



RESOLUCIÓN No. C 117-2021

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “Constitución”, menciona 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”;*
- Que,** el artículo 241 de la Constitución señala que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *“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”;*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...);*
- Que,** el literal b) del artículo 55, en concordancia con el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, señala como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del COOTAD, determina como función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, entre otras, *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales:”;*
- Que,** el artículo 87 literal a) del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del*



RESOLUCIÓN No. C 117-2021

Gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;

- Que,** conforme lo establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“...v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“1. Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”;*
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 127 de fecha 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 192, de 20 de diciembre de 2017, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 210 de fecha 12 de abril de 2018, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nro. 127, 192, 172, 432 y 060 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana Nro. 432 que: *“Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano - arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total. En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan*



RESOLUCIÓN No. C 117-2021

de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa. La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de treinta (30) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda. (...)”;

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 001, de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual en su artículo 2158, numeral 1), literal g) recoge el contenido del antiguo artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, referida en el numeral precedente;
- Que,** el 6 de septiembre de 2019, mediante Resolución Administrativa Nro. STHV-031-2019 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se expidió la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico;
- Que,** el 31 de agosto de 2020, mediante Resolución Administrativa Nro. STHV-2020-054 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se reformó la Resolución Administrativa No. STHV-031-2019 en la que se establece la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico;
- Que,** el Concejo Metropolitano, mediante Resolución Nro. C 248, del 07 de mayo del 2019, estableció las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio Nro. 5782698;
- Que,** el 04 de junio de 2021, el señor José Eduardo Samaniego Ponce, en su calidad de Gerente General Anefi S.A., Fideicomiso Jardines de San Sebastián, solicita *“poner en consideración de Concejo Metropolitano una reforma o derogatoria a la Resolución de Asignación de datos de zonificación a través de una nueva propuesta que permita la aplicación de las resoluciones de aplicación de datos de zonificación vigentes con la finalidad de generar una lógica de determinantes urbanísticos que estén en relación con la realidad rural del entorno y que permita inmediatamente hacer un fraccionamiento rural que incorpore nuevos macro lotes agrícolas a la trama del sector (...)*”;



RESOLUCIÓN No. C 117-2021

Que, el 06 de julio de 2021 mediante oficio Nro. STHV-2021-0708-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe técnico para el predio 5782698;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, se aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República; y artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- Deróguese la Resolución Nro. C 248 de 07 de mayo de 2019.

Artículo 2.- Los datos de clasificación, uso de suelo y edificabilidad del predio Nro. 5782698 serán los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente.

Artículo 3.- Una vez sancionada la Ordenanza Metropolitana que contendrá la reforma del Régimen Administrativo de Suelo, las asignaciones de aprovechamiento urbanístico serán las establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Disposiciones Generales.

Primera. - La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, asignará los datos de aprovechamiento urbanístico, según lo establecido en la presente Resolución en la cartografía oficial del Distrito Metropolitano de Quito e Informes de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios en mención.

Segunda. - La presente Resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios del Distrito Metropolitano Quito que los realizaron y suscribieron.

Disposición Final. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 16 de noviembre de 2021.



RESOLUCIÓN No. C 117-2021

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de noviembre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCADE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión No. 185 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito; conforme votación y reconsideración de votación, realizada en la sesión en mención. Transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 16 de noviembre 2021; y suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de noviembre de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de noviembre de 2021.

Abg. Pablo Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO