

FECH: 28 MAR 2019 HORA: 15:35  
Nº HO: -26h-  
Recibido por: [Signature]

28 MAR 2019  
Quito,  
Oficio No. STHV-DMPPS- 1492  
Ticket: GDOC-2017-105582

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: PUA San Sebastián

*Resolución  
del Sr. Salgado  
28/03/2019*

De mi consideración:

En atención a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, modificada por la Ordenanza Metropolitana 210 sancionada el 12 de abril de 2018, por medio de la presente se remite para sus conocimientos y fines pertinentes el proyecto de resolución del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián adjunto con la siguiente información:

1. Informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
2. Proyecto de Resolución para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.
3. Oficio S/N del 19 de febrero de 2019, mediante el cual el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, ingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la nueva propuesta del PUA Jardines de San Sebastián.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Jacobo Herdoíza*  
Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	27.03.2018	<i>21</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	27.03.2018	<i>24</i>

## INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO JARDINES DE SAN SEBASTIÁN

### 1. Antecedentes

- El 22 de septiembre de 2017, la Dra. María Fernanda Rocha en calidad de Apoderada Especial de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián solicita, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, criterio sobre parámetros y delimitaciones de zonificación y el visto bueno para continuar con el trámite de aprobación para la subdivisión del lote con predio No. 5782698 (donde se desarrolla el proyecto Jardines de San Sebastián), informando que el mismo tiene un uso de suelo y forma de ocupación denominado “área de promoción”.
- El mes de octubre de 2017 mediante oficio No. STHV-DMPPS-5832, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en atención al oficio ingresado el 22 de septiembre de 2017 informa que:
  - *“las asignaciones de uso y ocupación de suelo son aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito en base a los instrumentos de planificación territorial establecidos para el efecto. La zonificación y uso de suelo vigente para el lote con predio No. 5782698 es área de promoción.*
  - *De ser de interés del propietario cambiar el uso y la zonificación vigente, puede continuar con el proceso de aprobación como Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial (PUAE), para lo cual deberá actualizar el expediente en base a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y a la resolución administrativa vigente”.*
- El 12 de abril de 2018 se sancionó la Ordenanza Metropolitana 210, cuyo artículo 21 modifica el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172, el cual contiene la normativa para la asignación de datos en los lotes catalogados como “Área de promoción”.
- El 06 de julio de 2018 mediante oficio No. STHV-DMPPS 3305 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa al Fideicomiso Jardines de San Sebastián respecto al proceso establecido mediante la Ordenanza Metropolitana 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana 210, para la asignación de datos de zonificación en los lotes catalogados como “Área de Promoción”.
- Con oficio S/N del 17 de agosto de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda el 03 de septiembre de 2018 el Sr. José Samaniego en calidad de

Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, presenta la propuesta para la asignación de datos para el proyecto Jardines de San Sebastián.

- El 11 de octubre de 2018 mediante oficio No. STHV- DMPPS-5097, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda emite observaciones a la propuesta del Proyecto Jardines de San Sebastián.
- Con oficio S/N del 29 de octubre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, reingresa la propuesta del proyecto Jardines de San Sebastián, recogiendo las observaciones planteadas mediante el oficio No. STHV-DMPPS-5097 del 11 de octubre de 2018.
- El 11 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo conoció la propuesta del PUA Jardines de San Sebastián, en la cual se solicitó ciertas modificaciones al planteamiento presentado.
- El Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, mediante oficio S/N del 19 de febrero de 2019, ingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la nueva propuesta del PUA Jardines de San Sebastián.

## **2. Base Legal**

2.1. La ordenanza metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 31, establece que:

*“Artículo... (31).- Áreas de promoción.- La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano”.*

2.2. La ordenanza metropolitana No. 172 en su artículo 66, modificada por la ordenanza No.210 sancionada el 12 de abril de 2018 señala:

*"Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup>; o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> 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 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 y envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo será de 30 días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

*Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> o superior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto."*

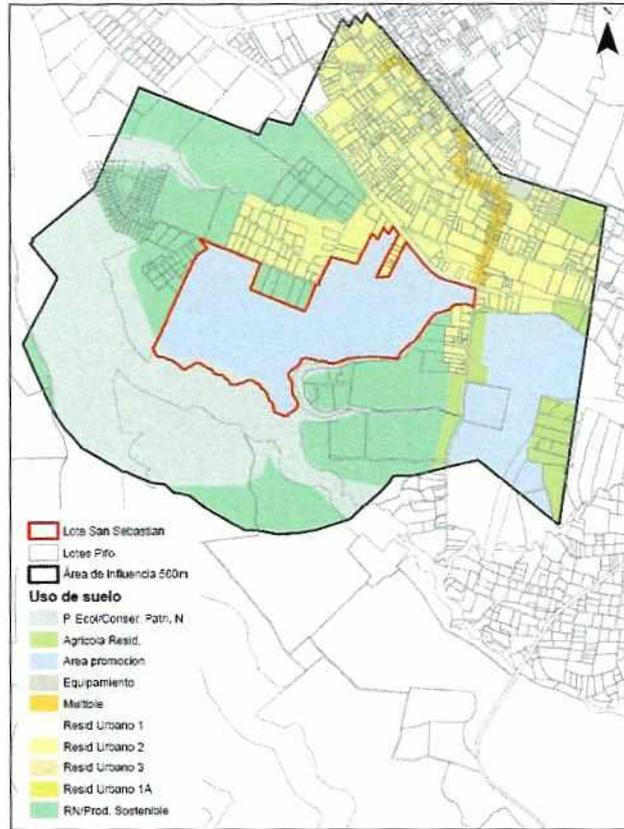
### **3. Análisis Urbanístico**

**3.1.- Ubicación.** - El proyecto urbanístico arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián, se desarrolla en el lote con predio No. 5782698, de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, con un área de 496.089,60 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de San Francisco, parroquia de Pifo, en la Administración Zonal Tumbaco del Distrito Metropolitano de Quito.

**3.2.- Área de Estudio (Influencia).** - Por tener un área mayor a 10 ha. y tomando como referencia el área de influencia en base a lo determinado para los Proyectos Urbanísticos



**3.3.- Análisis de las asignaciones de uso y ocupación de suelo en el área de estudio.** - En base al área de estudio establecida (ver imagen 2), la cual abarca un área de 314 ha. aprox., se ha realizado los respectivos análisis cuyos datos se muestran en el cuadro 1 e imagen 2.



*Imagen 2.- Asignaciones de uso de suelo en el área de estudio del PUA San Sebastián.*

*Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)*

De los datos expresados en el cuadro 1, se puede apreciar que la mayoría del territorio en análisis se encuentra en suelo rural (77%), sin embargo, en atención a que este procedimiento asigna datos de aprovechamiento derivados del análisis del entorno (área de estudio), se ha determinado que existen dos áreas que por sus condiciones de aprovechamiento distorsionan este análisis, el primero es el área catalogada con uso de suelo Protección Ecológica y zonificación A31 PQ (protección de quebrada) y el segundo es el área catalogada con uso de suelo Z (área de promoción) y zonificación (ZC) la cual no posee datos de aprovechamiento urbanístico; dichas zonificaciones suman un porcentaje del 41% del total del área de estudio del suelo urbano y rural.

**Cuadro 1.- Áreas (m2) y porcentajes de las asignaciones de uso y ocupación del suelo en el área de estudio.**

Usos de suelo	Zonificación										Total general	%
	A1002-35	A25002-1.5	A2502-10	A5002-5	A602-50	D202H-70	D302-80	D303-80	PQ	ZC		
<b>RURAL</b>	<b>49873,81</b>	<b>193327,67</b>	<b>779066,59</b>	<b>110129,93</b>					<b>625900,78</b>	<b>667876,28</b>	<b>2426175,06</b>	<b>77,117</b>
Agrícola Residencial	49873,81		17898,64								67772,46	2,154
Área promoción										667876,28	667876,28	21,229
Protección ecológica		184745,80							625900,78		810646,57	25,767
Recurso Natural		8581,87	761167,95	110129,93							879879,75	27,967
<b>URBANO</b>	<b>157575,85</b>					<b>353890,39</b>	<b>46684,22</b>	<b>99,88</b>	<b>152443,98</b>	<b>9227,32</b>	<b>719921,63</b>	<b>22,883</b>
Agrícola Residencial						4941,09		99,88			5040,97	0,160
Equipamiento										9227,32	9227,32	0,293
Múltiple							46684,22				46684,22	1,484
Residencial Urbano 2	157575,85					348949,31			152443,98		658969,13	20,946
<b>Total general</b>	<b>207449,66</b>	<b>193327,67</b>	<b>779066,59</b>	<b>110129,93</b>	<b>353890,39</b>	<b>46684,22</b>	<b>99,88</b>	<b>152443,98</b>	<b>625900,78</b>	<b>677103,60</b>	<b>3146096,69</b>	
<b>%</b>	<b>6,594</b>	<b>6,145</b>	<b>24,763</b>	<b>3,501</b>	<b>11,249</b>	<b>1,484</b>	<b>0,003</b>	<b>4,845</b>	<b>19,895</b>	<b>21,522</b>	<b>6,594</b>	<b>100</b>

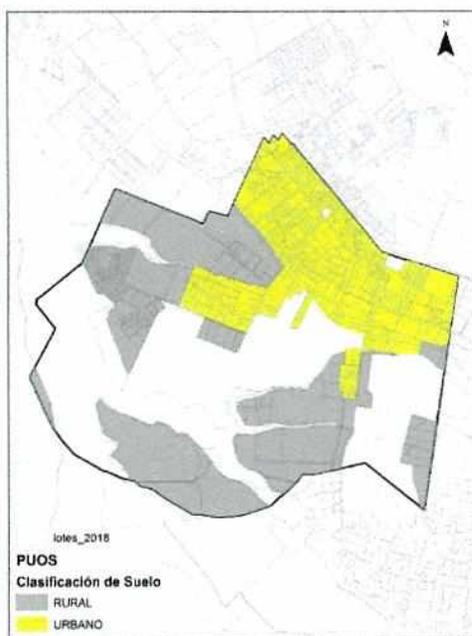
Fuente. - STHV- Plan de Uso y Ocupación de suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

Con el fin de corregir esta distorsión, ya que técnicamente no es viable la asignación de estas dos zonificaciones para el lote en tratamiento, se ha procedido a descartar del presente análisis las áreas con zonificación de protección de quebrada y las áreas con uso de suelo de áreas de promoción.

**3.3.1.- Análisis de la clasificación de suelo en el área de estudio.** – Una vez que en el análisis se han excluido las áreas con zonificación A31 PQ y con uso de suelo de Área de promoción, la superficie del área de estudio es de 185 ha. cuyas áreas y porcentajes se detallan en el cuadro 2 e imagen 3.

*Cuadro 2.- Clasificación de suelo*

Clasificación de suelo	Área (m2)	%
RURAL	1.132.398,00	61
URBANO	719.921,632	39
<b>Total general</b>	<b>1.852.319,64</b>	<b>100</b>



*Imagen 3.- Clasificación de suelo*

Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

**3.3.2.- Análisis de las asignaciones de uso de suelo en clasificación rural y urbano.** – El análisis del uso de suelo se ha dividido para cada clasificación de suelo independientemente, obteniendo las áreas y porcentajes que se muestran en los cuadros 3 y 4 e imagen 4.

*Cuadro 3.- Usos de suelo en clasificación rural*

Zonificación	A1002-35	A25002-1.5	A2502-10	A5002-5	Área Total	%
<b>RURAL</b>	<b>49.873,81</b>	<b>193.327,66</b>	<b>779.066,58</b>	<b>110.129,93</b>	<b>1.132.398</b>	<b>100</b>
Agrícola Residencial	49.873,81		17.898,64		67.772,45	5,98
P. Ecol/Conser. Patri. N		184.745,79			184.745,79	16,34
RN/Prod. Sostenible		8.581,87	761.167,94	110.129,93	879.879,75	77,70

*Cuadro 4.- Usos de suelo en clasificación urbano*

Zonificación	A1002-35	A602-50	D202H-70	D302-80	D303-80	ZC	Total general	%
<b>URBANO</b>	<b>157.575,84</b>	<b>353.890,39</b>	<b>46.684,21</b>	<b>99,88</b>	<b>152.443,97</b>	<b>9.227,31</b>	<b>719.921,632</b>	<b>100</b>
Agrícola Residencial		4.941,08		99,88			5.040,96	0,70
Equipamiento						9.227,31	9.227,31	1,28
Múltiple			46.684,21				46.684,21	6,48
Residencial Urbano 2	157.575,84	348.949,30			152.443,97		658.969,12	91,53

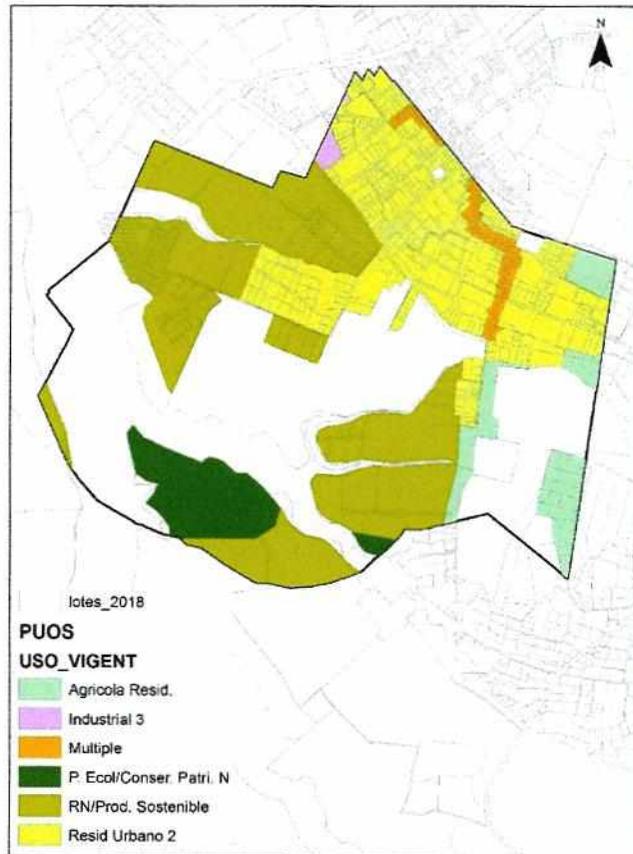


Imagen 4.- Uso de suelo

Fuente. – STHV- Plan de Uso y Ocupación de suelo vigente (Ordenanzas Metropolitanas 127 y 210)

#### 4. Propuesta de asignación de datos de aprovechamiento para el PUA San Sebastián:

La propuesta presentada por el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, mediante oficio S/N del 19 de febrero de 2019, con las incorporaciones y correcciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se describe a continuación

**4.6.- Aportes Urbanísticos.-** Los aportes urbanísticos que plantea el PUA San Sebastián se detallan a continuación:

**4.6.1 Áreas verdes y equipamientos públicos.-** El PUA San Sebastián entregará a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes y de equipamientos públicos, un porcentaje total del 22,41% del área útil del lote.

Tomando en consideración que el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como mínimo el porcentaje del 15% del área útil para suelo destinado a áreas verdes y equipamientos públicos, este proyecto excede en 7,41% esta condición, el detalle de conformación de estas áreas se encuentra en el cuadro 5 e imágenes 12 y 14.

*Cuadro 5- Conformación de las áreas verdes y de equipamiento público*

Jardines de San Sebastián				
Área útil del proyecto (m2)	374.158,34			
USO	ÁREA BRUTA	ÁREA ÚTIL		AFECTACIONES
	(m2)	(m2)	%	(m2)
Equipamiento Municipal 1	7.290,30	3.283,30	0,88	4.007,00
Equipamiento Municipal 2	7.932,16	7.932,16	2,12	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>15.222,46</b>	<b>11.215,46</b>	<b>3,00</b>	<b>4.007,00</b>
Área verde 1	88.364,95	70.898,63	18,95	17.466,32
Área verde 2	1154,9	1154,9	0,31	0,00
Área verde 3	588,9	588,9	0,16	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>90.108,75</b>	<b>72.642,43</b>	<b>19,41</b>	<b>17.466,32</b>
<b>Total</b>	<b>105.331,21</b>	<b>83.857,89</b>	<b>22,41</b>	<b>21.473,32</b>

**4.6.2 Equipamiento privado.-** El PUA San Sebastián propone, a menara de aporte urbanístico, un área de 6.5 ha. destinada a la implantación de un equipamiento privado.

**4.6.3 Conectividad vial.-** El PUA San Sebastián plantea la generación de una vía central colectora en sentido oriente – occidente, la cual genera una continuidad en el tejido urbano con la parte histórica del centro de la parroquia de Pifo, a través de la conexión de la calle Río Amazonas, finalizando la misma con una intención vial para la conexión con los barrios Wilson y Andrango. De igual manera genera cuatro conexiones en sentido norte y sur con la trama vial local y una conexión transversal. Finalmente propone la generación de una ciclovia, la cual atraviesa de manera longitudinal al proyecto de forma paralela a la vía central colectora, tal como se muestra en la imagen 15.

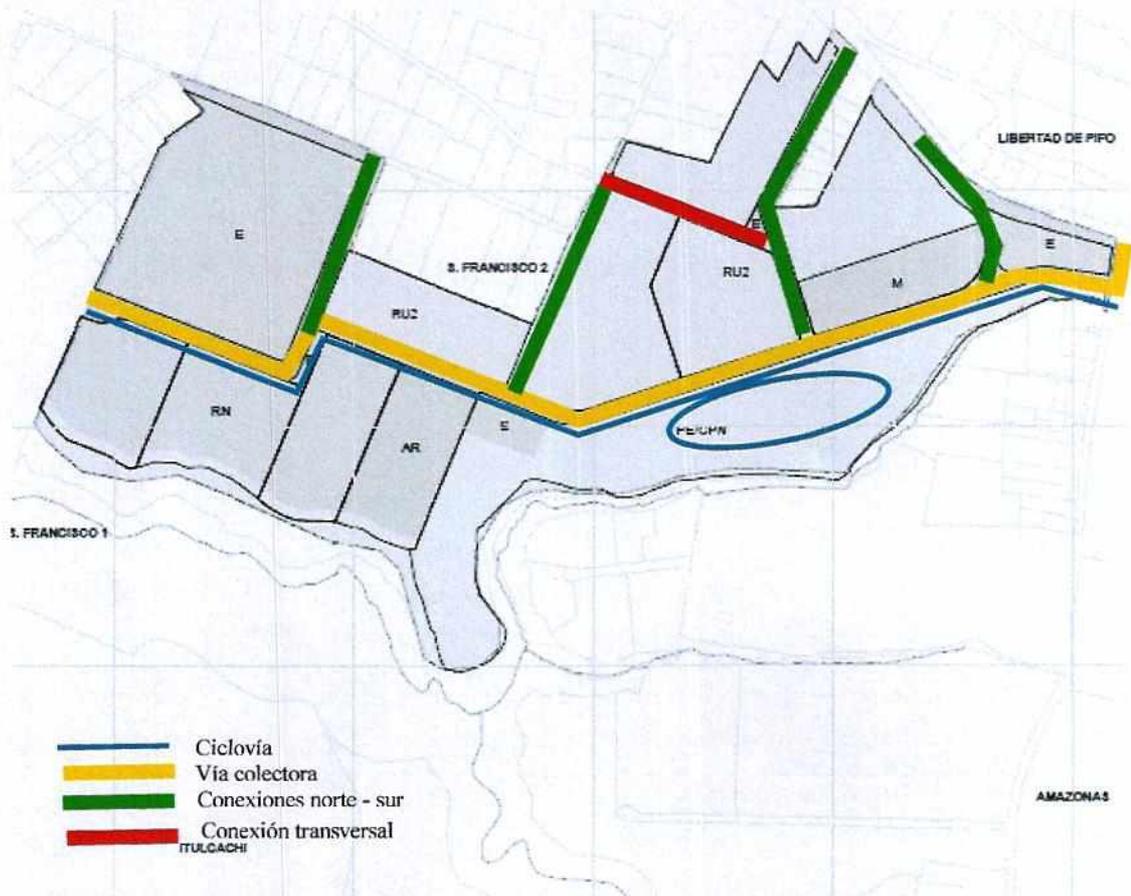


Imagen 15.- Conectividad vial

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

**5. Comparación de la clasificación y usos de suelo propuestos con el PUOS vigente.**

Tomando en consideración las áreas útiles presentadas por el PUA San Sebastián y comparándolas con los porcentajes obtenidos del área de influencia en el sector obtenemos los siguientes resultados:

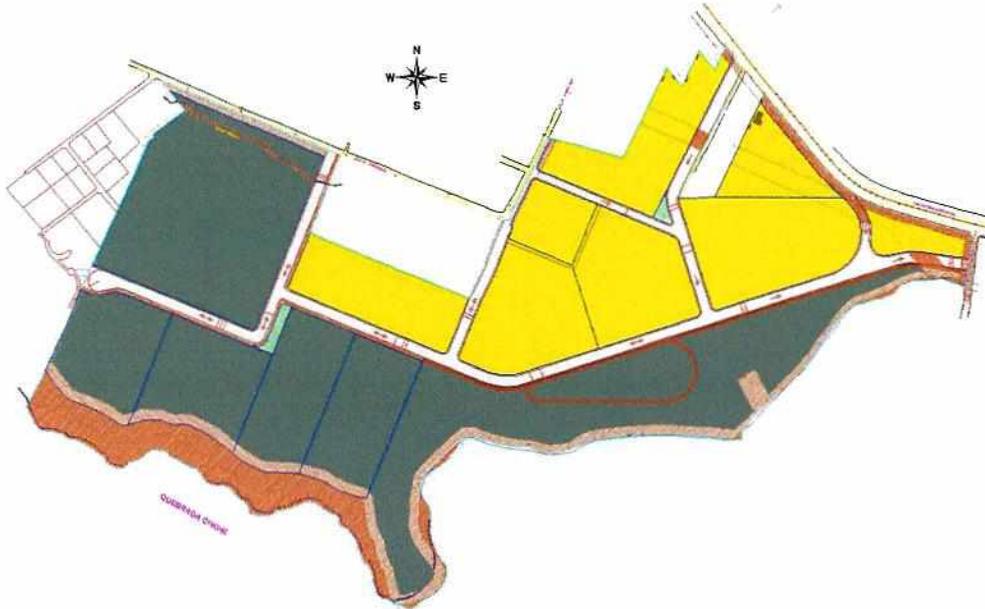


Imagen 16.- Clasificación del suelo PUA San Sebastián

Fuente. - Promotor del PUA San Sebastián

**Cuadro 6- Clasificación del Suelo PUA San Sebastián, áreas y porcentajes**

Clasificación de suelo	Área útil (m2)	PUA San Sebastián %	PUOS %
RURAL	229.595,78	61,36	61
URBANO	144.562,56	38,63	39
<b>Total general</b>	<b>374.158,34</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Cuadro 7- Uso del Suelo PUA San Sebastián en suelo de clasificación rural, áreas y porcentajes**

Clasificación de suelo rural			
Uso de suelo	PUA San Sebastián		PUOS %
	Superficie útil (m2)	%	
Protección ecológica (Área verde pública 1)	70.898,63	30,88	16,34
Equipamiento (Área verde pública 2)	1154,90	0,50	-
Equipamiento (Área de equipamiento público 2)	7.932,16	3,45	-
Agrícola Residencial	21.004,09	9,15	5,98
Equipamiento privado	65.994,14	28,74	-
Recurso Natural Renovable	62.611,86	27,27	77,70
<b>TOTAL</b>	<b>229.595,78</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>

**Cuadro 8- Uso del Suelo PUA San Sebastián en suelo de clasificación urbano, áreas y porcentajes**

Clasificación de suelo urbano			
Uso de suelo	PUA San Sebastián		PUOS %
	Superficie útil (m2)	%	
Múltiple	16.733,15	11,58	6,48
Residencial Urbano 2	123.957,21	85,75	91,53
Equipamiento (Área de equipamiento público 1)	3283,3	2,27	1,28
Equipamiento (Área verde pública 3)	588,90	0,41	
Agrícola Residencial	-	-	0,70
<b>Total</b>	<b>144.562,56</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>

## 6. Conclusión

En base a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana 210, se establece que el PUA Jardines de San Sebastián cumple con los requisitos técnicos establecidos para la asignación de datos de uso y zonificación, para su respectiva aprobación por el órgano competente.

Debido a que el lote con predio No. 5782698 actualmente tiene una clasificación de suelo rural, se deberá iniciar la gestión con la entidad nacional competente, con el fin de que esta autorice el cambio de clasificación a suelo urbano, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	26.03.2019	<i>PH</i>
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	26.03.2019	<i>2A</i>

## RESOLUCIÓN No. ....

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"*;

**Que**, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

**Que**, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el 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**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio: *"1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana No. 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 No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, fue aprobada la Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que**, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432 “que los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> 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 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 sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda”;*

**Que**, el artículo 14 de la Resolución C 074 sobre el Desarrollo y Organización de las Sesiones y Debates de la Facultad de Fiscalización, la Coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano De Quito y el Código de Ética de los Integrantes del Concejo Metropolitano, establece que “el Concejo Metropolitano podrá expedir

*además, acuerdos y resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados, de existir mérito para ello”.*

**Que**, el 22 de septiembre de 2017, la Dra. María Fernanda Rocha en calidad de Apoderada Especial de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián solicita, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, criterio sobre parámetros y delimitaciones de zonificación y el visto bueno para continuar con el trámite de aprobación para la subdivisión del lote con predio No. 5782698 (donde se desarrolla el proyecto Jardines de San Sebastián), informando que el mismo tiene un uso de suelo y forma de ocupación denominado “área de promoción”;

**Que**, con oficio S/N del 17 de agosto de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda el 03 de septiembre de 2018, el Sr. José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, presenta la propuesta para la asignación de datos para el proyecto Jardines de San Sebastián;

**Que**, el 11 de octubre de 2018 mediante oficio No. STHV- DMPPS-5097, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda emite observaciones a la propuesta del Proyecto Jardines de San Sebastián;

**Que**, con oficio S/N del 29 de octubre de 2018, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, el señor José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, reingresa la propuesta del proyecto Jardines de San Sebastián, recogiendo las observaciones planteadas mediante el oficio No. STHV-DMPPS-5097 del 11 de octubre de 2018.

**Que**, el 11 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo conoció la propuesta del PUA Jardines de San Sebastián, en la cual se solicitó ciertas modificaciones al planteamiento presentado.

**Que**, con oficio S/N del 19 de febrero de 2019, ingresado a la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, el señor José Samaniego en calidad de Gerente General de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, reingresa la propuesta del proyecto Jardines de San Sebastián, recogiendo las observaciones planteadas por la Comisión de Uso de Suelo.

**Que**, con informe técnico No.xxx, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable, para la asignación de datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698 de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, en sujeción al Artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 210 antes evocada;

**Que**, con informe No.xxx, la Procuraduría Metropolitana, emite criterio favorable, para la asignación de datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698 de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, en sujeción al Artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 antes evocada;

**En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 91, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,**

**Resuelve expedir la siguiente:**

**Resolución de asignación de datos de zonificación al PUA denominado Jardines de San Sebastián correspondiente la lotes con No. De predio 5782698**

**Artículo 1.-** Establecer las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio 5782698 donde se desarrollará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Jardines de San Sebastián de acuerdo a lo establecido en el cuadro No.1 y en los mapas de los Anexos 1, 2 y 3 de la presente resolución.

**Cuadro No. 1.- Clasificación, usos de suelo y forma de ocupación**

Zona	Clasificación de suelo	Uso de suelo	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
			Pisos	M	F	L	P	M					
A1 (A602-50))	Urbano	Residencial Urbano 2	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15	
A2 (A1002-35)	Urbano	Residencial Urbano 2	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20	
A3 (A2502-10)	Rural	Recurso Natural Renovable	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30	

A6 (A25002-1,5)	Rural	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	2	8	5	5	5	6	1,5	3	25000	100
A 11 (A1004-40)	Urbano	Equipamiento	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20
A 11 (A1004-40)	Urbano	Múltiple	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20
A 11 (A1004-40)	Rural	Equipamiento	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20
A37 (A1002-35 (VU))	Rural	Agrícola Residencial	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
D4 (D303-80)	Urbano	Residencial Urbano 2	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
ZC	Urbano	Equipamiento	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
ZC	Rural	Equipamiento	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
A31	Rural	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Artículo 2.- Obligaciones del promotor o propietario del proyecto.-** El propietario o promotor del proyecto se obliga a:

- a) Transferir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de manera gratuita y obligatoria las áreas verdes, áreas de vías y de equipamiento público, según lo previsto en la normativa vigente, en atención a lo establecido en el Artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 y en base a lo detallado en el Anexo 4 y lo establecido en el Artículo 3 de la presente Resolución;
- b) Desarrollar a su costo, observando la normativa prevista para el efecto, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad previstas por el PUA;
- c) Ejecutar las obras para la habilitación de las áreas verdes públicas.
- d) Ejecutar las obras de infraestructura vial según lo detallado en el anexo 5 de la presente Resolución, conducentes a la habilitación del suelo;
- e) Ejecutar las medidas de mitigación derivadas de potenciales riesgos, de aplicar;
- f) Desarrollar los estudios de impacto a la movilidad y al ambiente que pudieren derivarse de las intervenciones y/o construcciones a desarrollarse en el marco del presente PUA, en base a lo determinado en la normativa vigente;

g) Otras obligaciones derivadas del marco normativo vigente.

Todas las obligaciones contenidas en el presente Artículo deberán ejecutarse a costa del promotor en un plazo de hasta tres (3) años contados a partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10.

**Artículo 3.- Aportes urbanísticos del proyecto.-** Sin perjuicio de las obligaciones contraídas por el promotor en aplicación del artículo anterior, este adquiere de forma concertada con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el compromiso de realizar los siguientes aportes:

a) **Áreas Verdes y de Equipamiento Público.-** La cesión gratuita y obligatoria de áreas verdes y de equipamientos públicos por parte del PUA Jardines de San Sebastián a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá al menos al 22,41 % del área útil del lote, según lo detallado en el anexo 4 de la presente resolución. Estas áreas se dividen de la siguiente manera:

- Áreas verdes Públicas: 19,41% del área útil del lote.
- Áreas de equipamiento público: 3% del área útil del lote.

b) **Equipamiento Privado.-** Desarrollará un equipamiento educativo privado según las asignaciones de uso y ocupación del suelo previstas en los anexos 1, 2 y 3 de la presente Resolución.

c) **Red de Ciclovías.-** El diseño, la aprobación y la implementación de la red de ciclovías, según lo detallado en el anexo 5 de la presente Resolución.

De requerirse, el promotor suscribirá convenios con las entidades municipales competentes para ejecutar los compromisos previstos en el presente Artículo. Los aportes correspondientes a los literales a) y c) del presente artículo se efectuarán en el plazo máximo de 3 años contados a partir de la sanción de la presente resolución.

**Artículo 4.- Seguimiento a la ejecución de obligaciones y aportes del promotor.-** A partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, la Administración Zonal de Tumbaco y las empresas públicas competentes, realizarán el seguimiento a la ejecución de las obligaciones y los aportes a cargo del promotor y emitirán informes semestrales de cumplimiento los cuales serán remitidos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Si el promotor incumpliera, dentro de los plazos establecidos, el desarrollo y ejecución de las obligaciones y aportes establecidos en los Artículos 2 y 3 de la presente Resolución, la misma quedará insubsistente, debiendo la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda restituir las asignaciones de uso y ocupación de suelo vigentes antes de la sanción de la presente resolución.

**Artículo 5.- Licenciamiento para la Habilitación del Suelo.-** Para la obtención del certificado de conformidad de planos de subdivisión previo a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo (LMU 10), el promotor adjuntará al expediente de solicitud la presente resolución, con la finalidad de que las entidades colaboradoras verifiquen la concordancia entre el proyecto de subdivisión y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente resolución.

#### **Disposiciones Generales.-**

**Primera.-** En suelo con clasificación rural, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698, una vez sancionada la presente resolución.

**Segunda.-** En suelo con clasificación urbana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 5782698, una vez que haya recibido el pronunciamiento favorable de la Autoridad Agraria Nacional con respecto al cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

**Tercera.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporará una nota al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de él o los predios en los que se implantará el PUA Jardines de San Sebastián, sobre el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente Resolución.

**Cuarta.-** En caso de que la presente Resolución quedara insubsistente según lo establecido en el Artículo 4 de la misma, la entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda asignará, en el plan de ordenamiento territorial metropolitano, las asignaciones de aprovechamiento urbanístico que constaban en el PUOS vigente a la fecha de sanción de la presente Resolución.

#### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** En el término de 5 días hábiles, contados a partir de la sanción de la presente Resolución, la Secretaría General del Concejo, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitirá la petición a la Autoridad Agraria Nacional, para

el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano para el lote con número de predio 5782698 donde se implantará el proyecto Jardines de San Sebastián.

**Segunda.-** En el término de 180 días contados a partir de la sanción de la presente Resolución, la Administración Zonal de Tumbaco, gestionará la aprobación de los trazados viales tendientes a dar continuidad a la red vial prevista por el PUA Jardines de San Sebastián.

**Disposición Final.-** La presente resolución entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el .....de....de 2019.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

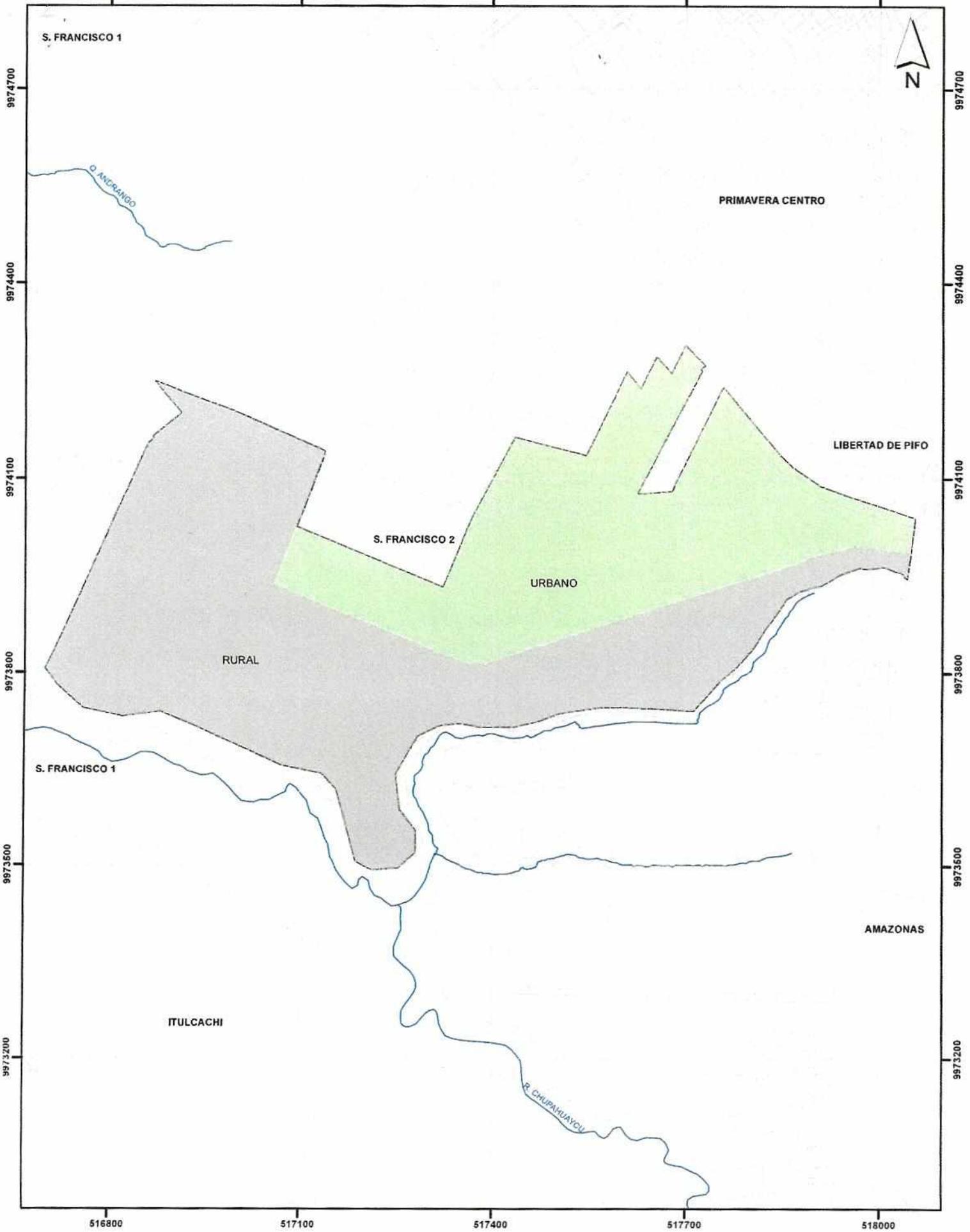
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el .....- Distrito Metropolitano de Quito,

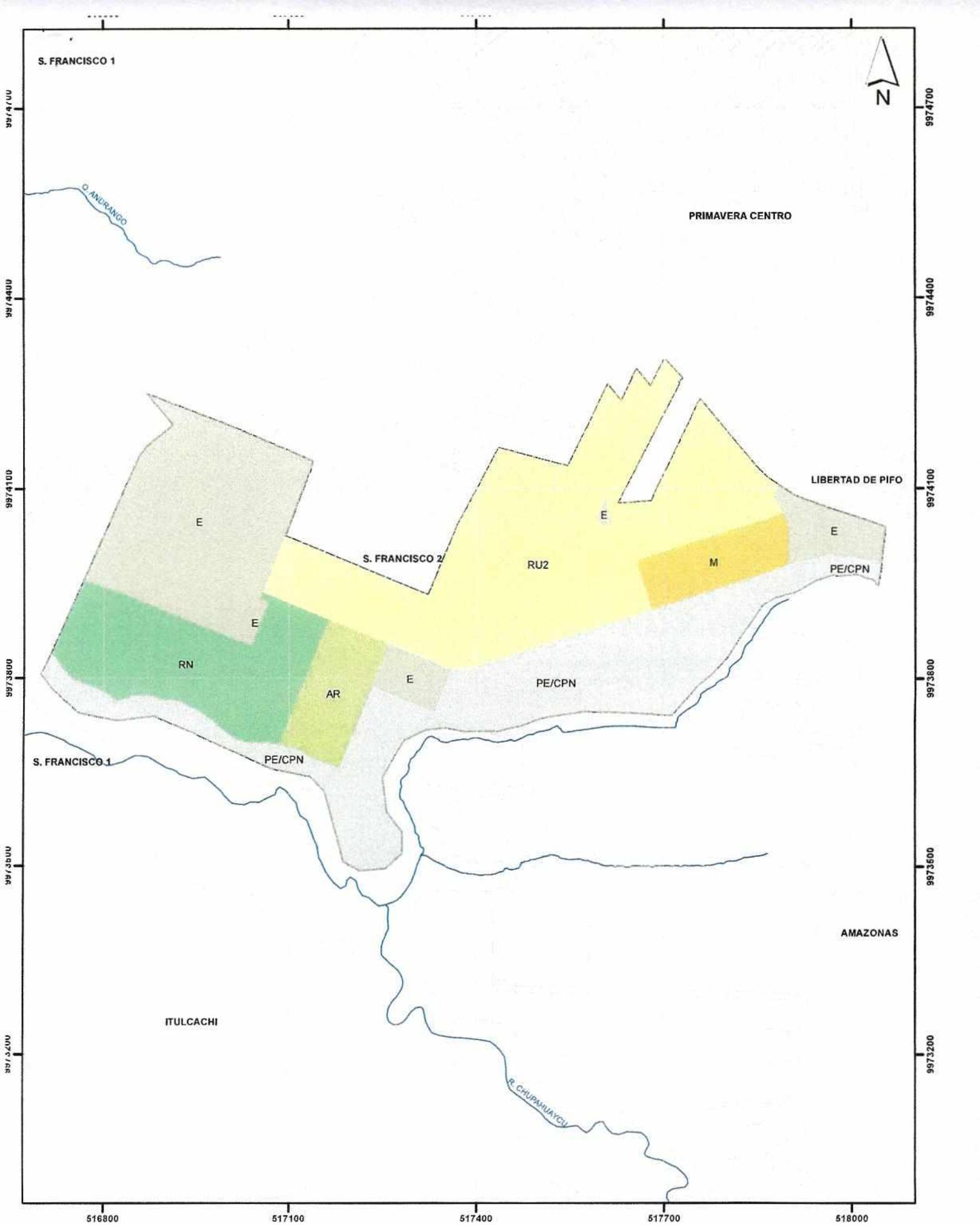
Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

1. Plano de Asignación de Clasificación de Suelo
2. Plano de Asignación de Usos de Suelo.
3. Plano de Asignación de Zonificación.
4. Plano de Equipamientos Públicos, Áreas Verdes Públicas y Cuadro de Áreas.
5. Plano de la red vial y Secciones de la Red de Ciclovías.

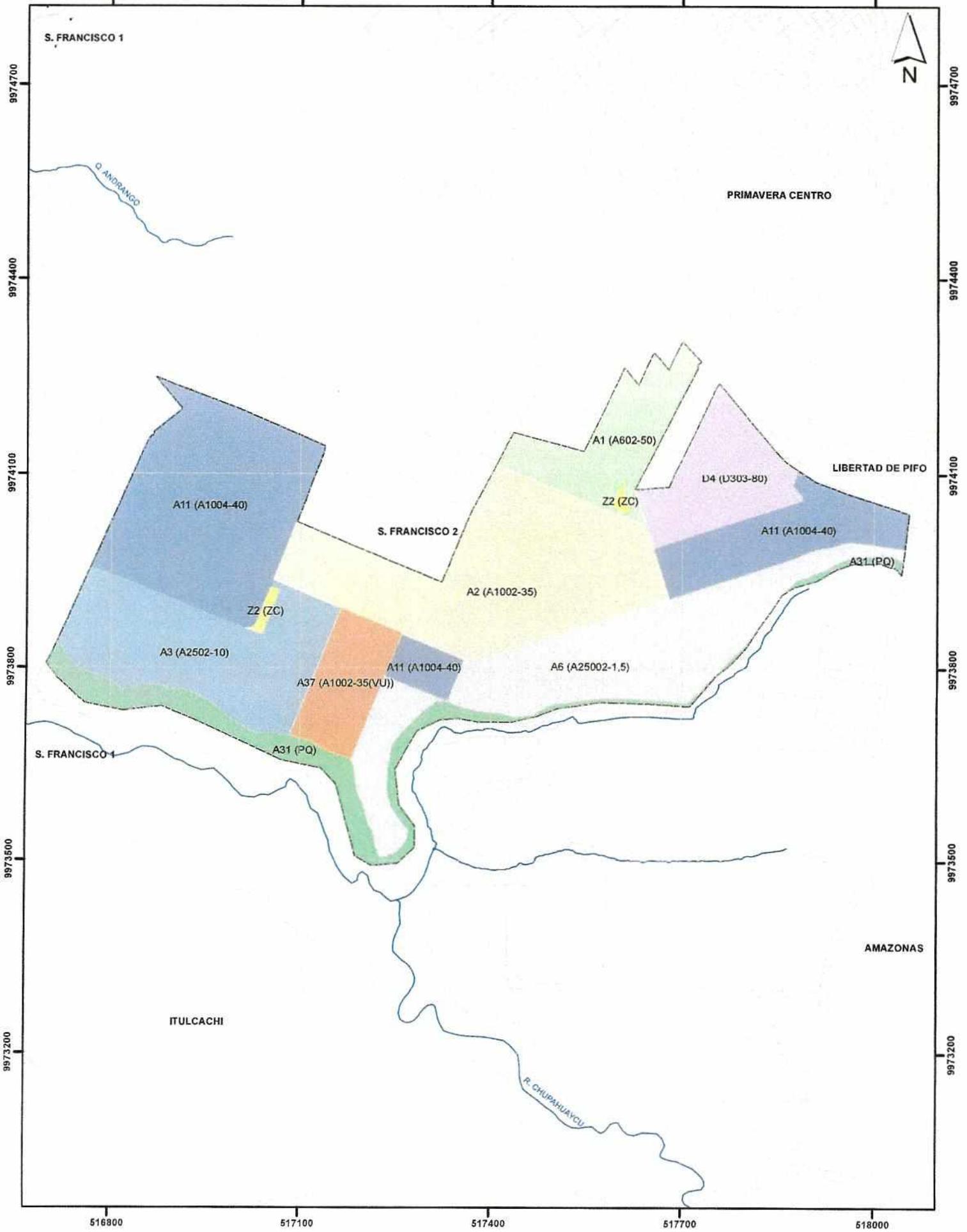


<b>ANEXO</b>  1	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>Clasificación Suelo</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> URBANO <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black;"></span> RURAL	<div style="border: 1px dashed black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Limite Plan <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 15px; display: inline-block;"></div> Río, quebrada <div style="border-bottom: 1px dotted black; width: 15px; display: inline-block;"></div> Lotes		
	PUA SAN SEBASTIÁN					
	PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
<small>ELABORACIÓN</small> <small>SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small> <small>DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANTEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>APRO. JACOBO HERRERA</small> <small>SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>		<small>ESCALA:</small> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; border-bottom: 1px solid black; position: relative;"> <span style="position: absolute; left: 0; bottom: -5px;">0</span> <span style="position: absolute; right: 0; bottom: -5px;">150 m</span> </div> </div>	<small>FECHA:</small> MARZO 2019	<small>OBSERVACION</small>

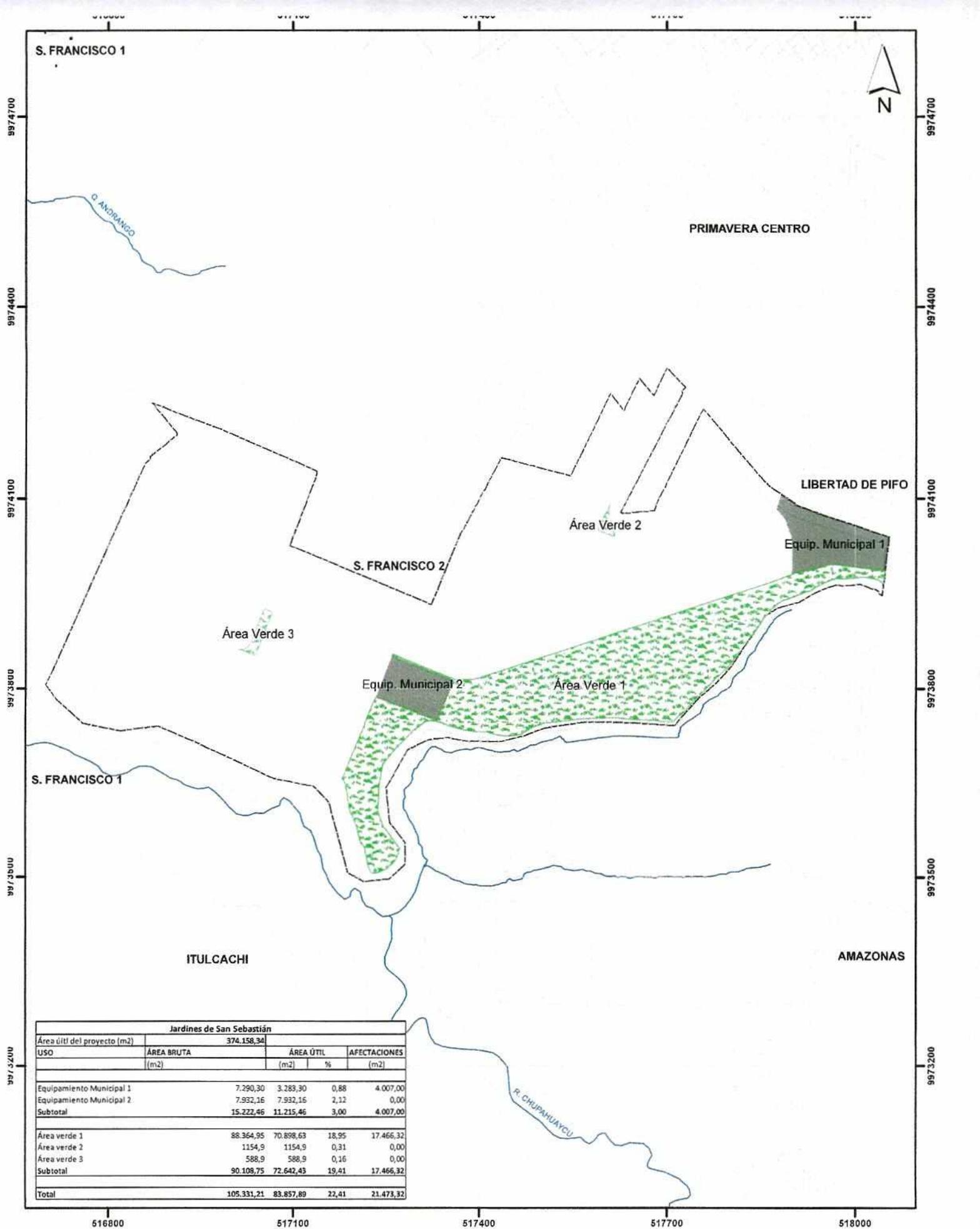


<b>ANEXO 2</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>Uso del suelo</b>		
	PUA SAN SEBASTIÁN		P. Ecol/Conser. Patri. N	Agrícola Resid.	
	PLANO DE USOS DEL SUELO		Recurso Natural Renovable	Equipamiento	
		Resid Urbano 2	Múltiple		
<small>ELABORACIÓN SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE "AMPLIAMIENTO DEL SUELO"</small>			<small>ESCALA: 0 75 150 m</small> 	<small>FECHA:</small> MARZO 2019	<small>OBSERVACION</small>

7



<b>ANEXO</b>  3	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>Zonificación</b> 	
	PUA SAN SEBASTIÁN		
	PLANO DE CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD		
<small>ELABORACIÓN SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>ESCALA: 0 75 150 m</small> 	<small>FECHA:</small> <b>MARZO 2019</b>
<small>AVG. JACOBO HÉRCOLZA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>		<small>OBSERVACION</small>	



Jardines de San Sebastián				
Área útil del proyecto (m <sup>2</sup> )	374.158,34			
USO	ÁREA BRUTA (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )		AFECTACIONES (m <sup>2</sup> )
			%	
Equipamiento Municipal 1	7.290,30	3.283,30	0,88	4.007,00
Equipamiento Municipal 2	7.932,16	7.932,16	2,12	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>15.222,46</b>	<b>11.215,46</b>	<b>3,00</b>	<b>4.007,00</b>
Área verde 1	88.364,95	70.898,63	18,95	17.466,32
Área verde 2	1154,9	1154,9	0,31	0,00
Área verde 3	588,9	588,9	0,16	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>90.108,75</b>	<b>72.642,43</b>	<b>19,41</b>	<b>17.466,32</b>
<b>Total</b>	<b>105.331,21</b>	<b>83.857,89</b>	<b>22,41</b>	<b>21.473,32</b>

<b>ANEXO</b>  <b>4</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>Equipamiento/Área Verde</b> Equipamiento Municipal Área Verde Municipal Limite Plan Río, quebrada Lotes
	<b>PUA SAN SEBASTIÁN</b>	
	<b>PLANO DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES MUNICIPALES</b>	
<small>ELABORACIÓN</small> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		<small>ESCALA:</small> 
<small>ARG. JACOBO HERRERA</small> SECRETARÍO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA		<small>FECHA:</small> MARZO 2019
<small>OBSERVACION</small>		

516800 517100 517400 517700 518000

9974100

9973800

9973500

9973200

9972900

9972600

9974400

9974100

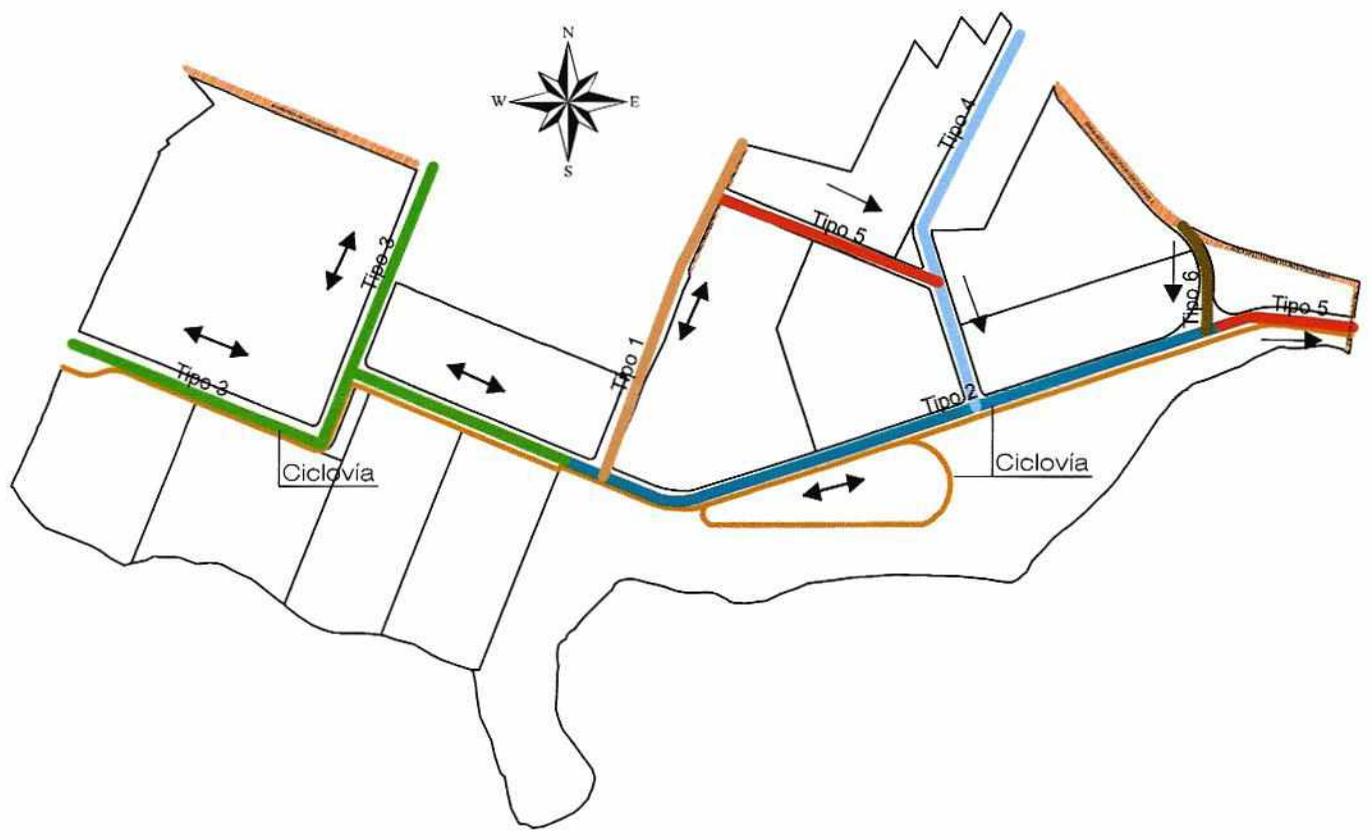
9973800

9973500

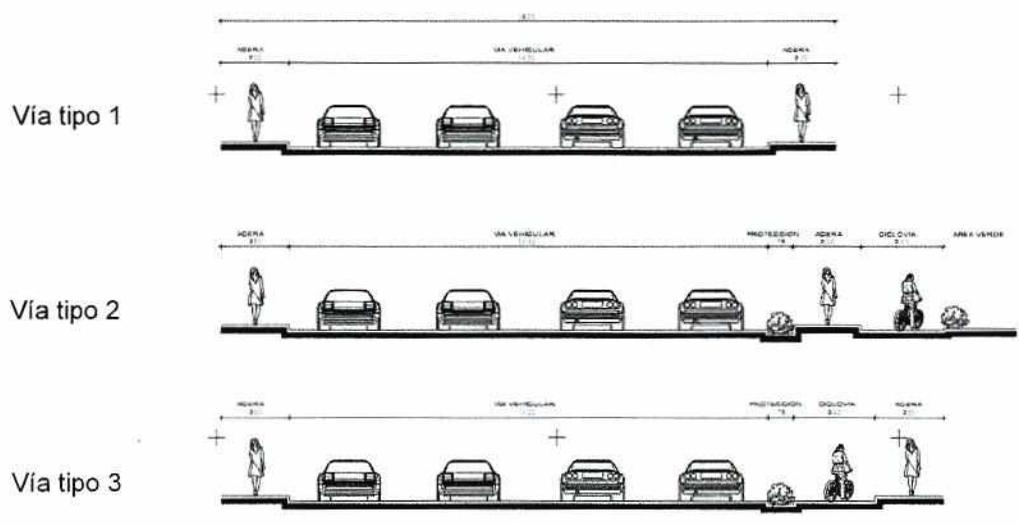
9973200

9972900

9972600



Cuadro de vías							
Vía	tipo	No. Carriles	Ancho de carril	Protección	Acera	Ciclovía	Ancho total de la sección
			m	m	m	m	m
Tipo1	Colectora B	2	3,5	0	2	0	18,00
Tipo2	Colectora B	2	3,5	0,75	2	2,4	21,15
Tipo3	Colectora B	2	3,5	0,75	2	2,4	21,15
Tipo4*	Colectora B	2	3,5	0	2	0	18,00
Tipo5*	Local	2	5	0	2	0	14,00
Tipo6*	Local	2	4,7	0	2	0	13,40



516800 517100 517400 517700 518000

<b>ANEXO</b>  <b>5</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>Tipo de vía</b>	— Tipo 4	<b>Simbología</b>
	PUA SAN SEBASTIÁN			— Tipo 5	
	PLANO DE LA RED Y SECCIONES VIALES		— Tipo 1	— Tipo 6	— Áreas de afectación vial
ELABORACIÓN		ESCALA:		FECHA:	OBSERVACION
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA		0 75 150 m		MARZO 2019	
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO		ARQ. JACOBINO HERRERA			
		SECRETARÍO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA			

Quito, 19 de febrero de 2019

Referencia: GDOC 2017-105582

Predio:5782698

Señor Arquitecto  
**JACOBO HERDOIZA**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**MDMQ**  
Presente.-

Señor Secretario:

De conformidad a lo acordado en la reunión mantenida el día 15 de febrero, adjunto a la presente sírvase encontrar el plano modificado del proyecto Jardines de San Sebastián, el cual incluye todos los cambios solicitados.

Muy atentamente,



**José Samaniego**  
**Gerente General**  
**ANEFI S.A.**  
**ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**  
**En representación del Fideicomiso Jardines de San Sebastián**

*caricaga@playarocaque.com*

QUITO Dirección : Checoslovaquia E10-195 y Av. Eloy Alfaro, Edificio Cuarzo 5to piso, of. 503  
PBX: (+593) 2-332 4400

GUAYAQUIL Dirección : Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center, torre B, piso 7 of. 708  
PBX: (+593) 4-390 6673