



RESOLUCIÓN No. **C** 248

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2019-129, de 1 de abril de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

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;



RESOLUCIÓN No.

C 248

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 192, de 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 m² o 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 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,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprueba el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual en su artículo IV.1.66, recoge el contenido del antiguo artículo ... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, referida en el numeral precedente;
- Que,** el artículo 14 de la Resolución No. 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



RESOLUCIÓN No. **C**

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 de 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 proyecto 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



RESOLUCIÓN No.

C 248

Jardines de San Sebastián, recogiendo las observaciones planteadas por la Comisión de Uso de Suelo;

Que, un proyecto urbano-arquitectónico es un procedimiento técnico administrativo a través del cual se asignan datos de uso de suelo y zonificación, derivado de un análisis urbanístico del entorno;

Que, con informe técnico No. STHV-DMPPS-1492, de 28 de marzo de 2019, 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 No. 5782698, de propiedad del Fideicomiso Jardines de San Sebastián, en sujeción al artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, antes evocada; y,

Que, con oficio, referencia expediente No. PRO-2019-0925, de 12 de abril de 2019, 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 No. 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,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**RESOLUCIÓN DE ASIGNACIÓN DE DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON
PREDIO No. 5782698**

Artículo 1.- Establecer las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio No. 5782698, 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.



RESOLUCIÓN No **C** 248

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	%	%	m ²	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
A31	Rural	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



RESOLUCIÓN No.

C 248

Disposiciones generales.-

Primera.- Para las asignaciones 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 No. 5782698, una vez sancionada la presente resolución.

Segunda.- Para las asignaciones 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) del o los predios en los que se implantará el proyecto Jardines de San Sebastián, sobre el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente Resolución.

Cuarta.- 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 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 establecidas en las disposiciones 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.

Quinta.- 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.

Sexta.- En caso de que la presente Resolución quedara insubsistente según lo establecido en la Disposición General Cuarta 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.

9/11



RESOLUCIÓN No. **C** 248

Disposiciones Transitorias:

Primera.- El propietario o promotor del lote con predio No. 5782698 en un plazo de hasta tres (3) años contados a partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10 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, a lo detallado en el anexo 4 de la presente Resolución y cumpliendo al menos los siguientes porcentajes:
 - i. Áreas verdes públicas: 19,41% del área útil del lote.
 - ii. Áreas de equipamiento público: 3% del área útil del lote.
- 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 proyecto;
- 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 base a lo determinado en la normativa vigente;
- g) Desarrollar un equipamiento educativo privado según las asignaciones de uso y ocupación de suelo previstas en los anexos 1, 2 y 3 de la presente Resolución.
- h) Desarrollar el diseño, la aprobación y la implementación de la red de ciclovías, según lo detallado en el anexo 5 de la presente Resolución.
- i) Otras obligaciones derivadas del marco normativo vigente.

De requerirse, el promotor suscribirá convenios con las entidades municipales competentes para ejecutar los compromisos previstos en la presente disposición. 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.

Segunda.- En el término de 5 días hábiles, contados a partir de la suscripción 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 No. 5782698.



RESOLUCIÓN No. **C** 248

Tercera.- 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 en base a los anexos de la presente resolución.

Disposición final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 2 de mayo de 2019.-

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

07 MAY 2019



Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 2 de mayo de 2019; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 07 MAY 2019

Lo Certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 07 MAY 2019



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

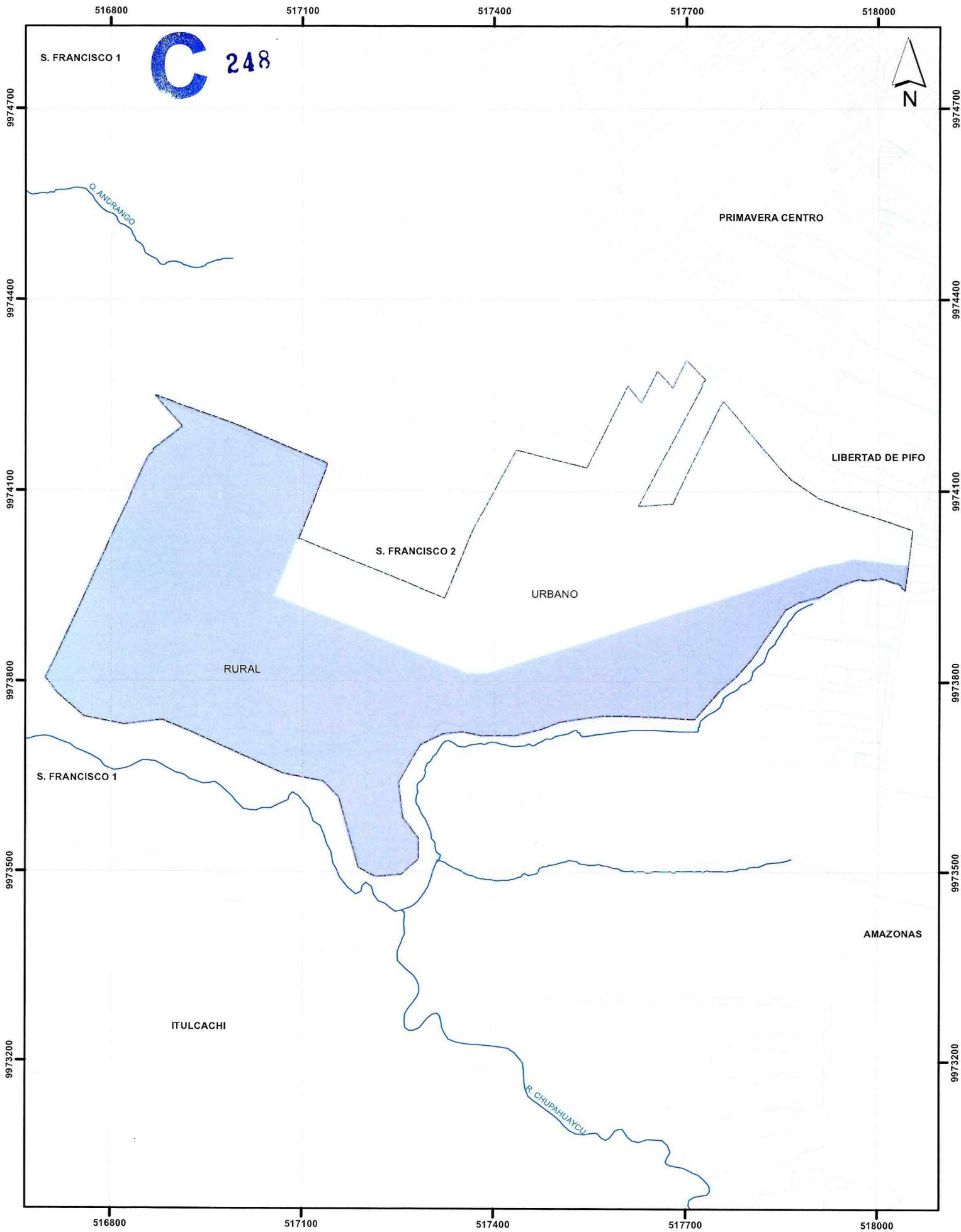


RESOLUCIÓN No. **C** 248

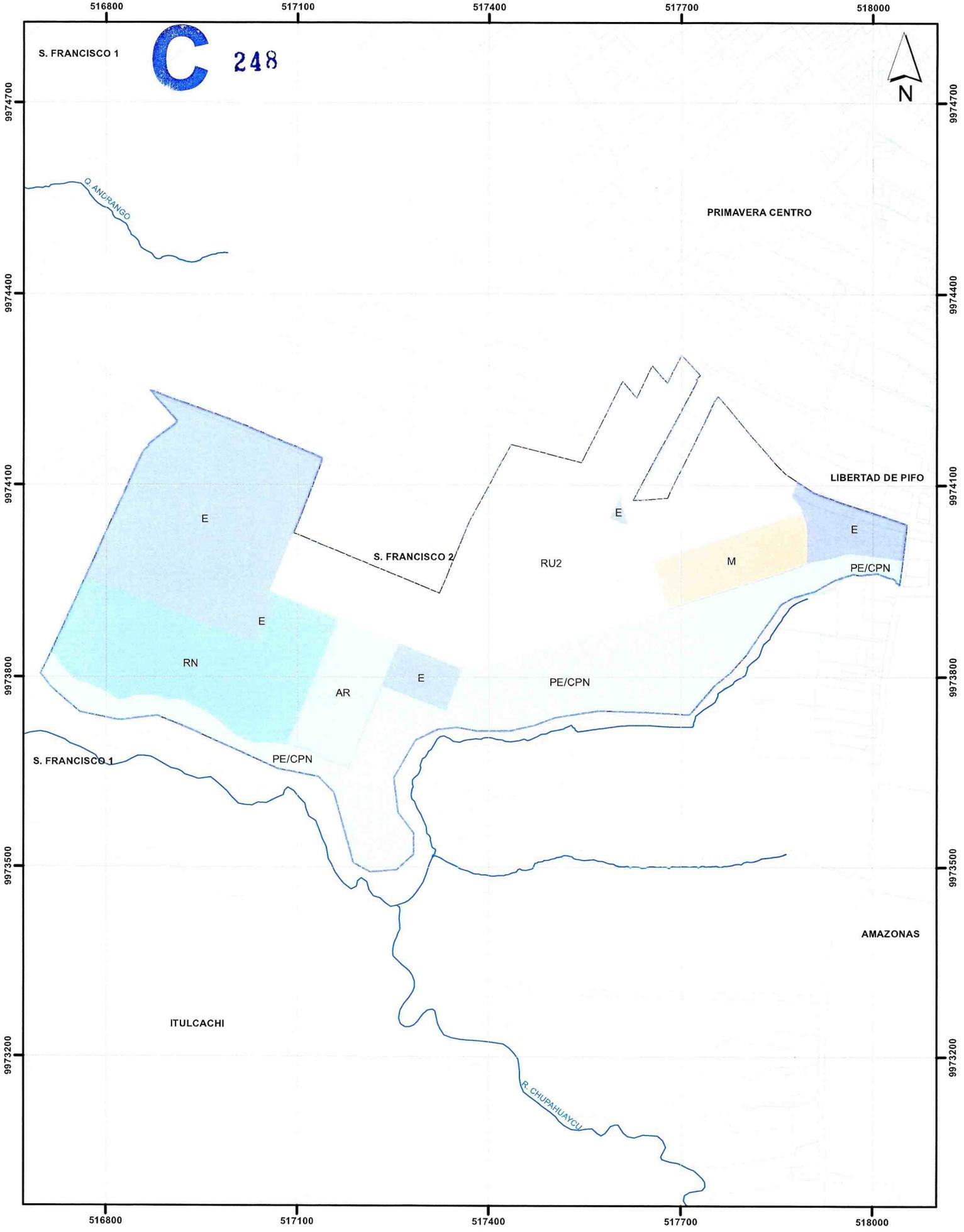
Anexos:

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.

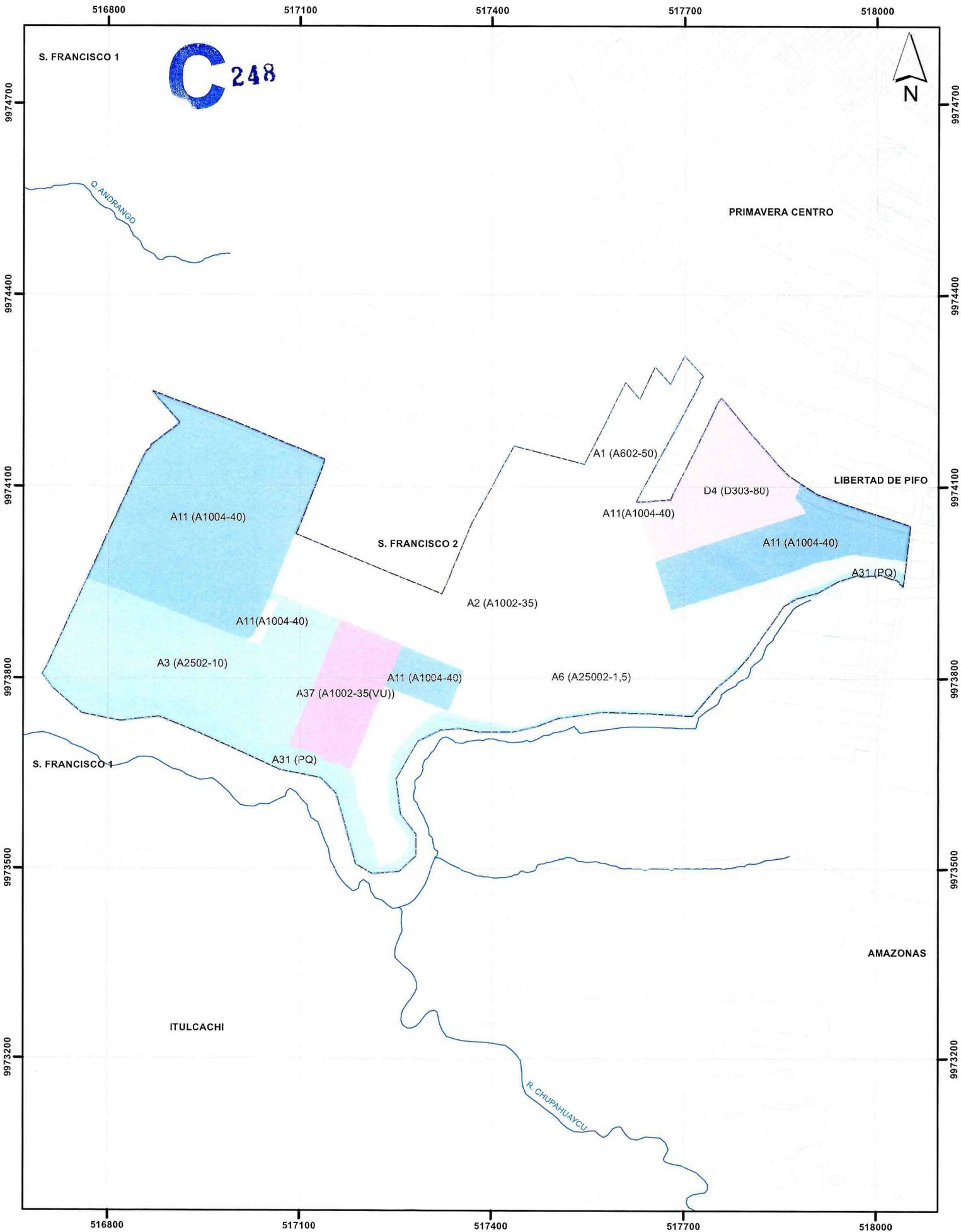
M



ANEXO 1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Clasificación Suelo		
	PUA SAN SEBASTIÁN		URBANO	RURAL	
	PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO				
<small>ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>			<small>ESCALA:</small> 	<small>FECHA:</small> MARZO 2019	<small>OBSERVACION:</small>

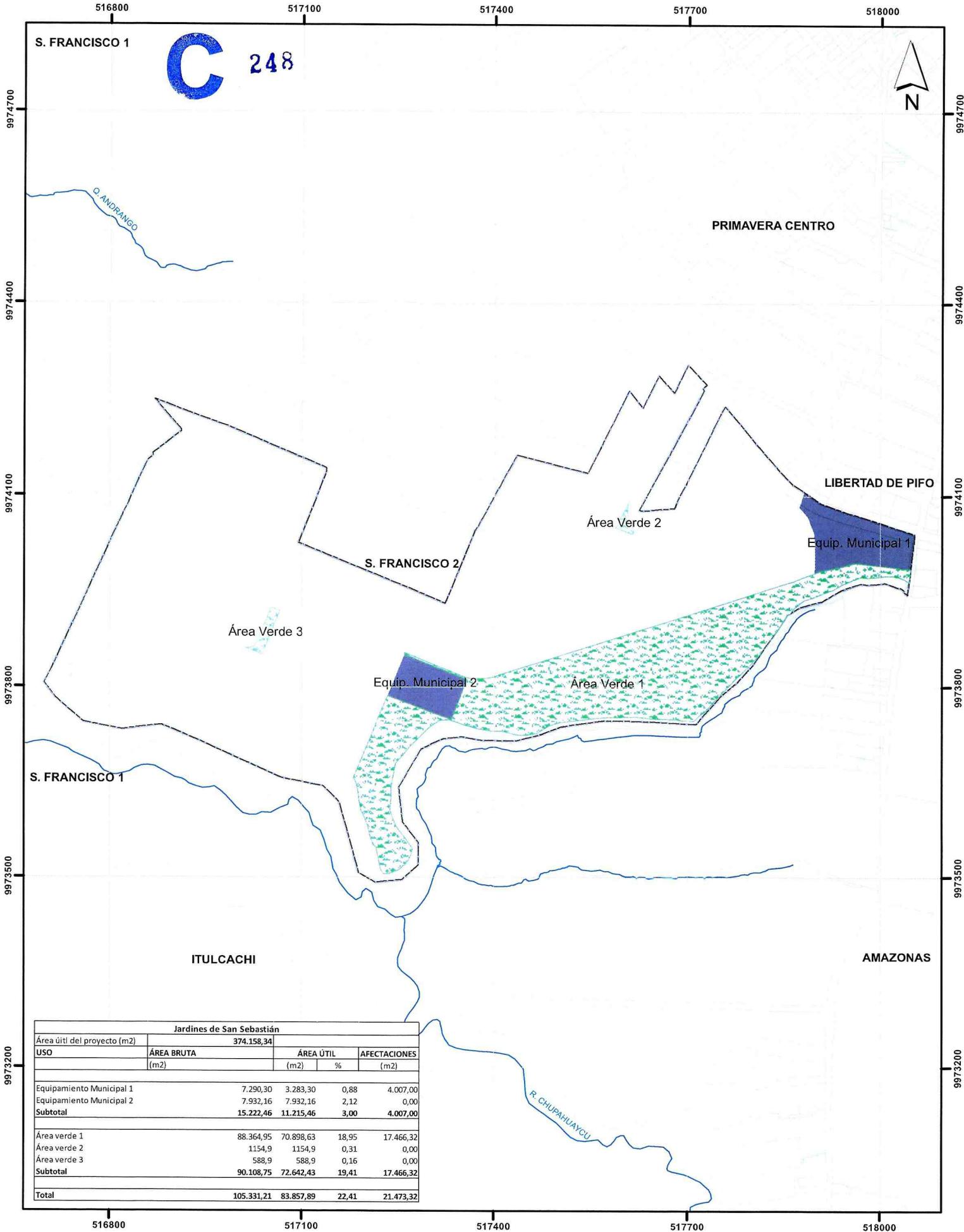


ANEXO 2	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Uso del suelo		
	PUA SAN SEBASTIÁN		P. Ecol/Conser. Patri. N	Agrícola Resid.	
	PLANO DE USOS DEL SUELO		Recurso Natural Renovable	Equipamiento	
		Resid Urbano 2	Multiple		
<small>ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>ARG. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>		<small>ESCALA:</small> 	<small>FECHA:</small> MARZO 2019
<small>OBSERVACION:</small>					



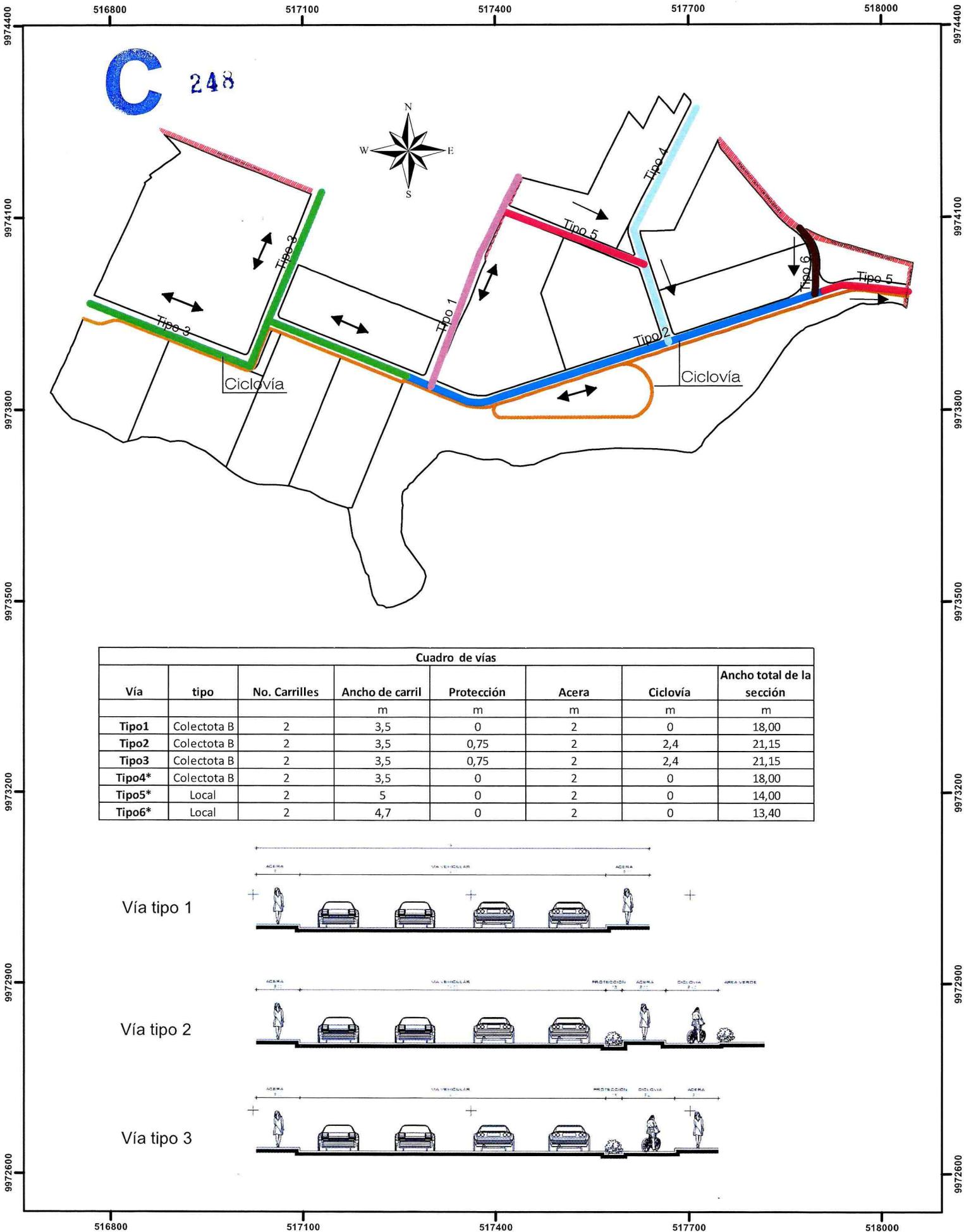
ANEXO 3	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Zonificación 		
	PUA SAN SEBASTIÁN			
	PLANO DE CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD			
<small>ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>ESCALA:</small>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

ARQ. JACOBO HERDOIZA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

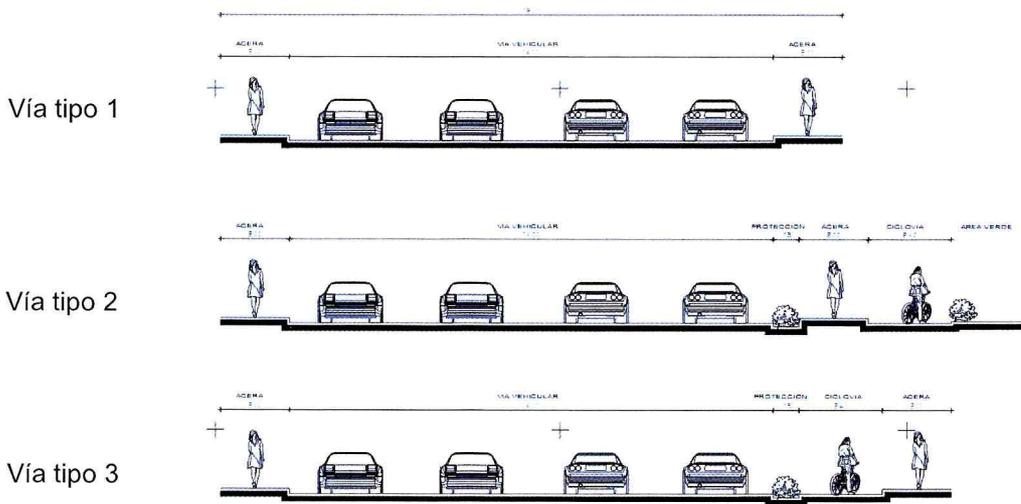


Jardines de San Sebastián				
Área útil del proyecto (m2)	374.158,34			
USO	ÁREA BRUTA (m2)	ÁREA ÚTIL (m2) %		AFECTACIONES (m2)
Equipamiento Municipal 1	7.290,30	3.283,30	0,88	4.007,00
Equipamiento Municipal 2	7.932,16	7.932,16	2,12	0,00
Subtotal	15.222,46	11.215,46	3,00	4.007,00
Área verde 1	88.364,95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

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



Cuadro de vías							
Vía	tipo	No. Carriles	Ancho de carril	Protección	Acera	Ciclovia	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



ANEXO	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Tipo de vía	Tipo 4 (Cyan) Tipo 5 (Red) Tipo 6 (Brown)	Simbología	Areas de afectación vial (Red hatched) Lotes (Black outline)
	5	PUA SAN SEBASTIÁN	Tipo 1 (Pink) Tipo 2 (Blue) Tipo 3 (Green)		
PLANO DE LA RED Y SECCIONES VIALES		ESCALA: 0 75 150 m		FECHA: MARZO 2019	
<small>ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>ARD. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>		<small>OBSERVACION:</small>	