontrará vigente.
- ❖ El 23 de noviembre de 2023, Quito Turismo asistió a la reunión en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la cual se puso en conocimiento de Quito Turismo los avances de la implementación del Código CIU para la actividad de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales. Mejorando la denominación propuesta para que cuente con la misma denominación determinada en el reglamento nacional, y, se indicó que se incorporarán condiciones de implantación en los predios para que la actividad sea permitida, tales como: en propiedad horizontal solo podrán estar el 10% de bienes habilitados; además, Se pidió a Quito Turismo el apoyo para reunirse con representantes del Alojamiento tradicional.
La EPMGDT-Quito Turismo, indicó que esta condición limitaría el ejercicio de esta actividad que ya se encuentra implantada en el DMQ; solicitando que no se límite el ejercicio de la actividad económica en el Distrito Metropolitano de Quito ya que se generaría la informalidad para quienes tengan limitaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad económica; también, se entregó los contactos de los representantes de Host Ecuador, a fin de socializar la normativa una vez lista.
- ❖ El 14 de febrero de 2024, Quito Turismo asistió a la reunión en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en la cual se realizó la presentación de Centralidades DMQ y Propuesta de Sistema de nodos Turísticos Complementarios Urbanos y Rurales, en la que se definió la ampliación de Actividades turísticas en los polígonos (nodos turísticos) con la finalidad de ampliar y dinamizar actividades económicas que actualmente están restringidas; y, se insistió en los requerimientos de Quito Turismo para que sean acogidos en totalidad .
- ❖ El 16 de febrero de 2024, Quito Turismo asistió a la convocatoria reunión interinstitucional para el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS (Entidades Ejecutoras)", en la cual se puso en conocimiento de Quito Turismo los avances del proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS.
- ❖ El 26 de febrero de 2024 mediante oficio No. EPMGDT-GG-2024-0203, se dio respuesta al documento No. GADDMQ-SHOT-2024-0246-O, en la que se entregó los aportes al proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, es así que, en la matriz adjunta al documento se puntualizó los siguientes requerimientos de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico:

- **Solicitud 1: Creación e incorporación de una actividad económica denominada “Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales”**

Se proceda con la creación e incorporación de una actividad económica denominada “Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales” a la cual se le asigne una tipología que le permita ser complementaria con todos los usos de suelo específicos en el Distrito Metropolitano de Quito con excepción de las de Recursos Naturales No Renovables.

El viernes 22 de septiembre de 2023, fue publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 402, el Acuerdo Ministerial No. 2023-011 con el que se emitió el Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales, cuerpo legal que tiene por objeto regular el alojamiento turístico en inmuebles habitacionales como una clasificación de alojamiento turístico diferente a las dispuestas en los Reglamentos

de Alojamiento Turístico; que en su Disposición General Novena dispone lo siguiente: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos actualizarán y emitirán las regulaciones correspondientes al ordenamiento territorial específico para el alojamiento turístico en inmuebles habitacionales, para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento o su equivalente, en las que se considerarán aquellos usos de suelo compatibles con el alojamiento, incluido el residencial. La actualización de estas regulaciones contendrá todas las facilidades para el desarrollo de la actividad de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales”.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“Se ha informado previamente a la SDPYC que el Plan de Uso y Gestión del Suelo en su proyecto de reforma propone la creación de la actividad de "Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales" y determina las condiciones de implantación de la mencionada actividad entre las cuales se ha planteado:- Si la edificación se encuentra en propiedad horizontal no se podrá licenciar a más del 10 % de los predios que forman parte de la propiedad dentro del lote. - El estatuto o reglamento interno de propiedad horizontal deberá permitir la actividad.- Si la edificación se encuentra en unipropiedad se podrá licenciar a la totalidad del inmueble generando solamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote. La compatibilidad de esta actividad económica se propone aplicar de manera restringida en los usos de suelo: Residenciales urbano tipología 2, 3 y 4; Residencial Rural, Múltiple, Protección Urbana Patrimonial.”

Sobre lo verificado en la documentación del proyecto: Este requerimiento fue acogido parcialmente; ya que se creó la Tipología nueva CB5, para Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales; sin embargo, la actividad en el proyecto de ordenanza se encuentra restringido o prohibido en otros suelos, además de Recursos Naturales no Renovables; limitando de esta manera el ejercicio de la actividad económica, además de propiciar la informalidad en los espacios en los que actualmente ya se encuentra implantada la misma.

○ **Solicitud 2: Requerimiento eliminación condición de implantación del 10%**

Eliminar la condición de implantación del 10% en propiedad horizontal, en la actividad de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales, la cual debería ser permitida en todos los usos de suelo específicos en el Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de las de Recursos Naturales No Renovables.

En la reunión de 23 de noviembre de 2023, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, indicó que se incorporarán condiciones de implantación en los predios para que la actividad alojamiento turístico en inmuebles habitacionales sea permitida, tales como: en propiedad horizontal solo podrán estar el 10% de bienes habilitados.

Sin embargo, por la dinámica del sector turístico en esta nueva modalidad, que ya existe en el territorio y permite, un fortalecimiento al eje productivo del Distrito Metropolitano de Quito, la limitación del ejercicio de la actividad económica, solo generará que la informalidad de la misma se expanda; y que exista competencia desleal en la industria turística, este tipo de actividad no puede ser controlada por ninguna institución del estado (inspecciones); ya que, al tratarse de predios privados no es jurídicamente posible ingresar sin la autorización expresa del propietario del bien privado.

Además, se debe considerar que la propiedad horizontal cuenta con su propia ley y reglamentación; misma que está enmarcada en el ámbito jurisdiccional civil.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“En las reuniones mantenidas con la SDPYC se abordaron las alternativas de condiciones de implantación para la actividad, la propuesta de permitir como máximo el 10% de licenciamiento de las actividades de

alojamiento en inmuebles habitacionales se justifica que la ciudad no puee ser desarrollada únicamente con edificios vacios y actividades monofuncionales.El modelo de ciudad proyectado implica la mixticidad de usos y promover la residencia permanente dentro de los mismos evitando vaciamiento de los principales sectores de la ciudad y evitando expansión residencial hacia las áreas periféricas. Al desarrollarse la actividad dentro de predios cuyo régimen de propiedad es el privado se debe considerar que ello podría tener efectos en el funcionamiento de los mismos por lo cual se propone como una de las condiciones que el estatuto de la propiedad permita la actividad previo conocimiento de todos sus copropietarios.La densificación de la ciudad no se logra con densidades fluctuantes sino con residentes por lo que es importante para el buen funcionamiento de la ciudad que las áreas que son contruidad para residencias puedan ser utilizadas como tal.”

Sobre lo verificado en la documentación del proyecto: La solicitud realizada no fue acogida, ya que se constata que en el proyecto normativo en el artículo 133 entre las condiciones de implantación para actividades comerciales y de servicios de tipología CB5 lo siguiente:

“Los establecimientos de tipología CB5 que se implanten en las áreas permitidas en el Distrito Metropolitano de Quito deberán cumplir lo siguiente:

- a) *Si la edificación se encuentra en unipropiedad se podrá licenciar a la totalidad del inmueble generando solamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote.*
- b) *Si la edificación se encuentra en propiedad horizontal, con más de 10 predios en el lote, no se podrá licenciar a más del 10% de los predios que forman parte de la propiedad dentro del lote.”*

Limitando de esta manera el ejercicio de la actividad económica, además de propiciar la informalidad en los espacios en los que actualmente ya se encuentra implantada la misma.

- o **Solicitud 3: Eliminación de denominaciones de las actividades que prestan servicios de alimentos y bebidas**

Se inhabilite las actividades del catálogo CIU, detalladas en este requerimiento; por cuanto, estas actividades no se encuentran respaldadas jurídicamente a nivel nacional ni metropolitano; ya que, no son consideradas como actividades de servicio de alimentos y bebidas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Turismo y sus reglamentos; al momento de las verificaciones IN-SITU generan malestar a los administrados, confusión e inconvenientes para cumplir con el ordenamiento jurídico que rige a su actividad; de igual manera genera que la ciudadanía deba hacer varios trámites para el ejercicio de su actividad económica.

Este pedido se realiza por cuanto el artículo 5 de la Ley de Turismo, determina entre las actividades turísticas al Servicio de alimentos y bebidas. El Reglamento General a la Ley de Turismo en su artículo 43 establece *“Se entiende por servicio de alimentos y bebidas a las actividades de prestación de servicios gastronómicos, bares y similares, de propietarios cuya actividad económica esté relacionada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo. Además, podrán prestar otros servicios complementarios como diversión, animación y entretenimiento”*

El Reglamento de Alimentos y Bebidas establece: en su artículo 3 **“Exclusión.** - *Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente reglamento, por no tener la consideración de servicio turístico de alimentos y bebidas los siguientes.*

1. *Aquellos, cualquiera que sea su titularidad, que consistan en el suministro de comida o bebida con carácter gratuito o asistencial.*
2. *los que consistan en servir comidas o bebidas a colectivos particulares excluyendo al público en general, tales como comedores universitarios escolares o de empresa, que no se encuentren bajo la figura de*

concesión, arriendo o tercerizada”. Por lo que, son las únicas actividades de servicio de alimentos y bebidas a nivel nacional que no deben cumplir con el Reglamento de Alimentos y bebidas.

El artículo 14 de este reglamento clasifica al servicio de alimentos y bebidas a los siguientes: Cafetería; Bar; Restaurante; Discoteca; Establecimiento móvil; Plazas de comida; Servicio de Catering. Sin que exista, otro tipo de denominaciones a nivel nacional.

Los cuerpos legales citados, son los únicos a nivel nacional que norma esta actividad de Alimentos y Bebidas.

- I56100109 FONDAS Y COMEDORES POPULARES, INCLUSO PARA LLEVAR. **(la denominación correcta restaurante)**
- I56100105 VENTA DE COMIDAS Y BEBIDAS EN FONDAS Y COMEDORES POPULARES, INCLUSO PARA LLEVAR. **(la denominación correcta es restaurante)**
- I56100110 CEVICHÉRÍAS, INCLUSO PARA LLEVAR. **(la denominación correcta es restaurante)**
- I56100111 PICANTERÍAS, INCLUSO PARA LLEVAR. **(la denominación correcta es restaurante)**
- I56100202 PUESTOS DE REFRIGERIO Y ESTABLECIMIENTOS QUE OFRECEN COMIDA INCLUIDO PARA LLEVAR, REPARTO DE PIZZA, HELADERÍAS, FUENTES DE SODA. **(puede ser cafetería o restaurante de acuerdo a la oferta gastronómica)**
- I56290101 ACTIVIDADES DE CONTRATISTAS DE SERVICIO DE COMIDAS COMO LAS COMPAÑÍAS DE TRANSPORTE, CATERING. **(el servicio de catering cuenta con sus propios códigos CIU: I562100, I56210001; I56210002 y no se debe mezclar con transporte)**
- I56300109 ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN Y SERVICIO DE BEBIDAS PARA SU CONSUMO INMEDIATO EN BILLARES (CON SUMINISTRO PREDOMINANTE DE BEBIDAS). **(la denominación correcta es BAR)**
- I56300108 ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN Y SERVICIO DE BEBIDAS PARA SU CONSUMO INMEDIATO EN CANTINAS (CON SUMINISTRO PREDOMINANTE DE BEBIDAS). **(la denominación correcta es BAR)**
- I56300106 ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN Y SERVICIO DE BEBIDAS PARA SU CONSUMO INMEDIATO EN PEÑAS (CON SUMINISTRO PREDOMINANTE DE BEBIDAS). **(la denominación correcta es BAR)**
- I56300107 ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN Y SERVICIO DE BEBIDAS PARA SU CONSUMO INMEDIATO EN SALAS DE BAILE (CON SUMINISTRO PREDOMINANTE DE BEBIDAS) **(la denominación correcta es BAR)**

Además, se solicita que una vez inhabilitadas se permita que tengan preexistencia, para aplicar las denominaciones correctas.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“Se analizará la posible supresión de las actividades sin embargo, no es posible asumirlas como preexistencias debido a que la actividad sería eliminada y no podría renovarse en un futuro. Es complicado generar un régimen transitorio específicamente para 9 actividades económicas. El CIU no formará parte de la ordenanza PUGS.”

De la respuesta de la secretaría se desprende que el perdido si fue acogido; sin embargo, se aclara que en el proyecto normativo no se hace referencia al mismo.

○ **Solicitud 4: Ampliar ICUS permitido para las actividades turísticas en el Distrito Metropolitano de Quito**

Ampliar el uso de suelo permitido en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, en especial para aquellas que están supeditadas a un proceso simplificado de licenciamiento.

Existen casos que necesitan atención prioritaria a este requerimiento; por ejemplo: el transporte terrestre turístico, que está prohibido en la mayor parte de la ciudad; por lo que, las oficinas administrativas (donde no se encuentra la flota) de esta actividad se encuentran impedidas para obtener sus autorizaciones

administrativas, obtienen LUAE no relacionadas a su actividad principal, trabajan sin permisos; generando un nivel mayor de informalidad de este segmento.

De igual manera en las parroquias rurales (también ocurre en la parte urbana), existe prohibiciones notorias referente a las actividades turísticas, los alojamientos no cuentan con uso de suelo permitido para la actividad y clasificación respectiva, optando al igual que el transporte a obtener autorizaciones administrativas que no son concordantes con su actividad (obtienen permiso de casa de huéspedes, cuando son hoteles).

Igual con otras actividades turísticas, los párrafos anteriores son ejemplos.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“Se analizará y revisará la actividad para permitir la en los usos de suelo urbanos de la meseta central de Quito y en las cabeceras parroquiales rurales”

Sobre lo verificado en la documentación del proyecto: De la respuesta de la secretaría se desprende que se realizó un análisis del perdido de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico; sin embargo, se aclara que no es factible determinar el alcance de la implementación de lo solicitado; ya que, en el proyecto normativo constan los códigos de las actividades; y, por la especialidad técnica de los funcionarios de Quito Turismo respecto a las codificaciones de ICUS, no se conoce a profundidad que actividades se encuentran contenidas en los códigos asignados en las tipologías constantes para los usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

○ **Solicitud 5: Parámetro de la actividad de servicio de Alimentos y Bebidas “Cafeterías” en el ICUS**

Se identifica que no todas las actividades tienen un parámetro del ICUS anclada al Código CIU, por ejemplo:

I56100107 RESTAURANTES, INCLUSO PARA LLEVAR, cuenta con dos parámetros ICUS: 1093 “con venta restringida de bebidas alcohólicas” y la 1094 “sin venta de bebidas alcohólicas”; mientras que la actividad con código CIU I56100108 CAFETERÍAS, INCLUSO PARA LLEVAR, no tiene parámetro del ICUS; permitiendo que el expendio y consumo de este tipo de bebidas sea a criterio del local, ya que no existe en la normativa nacional y metropolitana un limitante a esta oferta.

Por lo que; se requiere se solvente si todos deben tener este parámetro, o en su caso ninguno.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“Se analizará y revisará la actividad para acoger los parámetros como en los casos de los Restaurantes”

Sobre lo verificado en la documentación del proyecto: De la respuesta de la secretaría se desprende que se realizó un análisis del perdido de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico; sin embargo, se aclara que en el proyecto normativo no se hace referencia al mismo.

○ **Solicitud 6: Identificar zonas especiales turísticas de interés**

Verificar los límites de las Zonas Especiales Turísticas Centro Histórico y La Mariscal pues desde la creación mediante resolución estos límites no han sido modificados, ni actualizados; ya que es de importancia pues ciertos sectores de potencial interés turístico que se encuentran anexos o entre las zonas especiales no están definidos si pertenecen a dicha jurisdicción administrativa; como, por ejemplo: las zonas de La Tola, San Blas, Chimbacalle y alameda Observatorio.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“No es atribución del Plan de Uso y Gestión de Suelo modificar los límites de las zonas turísticas, por atribución ello le corresponde en coordinación a la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, Empresa Pública Metropolitana de Destino Turístico Quito Turismo, Administraciones Zonales intervinientes y demás entidades afines al desarrollo de productivo y turismo, dentro de la norma metropolitana que las crea. Esta secretaría se encuentra presta a colaborar en los procesos que lideren las entidades competentes en temática turística y de desarrollo productivo; el aporte de esta entidad recae en la planificación y el ordenamiento territorial. Tampoco se considera que estos contenidos se encuentre dentro del PUGS ya que su fin es administrativo y no de usos de suelo.”

Sobre lo verificado en la documentación del proyecto: Es importante manifestar que la verificación de límites de las zonas especiales turísticas y de los sectores conexos a las zonas especiales deben ser revisados y actualizados para un crecimiento económico, social y equitativo normativo; sin embargo, de la respuesta de secretaría lo solicitado no fue acogido.

○ **Solicitud 7: Denominación de zona especial turística a la denominación nodo o centralidad turística**

Se analice la reforma de la denominación de zona especial turística a la denominación nodo o centralidad turística considerando la modificación de normas técnicas y parámetros técnicos de implementación, y además de contemplar otros sitios de interés económico y turísticos como prototipo de inversión, desarrollo y crecimiento en el DMQ.

Respuesta de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (ANEXO 2_proceso participativo externo documentos adjuntos a la propuesta normativa <https://tinyurl.com/4rvjm4cr>)

“Si bien la solicitud es pertinente para el régimen administrativo local, no es alcance del Plan de Uso y Gestión del Suelo sino de otro cuerpo normativo. El cambio de la denominación de las Zonas Especiales Turísticas se debe proponer dentro de una reforma al Título correspondiente del Código Municipal. Es importante recalcar que las Centralidades Metropolitanas, Zonales y Sectoriales se encuentran determinadas en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, componente que no se modifica durante un período de 12 años, por lo cual se recomienda evaluar la conceptualización y no incluir la terminología de centralidad sino de zona o nodo dentro del proyecto normativo que se genere para el efecto.”

Sobre lo verificado en la documentación del proyecto: El cambio de denominación de Zona Especial Turística a nodo o centralidad turística conlleva al cambio que los parámetros técnicos de implementación normativo se actualicen y con esto se promueva la dinamización de zonas de interés económico; sin embargo, de la respuesta de secretaría lo solicitado no fue acogido.

Cabe mencionar que la ampliación de actividades económicas turísticas en zonas o sectores (nodos turísticos) que actualmente están prohibidas o restringidas es de suma importancia pues con ello se dará una importante revitalización a la industria, es importante manifestar que Quito Turismo impulsa la implementación de la oferta turística en el DMQ pues así se tendrá una importante dinamización económica, esta ampliación de actividades económicas no se visualiza detalladamente en el documento Ordenanza reformativa al PUGS. De la revisión del texto normativo propuesto no se identifica con claridad si lo requerido por Quito Turismo fue acogido.

○ **Sobre error de Denominación de entidad en el proyecto de ordenanza**

Además de la revisión del borrador del cuerpo normativo se evidencia que en el numeral a) del artículo 132 respecto a las Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios se menciona que los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo siendo lo correcto: “Empresa pública Metropolitana de gestión de destino Turístico.

o **Sobre la concesión onerosa de derechos COD**

Es importante indicar que se ha identificado casuísticas respecto a la concesión onerosa de derechos COD, actualmente la normativa metropolitana dispone:

“Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos: (...)

(...) b. *Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total. El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.”*

En este contexto es necesario que las excepciones al COD, sean para los predios de propiedad pública, sin que se condicione a la existencia de un servicio público.

Asimismo, el cuerpo normativo a reformarse en la Disposición General Décimo Cuarta establece: *“ Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por esta ordenanza y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, deberán pagar el valor monetario de la Concesión Onerosa de Derechos por el mayor aprovechamiento generado en los siguientes casos:*

1. Cuando se otorgue un mayor aprovechamiento edificatorio en comparación al otorgado en el PUOS, al momento obtener de la Licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores.

2. Cuando se acceda a una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo a la actividad específica del CIU, cuando esta no se haya encontrado permitida en el uso de suelo del PUOS, al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.” Lo subrayado me pertenece.

Al estar la LUAE, sujeta a la validación, cálculo y pago del COD, y que el mismo se encuentre supeditado a una primera declaración del mismo, genera que las inversiones se vean segadas en base a los valores que debe cancelar los privados. Se solicita que el COD deje de estar atado a los procedimientos de licenciamiento económico; y, de ser el caso se encuentren cargados y sean una obligación de los dueños de los predios y no de los emprendedores arrendatarios (Terceros).

3. Conclusiones

De la revisión del borrador del proyecto normativo; así como, los documentos adjuntos, se desprende que; no han sido acogidas en su totalidad los aportes, observaciones y solicitudes remitidas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico-Quito Turismo.

4. Recomendaciones

Instar a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, que sean acogidos en su totalidad, todos y cada uno de los aportes, solicitudes y recomendaciones realizadas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico-Quito Turismo; ya que los mismos cuentan con el análisis normativo y técnico, enfocado en la mejora de la calidad de servicios de los productos turísticos que se encuentran en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Elaborado:

Mónica del Valle
Directora de Calidad

Gerson Arias
Director de Desarrollo (E)

Revisado:

Oscar López
Gerente Técnico