

Comisión
g



Quito, 4 de mayo del 2015
Oficio No. 0235-VCMQ-15

Señor Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

Acorde a las atribuciones que me son inherentes en mi calidad de Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, constantes en el artículo 88, literal b) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, sírvase encontrar adjunto a la presente el **"PROYECTO ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN LA ORDENANZA METROPOLITANA NO.041 QUE ESTABLECE EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PMDOT) Y DE LA ORDENANZA ESPECIAL DE ZONIFICACIÓN NO. 018 QUE APRUEBA LA REGULARIZACIÓN VIAL, LOS USOS Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL"**, particular que pongo en su conocimiento para que siga el trámite correspondiente y se proceda a invitarme a la comisión competente designada para el tratamiento de esta iniciativa legislativa con el objetivo de exponer los argumentos que la justifiquen.

Atentamente,

Daniela Chacón Arias
**VICEALCALDESA DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

DCHA/sov

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 14:32
QUITO ALCALDÍA	22 MAY 2015 FIRMA RECEPTOR: [Firma] NÚMERO DE HOJA:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República menciona y establece que los gobiernos municipales tienen, entre otras, la facultad de planificar el desarrollo cantonal; ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo; como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como función del gobierno del distrito autónomo metropolitano el regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística en el distrito metropolitano; regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en el territorio metropolitano.

La Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que en cuanto contribuya a obtener niveles más altos de eficacia en el cumplimiento de sus fines, la administración distrital procurará desconcentrar el ejercicio de las funciones que le corresponden.

La Ley de Turismo prescribe, entre otros principios de la actividad turística: "a) La iniciativa privada como pilar fundamental del sector; con su contribución mediante la inversión directa, la generación de empleo y promoción nacional e internacional; b) La participación de los gobiernos provincial y cantonal para impulsar y apoyar el desarrollo turístico, dentro del marco de la descentralización; c) El fomento de la infraestructura nacional y el mejoramiento de los servicios públicos básicos para garantizar la adecuada satisfacción de los turistas, en los términos previstos en esta Ley y sus reglamentos.";

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025, establece tres ejes fundamentales del modelo de ciudad que son parte del programa de gobierno del Alcalde Mauricio Rodas, estos ejes son: Ciudad Inteligente, Ciudad Solidaria y Ciudad de Oportunidades.

En este marco se plantean cinco aproximaciones escalares, las cuales se caracterizan como centralidades y se definen por el tipo de actividad que se realiza en cada una de ellas. Estas centralidades pueden ser de carácter empresarial, tecnológico, turístico, comercial, recreativo



Daniela Chacón Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

e industrial. La zona La Mariscal según esta categorización está calificada como centralidad de carácter recreativo y turístico a escala metropolitana.

Declarada como una Zona Especial Turística La Mariscal, concentra gran cantidad de establecimientos enfocados en diversión, recreación y esparcimiento, de igual manera se registra la proliferación de vicios y conflictos fluctuando en los últimos años como una de las zonas de mayor conflictividad social, principalmente vinculada al tema de seguridad ciudadana.

Para prueba de lo mencionado se cuenta con el sustento que justifica la necesidad y urgencia de intervenir en este sector. En la Administración Especial Turística La Mariscal reposa denuncias comunitarias sobre una de las zonas más conflictivas de la Mariscal, la calle Lizardo García donde el impacto negativo que generan los locales comerciales por exceso de ruido, venta de alcohol indiscriminada y deficiente calidad de servicios, afectan a moradores que se encuentran en calles aledañas.

De acuerdo a las estadísticas provistas por el Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, el número de denuncias por robo a personas en el sector de la calle Lizardo García ha incrementado desde el año 2010, hasta el 2014 en un 40%, sin perjuicio de aquello, es preciso señalar que este dato estadístico aún refleja la realidad, ya que las personas por temor o desconocimiento no formalizan sus denuncias y por ende el dato efectivo es mayor al presentado.

La Secretaría de Seguridad realizó un levantamiento de información en el sector de La Mariscal, que evidencia que a pesar de la vigilancia y los controles que se realizan constantemente en el sector, entres otras problemáticas, encontramos las que se detallan a continuación:

- Personas que realizan sus necesidades biológicas en el espacio público;
- Vehículos particulares que entregan cerveza, obstaculizando el libre tránsito de quienes visitan el sector;
- Personas libando en el espacio público;
- Consumo de sustancias psicotrópicas;
- Parqueo de motocicletas y automotores en aceras del sector;
- Grescas callejeras, específicamente a lo largo de la calle Lizardo García.



Daniela Chacón Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

Por estas consideraciones, se considera que el cambio de uso de suelo de R3 a R2, contribuirá a mermer la saturación excesiva de actividades económicas de diversión, entretenimiento y recreación, lo cual termina distorsionando la vocación turística del sector, atentando contra la estabilidad económica de la zona y la convivencia social, llegando a extremos caóticos, con muchos problemas de inseguridad tanto en espacios públicos como privados.

Actualmente en la categoría R3 en la que está clasificada la calle Lizardo García funcionan establecimientos CZ1A y CZ1B, es decir centros de diversión; sin embargo en el momento oportuno no se consideró dentro de la planificación de este espacio el impacto negativo que estas actividades podrían producir a nivel ambiental, social y de seguridad. Ciertamente se ha dado un abuso en la expedición de Licencias de Funcionamiento en esta importante arteria de La Mariscal, logrando en los últimos 4 años el ejercicio de 153 actividades económicas continuas en tan solo 44 predios, sin observar parámetros de calidad que merece una Zona Especial Turística. Si bien hoy en día se cuenta con la gestión de Quito Turismo en la aplicación de reglas técnicas, estas no son suficientes para solventar el problema social constituido.

Para elevar la calidad de servicios y establecimientos, pero sobre todo la seguridad de La Mariscal, la intervención de la Lizardo García como eje medular de disturbios, el cambio de uso de suelo a R2 al cual se hará referencia más adelante, logrará la coexistencia entre la sana diversión y el descanso que buscan quienes visitan esta zona; además de repontencializar a este barrio con una variedad cultural, turística y lúdica a la ciudadanía sin que eso signifique peligro, excesos y descontrol; de tal manera que al convertirse en una práctica regular, se replique en todo el sector.

Queda claro que el cambio de uso de suelo no significa una limitación al comercio, al contrario, este reto es una oportunidad para que tanto ciudadanos como empresarios, sean exigentes y competitivos con sus negocios en cuanto a oferta y servicio, que se apueste a complacer a clientes más exigentes; e igualmente participar de este objetivo a los consumidores más jóvenes, demostrando que La Mariscales un sitio sano, seguro y de calidad para disfrute de los ciudadanos y sin sobresaltos.

De la misma manera, dentro de la Zonal Especial Turística La Mariscal, existe la resolución que actualmente regula la implementación de la ocupación del retiro frontal con intervenciones tipo "Caja de Cristal" en sectores específicos de la Mariscal no determina reglas técnicas exactas a aplicarse en la gestión y control de los bienes inmuebles ya que la resolución se refiere a un caso particular (Restaurante La Boca del Lobo) y no analiza las múltiples posibilidades o límites consecuentes con el espíritu de esta norma, razón por la cual se ha tergiversado y malinterpretado.



Daniela Chacon Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

La actual resolución no responde a los inconvenientes existentes con casas patrimoniales, su mantenimiento, cuidado y potencial riesgo de deterioro o destrucción, como consecuencia dichos bienes se han visto afectadas por usos indebidos que no consideran la capacidad de carga de los bienes patrimoniales cuyas características singulares limitan la implementación de los usos de alto impacto, y el abuso de infraestructura y falta de mantenimiento, provocando pérdidas irreversibles de sus valores excepcionales, afectando la conservación del patrimonio cultural edificado de nuestra ciudad; y en el caso de La Mariscal poniendo en riesgo el legado a las siguientes generaciones las cuales, de seguir así, no llegarán a conocer ni sentir la esencia de este importante barrio.

La ocupación del retiro frontal determinado por el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) con intervenciones tipo "Caja de Cristal" es una excepción a la normativa que se aplicará en la Zona Especial Turística La Mariscal debido a las características espaciales y económicas específicas de este sector de la ciudad, con el fin de ampliar y diversificar la oferta turística, incluir nuevos actores ciudadanos y potenciar nuevos lugares para el desarrollo turístico; con el objetivo de crear una normativa técnica que potencie esta intervención, proteja edificaciones patrimoniales y resalte el paisaje y la imagen urbana

Tanto el cambio de uso de suelo como la resolución que trata los aspectos técnicos de la intervención tipo "Caja de Cristal" se ha elaborado con un alto índice de participación interinstitucional a nivel técnico y ciudadana a nivel social, en la cual se han desarrollado mesas de trabajo con técnicos y asesores jurídicos de diferentes instancias, y mediante gabinetes y sociabilizaciones donde varios actores sociales (hoteleros, habitantes del sector, dueños de establecimientos comerciales, etc.) han expuesto sus preocupaciones, dudas y peticiones a la municipalidad, las cuales han sido atendidas con la elaboración del presente documento.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) establecen como competencias exclusivas de los gobiernos municipales: "1) Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";



Daniela Chacón Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

Que, la Constitución en su artículo 31 establece que *“el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”*;

Que, el literal a) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”*;

Que, el literal a) del artículo 57 y el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que una de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano es ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas;

Que, el literal x) del artículo 57 y el literal v) del artículo 87 del COOTAD establece que es atribución del Concejo Municipal y Metropolitano regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 308, que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de las Actividades Económicas en el DMQ;

Que, el numeral 3 del artículo 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, establece que: *“Las planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT)”*;

Que, la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018, sancionada el 14 de octubre de 2005, aprobó la Regularización Vial, los Usos de Suelo y la Asignación de Ocupación del Suelo y la Edificabilidad para el sector de La Mariscal;



Daniela Chacón Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

- Que, la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018, sancionada el 14 de octubre de 2005, en su artículo 4, permite en el sector establecido en el plano B2-B, la ocupación exclusiva del retiro frontal.
- Que, las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 020 y 036 modifican los contenidos de la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018, en lo que tiene que ver con Usos de Suelo y la compatibilidad de las actividades.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 22 de febrero de 2015, que aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del DMQ, establece como política prioritaria el fortalecimiento de la centralidad La Mariscal.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 236 establece los instrumentos de regulación, control y promoción de la actividad turística en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, la Comisión de Planificación y Nomenclatura mediante resolución No. 2006-639, regula la implementación de la ocupación del retiro frontal con intervenciones tipo "Caja de Cristal", refiriéndose exclusivamente al Restaurante La Boca del Lobo, y requiriendo que cualquier intervención similar, de ahí en adelante deba presentar la graficación correspondiente, para su aprobación.
- Que, mediante Resolución A018 sancionada el 26 de Noviembre de 2012, se crea la unidad especial denominada Administración Especial Turística "La Mariscal", dotada de autonomía administrativa, financiera y de gestión, bajo la rectoría de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.
- Que, el turismo en el Distrito Metropolitano de Quito, así como su promoción y desarrollo constituyen una política prioritaria, cuya gestión está a cargo de los órganos y organismos del Municipio del DMQ.
- Que, el desarrollo de las zonas turísticas, deberá garantizar la seguridad ciudadana, atendiendo las condiciones y efectos que el desarrollo económico genere en la zona; y, para lo cual es necesario adoptar las medidas necesarias para que coexistan las actividades turísticas con las demás actividades y usos que tenga la zona.
- Que, es necesario garantizar la seguridad y el funcionamiento adecuados de las actividades que se desarrollan en los establecimientos de servicios sociales, educativos y de salud barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano, implantados en la "Zona Especial Turística La Mariscal".

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 57 letra a) y 87 letra a) del COOTAD y el artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 041, SANCIONADA EL 22 DE FEBRERO DE 2015, QUE ESTABLECE EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PMDOT) Y DE LA ORDENANZA ESPECIAL DE ZONIFICACIÓN No. 0018, SANCIONADA EL 14 DE OCTUBRE DE 2005, QUE APRUEBA LA REGULARIZACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL

Artículo 1.- Modifíquese el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ordenanza Metropolitana No. 041 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; en el inciso noveno, sobre las condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios, por el siguiente texto:

“Los Centros de Diversión calificados como Comercio Zonal CZ1A y CZ1B y similares constantes en el CIU, existentes o nuevos, que se implanten en áreas de uso de suelo Múltiple (M), definidas por la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018 que aprueba la regularización vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector de La Mariscal, cumplirán con las condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios, dispuestos en el ordenamiento metropolitano vigente, relacionados a las distancias que deben respetarse respecto a los equipamientos de servicios sociales de bienestar social, educación y de salud barriales, sectoriales, zonales y de ciudad o metropolitano.”

Artículo 2.- Modifíquese el plano B1-B de Uso de Suelo, constante en la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018, que aprueba la regularización vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector de La Mariscal; de uso de suelo Residencial de Alta Densidad (R3) a Residencial de Mediana Densidad (R2), a los predios frentistas ubicados en la calle Lizardo García entre la calle Diego de Almagro y la calle Luis Cordero, de acuerdo al plano No. 01, anexo 1 de esta ordenanza.

Artículo 3.- A continuación del inciso tercero del artículo cuarto de la ordenanza 018, incorpórese el siguiente texto:

Ocupación del retiro frontal con intervención tipo Caja de Cristal.- Con el propósito de que morfológicamente no se produzcan afectaciones visuales o físicas a la volumetría ni a las fachadas



Daniela Chacon Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

de las edificaciones ni a la imagen urbana, se autorizará la ocupación del retiro frontal en planta baja con intervención tipo Caja de Cristal, aplicable como ampliación a todos los inmuebles ubicados en el área comprendida en el plano B-2B de la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018, que establece la forma de ocupación y edificabilidad del suelo en el área de la Zona Especial Turística La Mariscal, previo a la obtención del permiso correspondiente en la Administración Especial Turística "La Mariscal". En el caso de los predios inventariados, estos además deberán contar previamente con el informe técnico favorable emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Las edificaciones cuya actividad económica sea permitida como restaurantes, cafeterías y bares, podrán ocupar el retiro frontal con intervención tipo caja de cristal, para uso exclusivo de áreas de servicio al cliente (mesas, sillas, bancas) siempre y cuando cumplan con las especificaciones técnicas contenidas en el reglamento correspondiente.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- El reglamento que establezca disposiciones para regularizar el ejercicio de actividades económicas generadas en los establecimientos de uso comercial y de servicios ya existentes que se encuentran en la tipología comercial y de servicios CZ1A, CZ1B y similares constantes en el CIU, comprendidos en el polígono de zonificación que modifica su uso de suelo de R3 a R2 y en los ejes de uso de suelo Múltiple (M), será emitido mediante resolución por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conjuntamente con la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la Secretaría de Ambiente, en un plazo de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza. La resolución que contenga los aspectos técnicos generales para la implementación de la intervención tipo caja de cristal, será emitida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza.

Segunda.- Todos los establecimientos comerciales y de servicio calificados como CZ1A y CZ1B y similares constantes en el CIU, que han obtenido la compatibilidad, las licencias y autorizaciones de funcionamiento correspondientes, o cuya implantación hubiere sido antes de la suscripción de la presente ordenanza, podrán seguir funcionando de manera condicionada en el uso de suelo Residencial de mediana densidad (R2), del polígono referido para lo cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda otorgará una licencia única para el ejercicio de actividades económicas a título precario, siempre y cuando cumplan con los requisitos y condiciones esenciales establecidos en el reglamento referido en la disposición transitoria primera, en un plazo de 180 días contados a partir de su expedición.



Daniela Chacón Arias
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito

Tercera.- Todos los inmuebles que actualmente presenten ocupación del retiro frontal con intervención tipo caja de cristal, tendrán un plazo de 180 días contados a partir de la emisión de la Resolución que contenga los aspectos técnicos para su implementación, para regularizar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos para el efecto.

Disposición Derogatoria.-

A partir de la vigencia de la presente ordenanza metropolitana, quedarán automáticamente derogadas todas las normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan a la misma.

Disposición final.- La presente ordenanza metropolitana entrará en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el....de... de 2015

ANEXO 1

