

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTE:

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 01 de abril de 2019, conoció sobre la implementación del Proyecto de Urbanístico Arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1 Mediante oficio No. STHV-DMPPS-6240, de 21 de diciembre de 2018, a fojas 46 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda indica:

“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 conocimiento 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. Expediente del PUA San Sebastián que contiene: memoria técnica, planos y carta de compromiso presentada por los promotores.
3. Proyecto de Resolución para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. “

2.2 Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1492, de 28 de marzo de 2019, a fojas 72 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda indica:

“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 conocimiento 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."

2.3 Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1629, S/N, recibido el 05 de abril de 2019, a fojas 95 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda indica:

"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 conocimiento 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.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia Expediente PRO 2019-0925 de 12 de abril de 2019, a fojas 111 – 112 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"Con fundamento en la base legal citada y contando con el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance al Concejo Metropolitano la autorización para la asignación de zonificación para el predio No. 5782698, de acuerdo al proyecto de resolución adjunto y con fundamento en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, que modificó el artículo ...(66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones respecto al proyecto de resolución emitido.

1. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, se debería eliminar el numeral 6 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, que no tiene relación con la facultad normativa del Concejo Metropolitano.
2. En el título de la resolución se sugiere aumentar la siguiente frase: "de conformidad con el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, que modificó el artículo ...(66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172.". Esto con el propósito de que quede directa y expresamente establecido el fundamento legal para la asignación de datos de zonificación.

Q

3. *Se sugiere sustituir el título del "Artículo 1" por "Artículo Único", en razón de que no existen más artículos.*
4. *En la Disposición General Primera, en la tercera línea, sustituir la palabra "sancionada" por "suscrita".*
5. *En la Disposición General Cuarta en el segundo párrafo, en la última línea, sustituir la palabra "sanción" por "suscripción".*
6. *En la Disposición General Sexta, en la última línea, sustituir la palabra "sanción" por "suscripción".*
7. *En la Disposición Transitoria Primer, en el último párrafo, en la última línea, sustituir la palabra "sanción" por "suscripción".*
8. *En la Disposición Transitoria Segunda, en la primera línea, sustituir la palabra "sanción" por "suscripción".*
9. *En la Disposición Transitoria Tercera en la primera línea, sustituir la palabra "sanción" por "suscripción".*
10. *En la Disposición Final, en la primera línea, sustituir la palabra "sanción" por "suscripción".*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 1 de abril de 2019, con fundamento en los artículos 57, literales a) y d), 87, literales a) y d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el literal g) del artículo IV.1.66. del Código Orgánico Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la modificación de los datos de asignaciones de uso de suelo y zonificación del lote con predio No. 5782698 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián, teniendo presente la recomendación efectuada por la Procuraduría Metropolitana.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,





Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



 Sr. Jorge Albán
 Concejal Metropolitano


 Sra. Gissela Chala
 Concejala Metropolitana


 Sr. Marco Ponce
 Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-15	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-15	

(2018-172343)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	15/04/2019		15/04/2019	
Jorge Albán				
Gissela Chala				
Marco Ponce			15-04-2019	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

Fecha: 21 DIC 2018 Hora 12:26

Nº. HOJAS 46h-1

Recibido por: [Firma]

Quito, 6240
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2017-105582

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: PUA San Sebastián

*Resolución Uso
Suomy
21/12/2018*

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. Expediente del PUA San Sebastián que contiene: memoria técnica, planos y carta de compromiso presentada por los promotores.
3. Proyecto de Resolución para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

Jacobo Herdoiza

Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	20.12.2018	6/11
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	20.12.2018	244

FECHA: 28 MAR 2019 HORA: 15:35
Nº HOJ: -26h-7
Recibido por: *[Signature]*

20 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 Concejo
28/3/2019*

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,

[Signature]
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>

Handwritten signature in blue ink, likely of Diego Cevallos Salgado.

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS# 1629
Ticket: GDOC-2017-105582

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Proyecto Urbanístico Arquitectónico
San Sebastián

De mi consideración:

En atención a lo dispuesto por la Comisión de uso de Suelo en sesión del día lunes 01 de abril de 2019, y en base a lo establecido 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 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.

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,

Handwritten signature of Jacobo Herdoíza in blue ink.

Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	04.04.2019	<i>EH</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	04.04.2019	<i>VA</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 (PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICOE), 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 Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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 Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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 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 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 m² o superior a 3.000 m² 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 bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto."

3. Análisis Urbanístico

3.1.- Ubicación. - El proyecto urbanístico arquitectónico 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 m², 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 Arquitectónicos Especiales según lo dispuesto en la resolución SHTV-12-2017 de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, modificada por la resolución STHV-017-2018 del 29 de noviembre de 2018, se ha determinado que el área de estudio para el análisis urbanístico de este proyecto, es de 500 metros medidos desde el perímetro del lote, tal como puede observarse en la siguiente imagen.

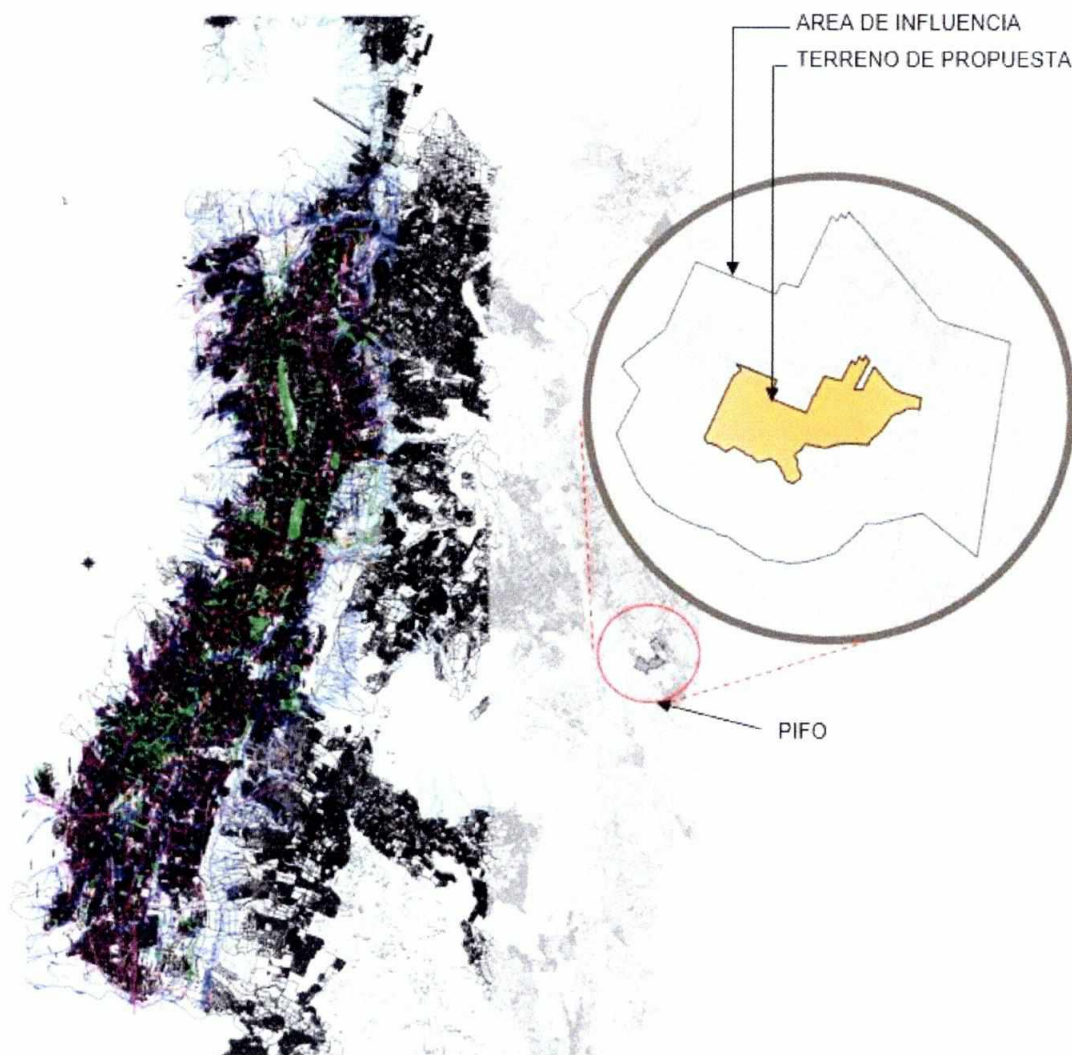


Imagen 1.- Ubicación y área de influencia para el análisis urbanístico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián.

Fuente.- Promotor

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.

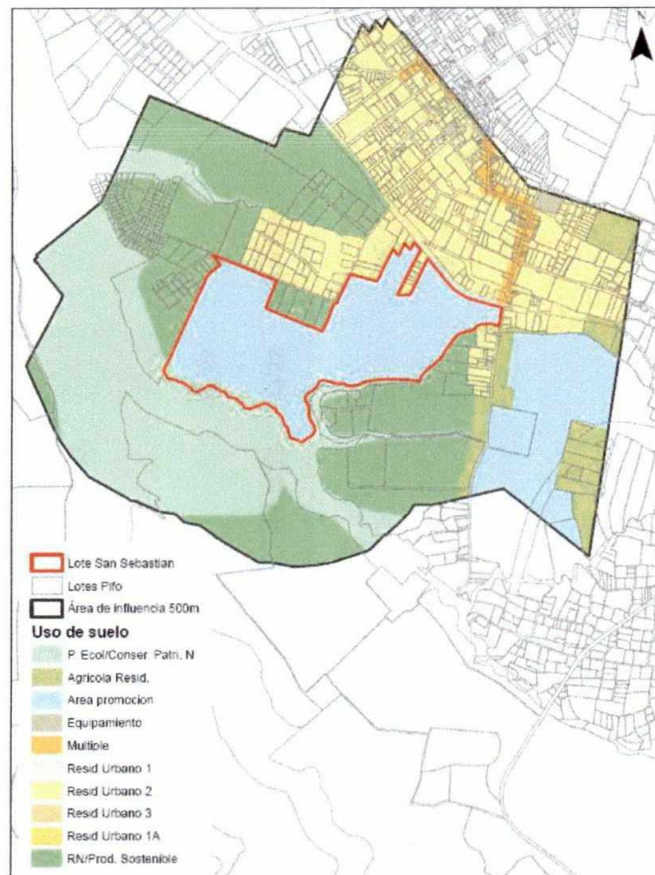


Imagen 2.- Asignaciones de uso de suelo en el área de estudio del Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián.

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		
RURAL	49873,81	193327,67	779066,59	110129,93					625900,78	667876,28	2426175,06	77,117
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
URBANO	157575,85				353890,39	46684,22	99,88	152443,98		9227,32	719921,63	22,883
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
Total general	207449,66	193327,67	779066,59	110129,93	353890,39	46684,22	99,88	152443,98	625900,78	677103,60	3146096,69	
%	6,594	6,145	24,763	3,501	11,249	1,484	0,003	4,845	19,895	21,522	6,594	100

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
Total general	1.852.319,64	100

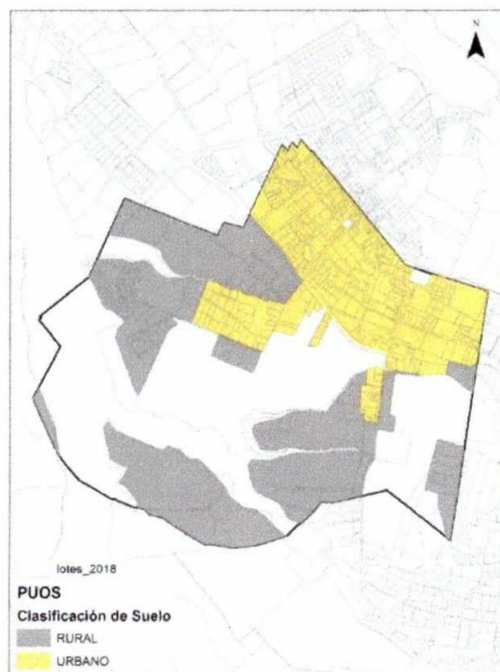


Imagen 3.- Clasificación de suelo

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	%
RURAL	49.873,81	193.327,66	779.066,58	110.129,93	1.132.398	100
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	%
URBANO	157.575,84	353.890,39	46.684,21	99,88	152.443,97	9.227,31	719.921,632	100
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

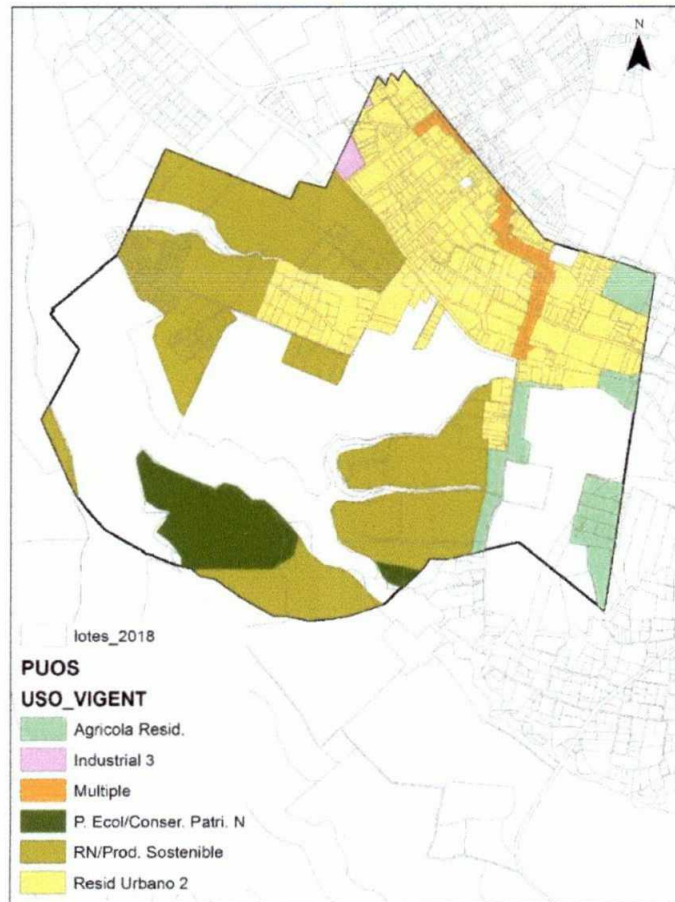


Imagen 4.- Uso de suelo

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 Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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 Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián se detallan a continuación:

4.6.1 Áreas verdes y equipamientos públicos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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
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

4.6.2 Equipamiento privado.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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 Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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 ciclovía, la cual atraviesa de manera longitudinal al proyecto de forma paralela a la vía central colectora, tal como se muestra en la imagen 15.

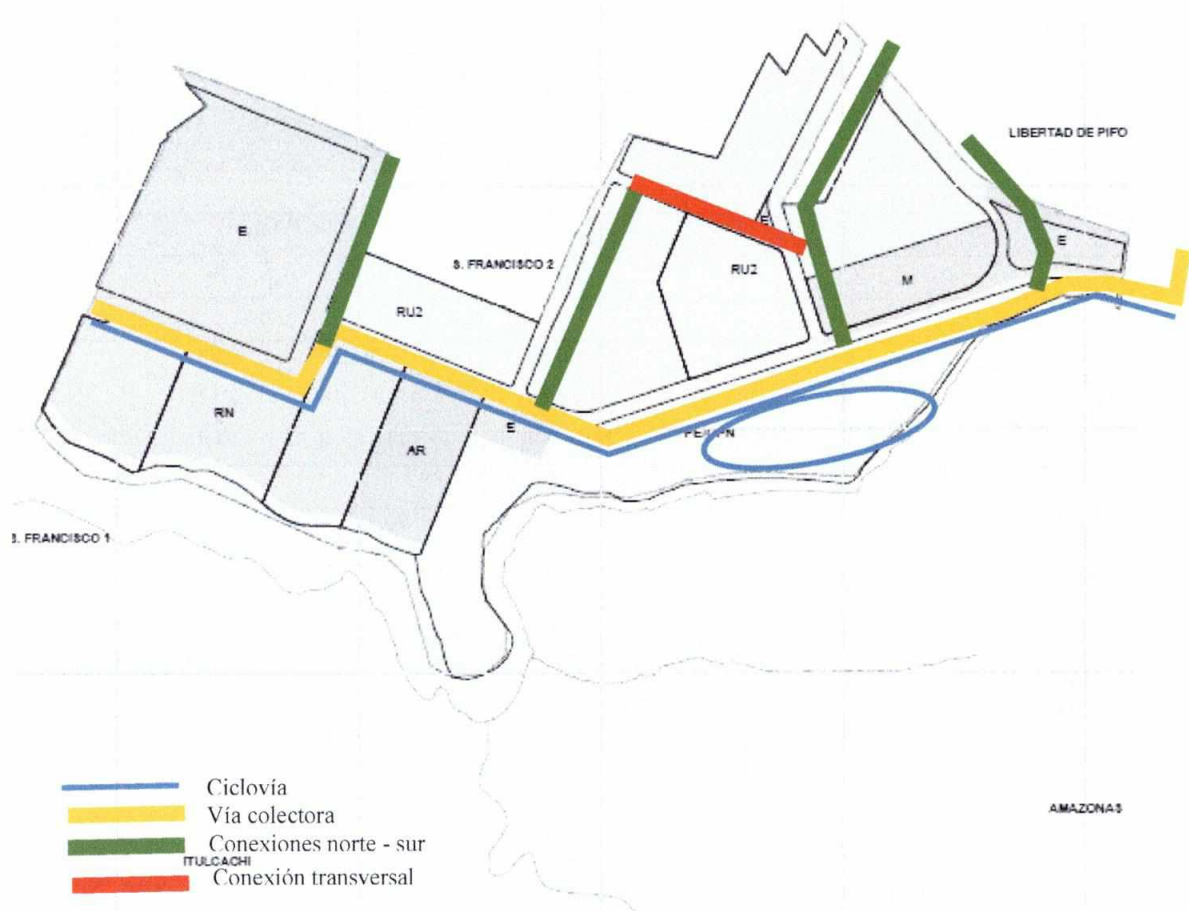


Imagen 15.- Conectividad vial

Fuente. - Promotor

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

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

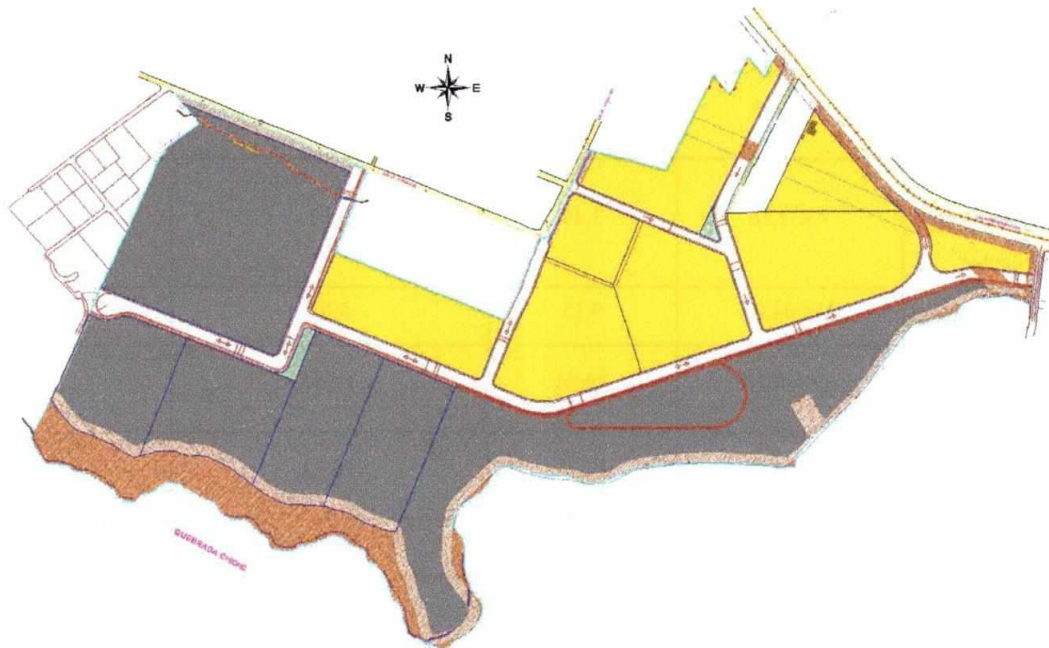


Imagen 16.- Clasificación del suelo Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián

Fuente. - Promotor

Cuadro 6- Clasificación del Suelo Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián, áreas y porcentajes

Clasificación de suelo	Área útil (m2)	Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián %	PUOS %
RURAL	229.595,78	61,36	61
URBANO	144.562,56	38,63	39
Total general	374.158,34	100	100

Cuadro 7- Uso del Suelo Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián en suelo de clasificación rural, áreas y porcentajes

Clasificación de suelo rural				
Uso de suelo	Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián			PUOS % suelo rural
	Superficie útil (m2)	% en relación al suelo rural	% en relación al total del proyecto	
Protección ecológica (Área verde pública 1)	70.898,63	30,88	18,95	16,34
Equipamiento (Área verde pública 2)	1154,90	0,50	0,31	-
Equipamiento (Área de equipamiento público 2)	7.932,16	3,45	2,12	-
Agrícola Residencial	21.004,09	9,15	5,61	5,98
Equipamiento privado	65.994,14	28,74	17,64	-
Recurso Natural Renovable	62.611,86	27,27	16,73	77,70
TOTAL	229.595,78	100,00	61,36	100

Cuadro 8- Uso del Suelo Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián en suelo de clasificación urbano, áreas y porcentajes

Clasificación de suelo urbano				
Uso de suelo	Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Sebastián			PUOS % suelo urbano
	Superficie útil (m2)	% en relación al suelo urbano	% en relación al total del proyecto	
Múltiple	16.733,15	11,58	4,47	6,48
Residencial Urbano 2	123.957,21	85,75	33,13	91,53
Equipamiento (Área de equipamiento público 1)	3283,3	2,27	0,88	1,28
Equipamiento (Área verde pública 3)	588,90	0,41	0,16	

<i>Agrícola Residencial</i>	-	-	-	0,70
Total	144,562,56	100,00	38,64	100

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 Proyecto Urbanístico Arquitectónico 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	03.04.2019	
Revisado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	03.04.2019	

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 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, 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, 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.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 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 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.

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
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

*Establecido para las plazas que genera el proyecto.

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 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 PUA

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.

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 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 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 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.

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

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

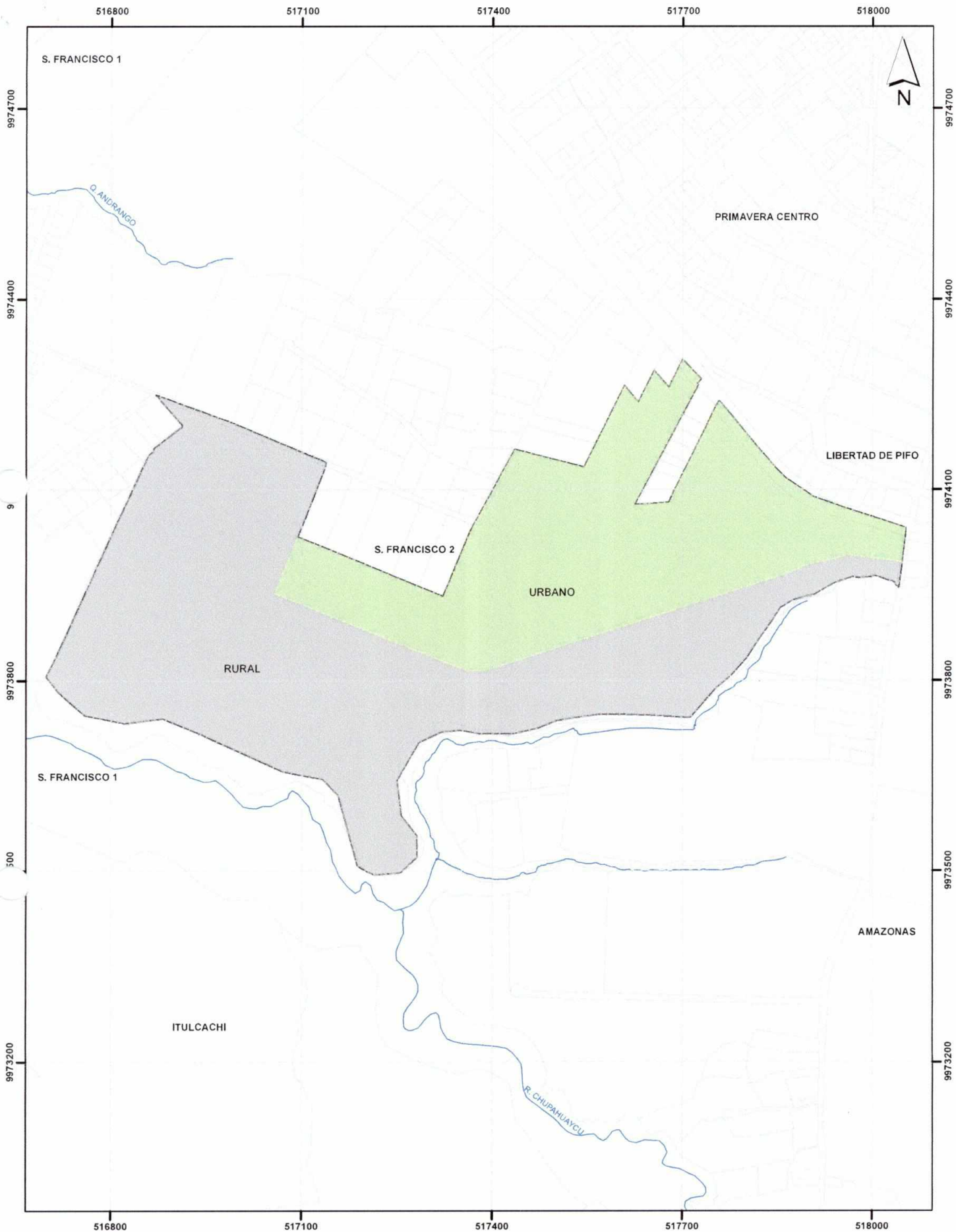
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

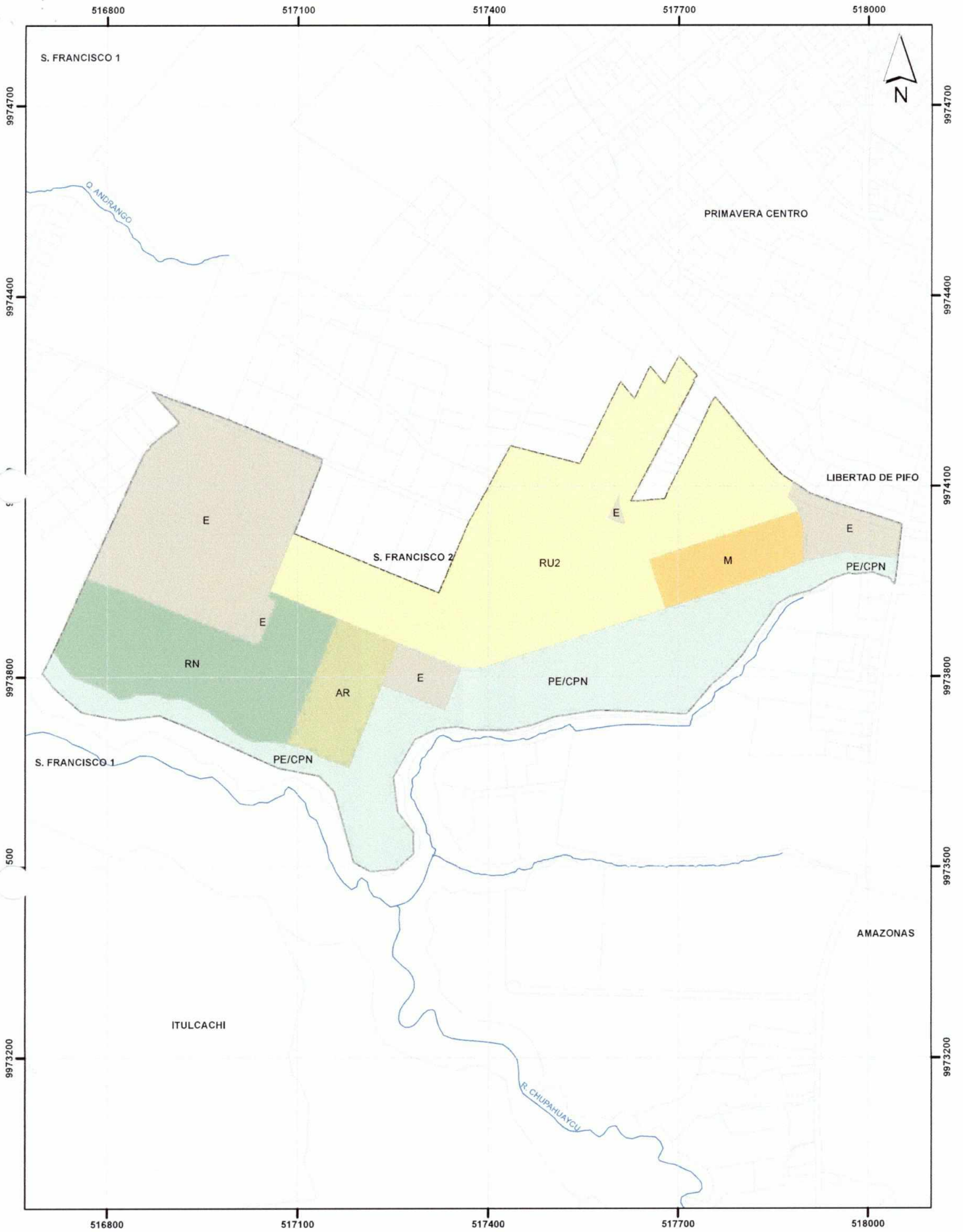
Anexos:

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.



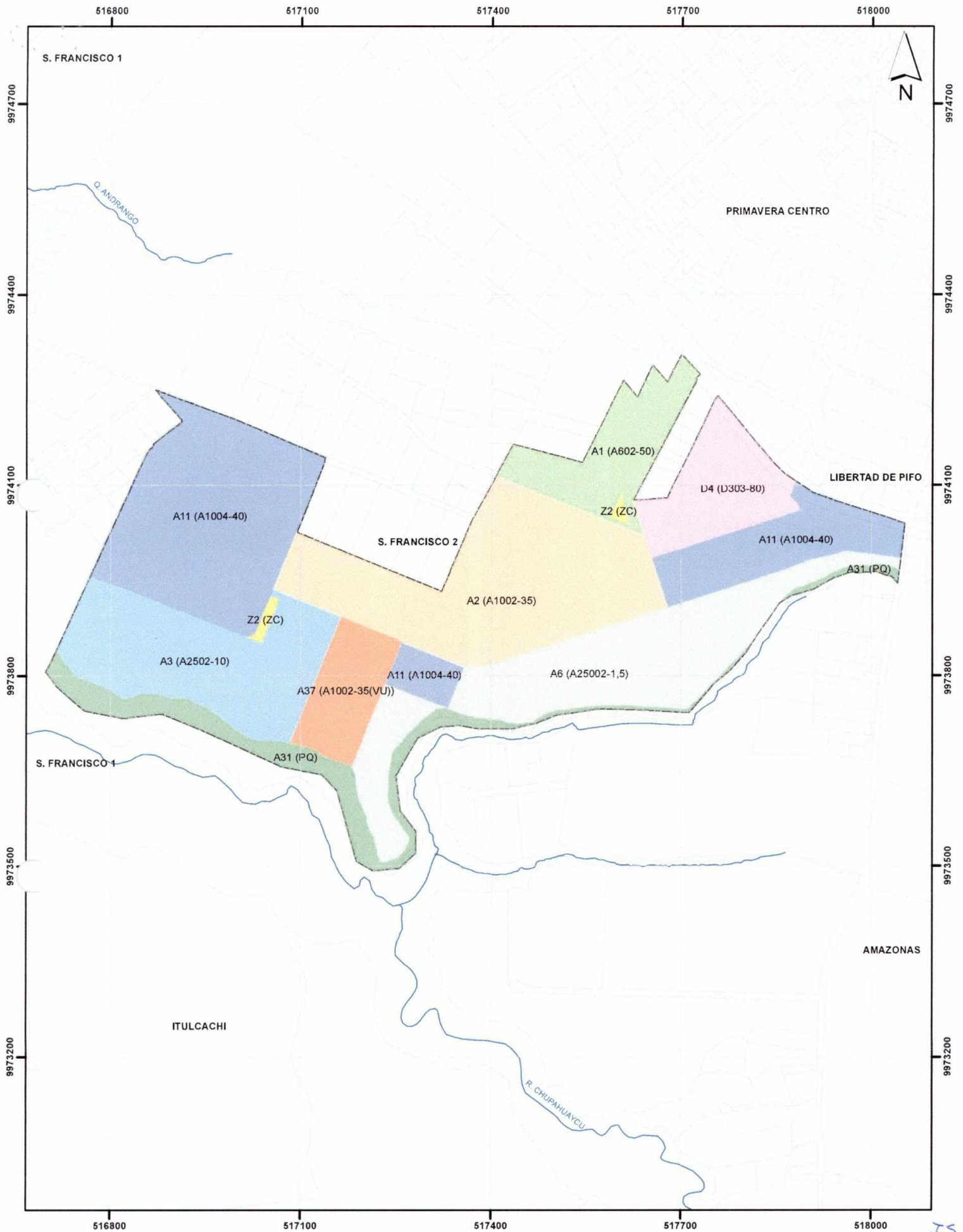
ANEXO 1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Clasificación Suelo			
	PUA SAN SEBASTIÁN		URBANO	RURAL		
	PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
<small>ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>ARG. JACOBHO HERDOLZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>		<small>ESCALA:</small> 0 75 150 m 	<small>FECHA:</small> MARZO 2019	<small>OBSERVACION:</small>

77



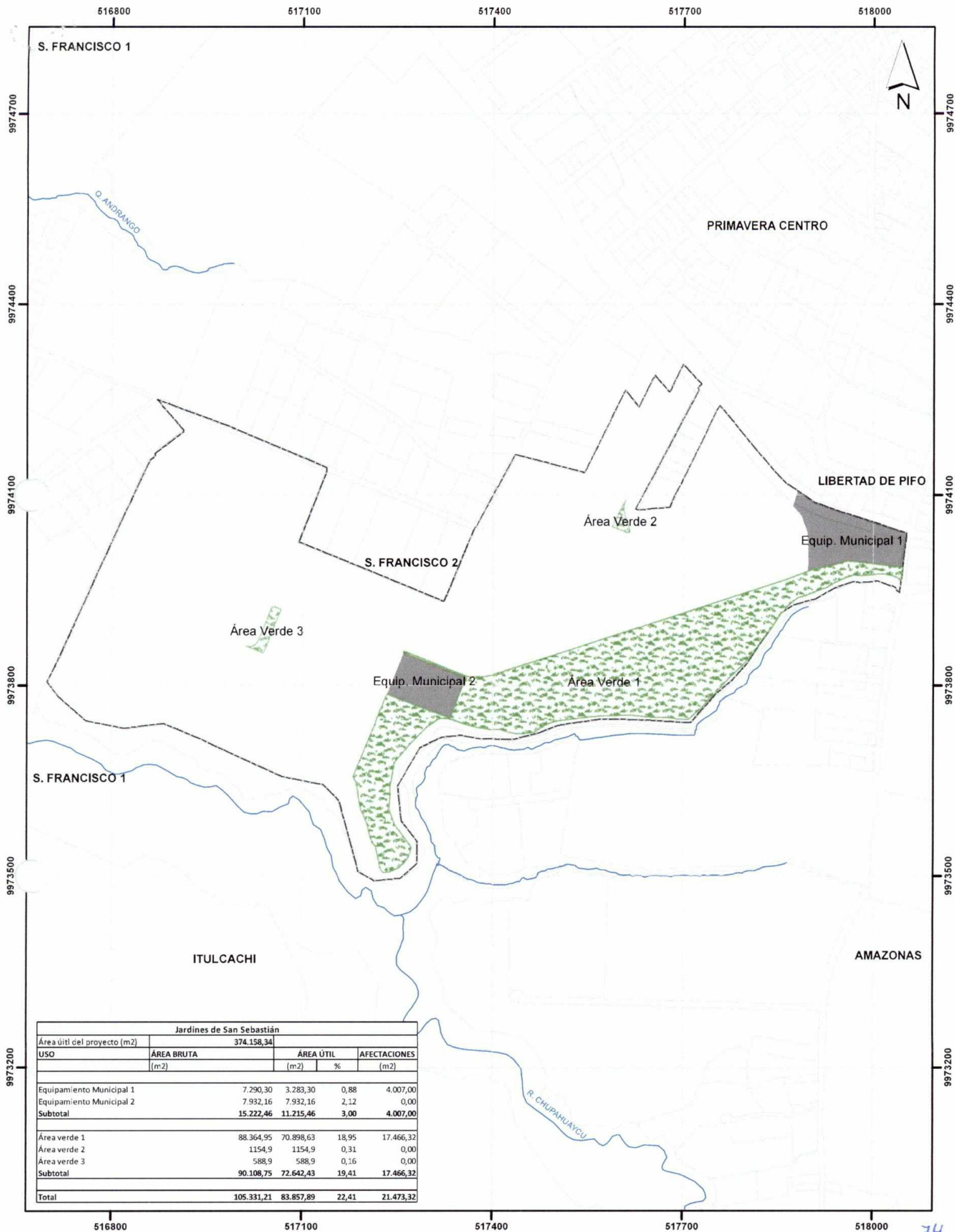
ANEXO 2	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Uso del suelo		
	PUA SAN SEBASTIÁN		P. Ecol/Conser. Patri. N	Agrícola Resid.	
	PLANO DE USOS DEL SUELO		Recurso Natural Renovable	Equipamiento	
		Resid Urbano 2	Multiple		
<small>ELABORACIÓN:</small> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN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

76



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>ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>	<small>ESCALA:</small> 	<small>FECHA:</small> MARZO 2019	<small>OBSERVACION:</small>

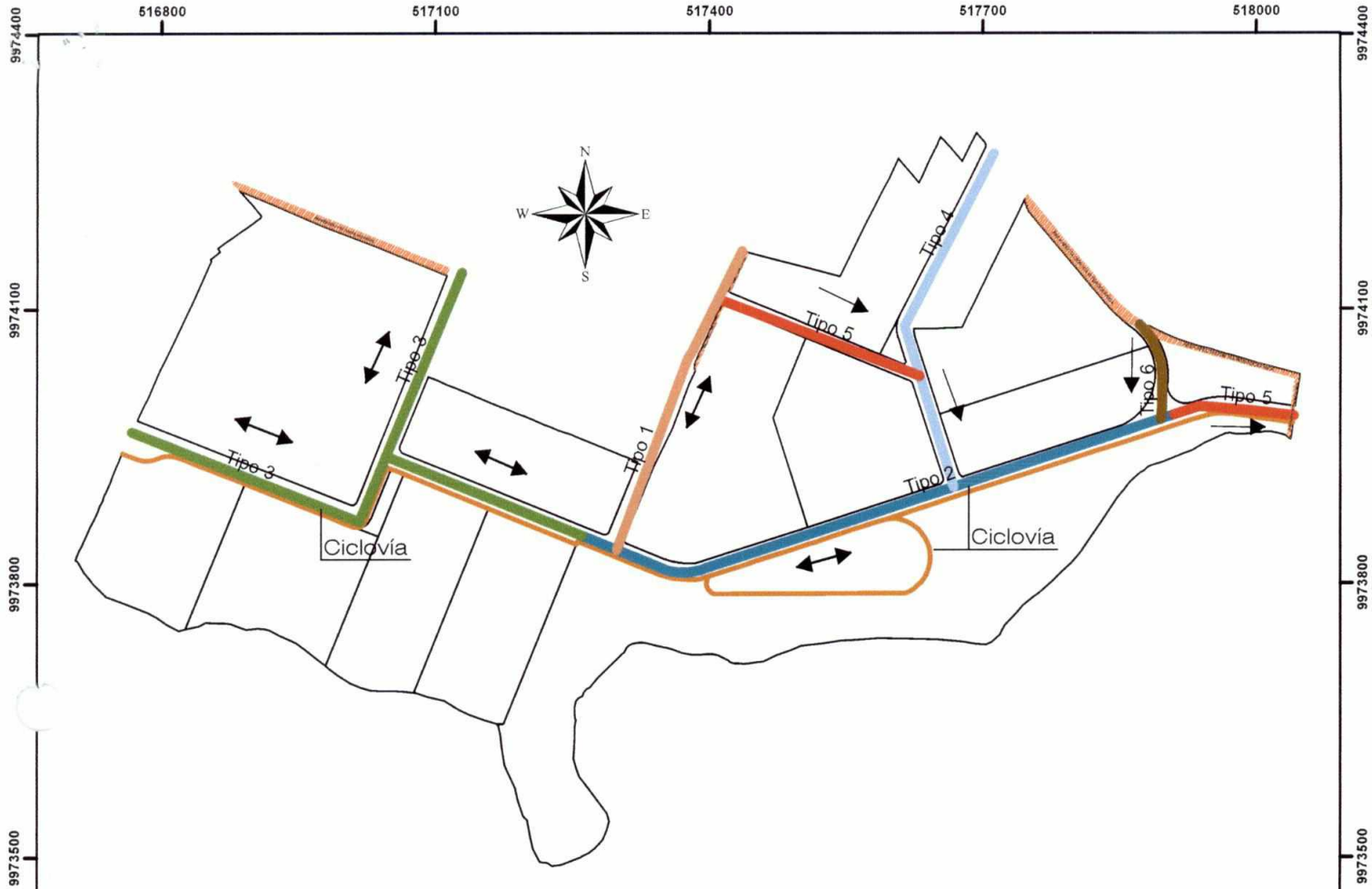
75



Jardines de San Sebastián				
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

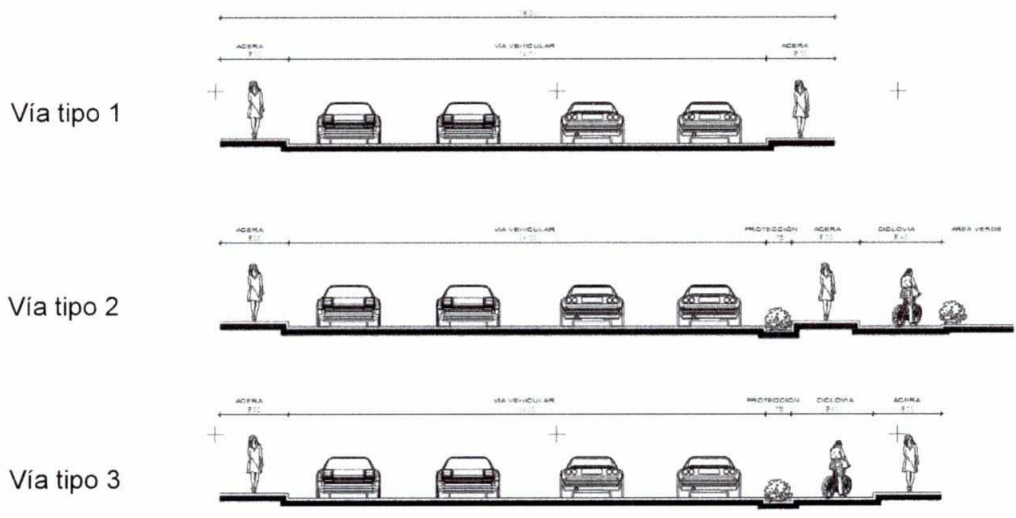
ANEXO 4	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Equipamiento/Área Verde Equipamiento Municipal Área Verde Municipal	Límite Plan Río, quebrada Lotes
	PUA SAN SEBASTIÁN		
	PLANO DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES MUNICIPALES		
<small>ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO</small>		<small>ARQ. JACOBO HERDOIZA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>	
<small>ESCALA:</small> 0 75 150 m		<small>FECHA:</small> MARZO 2019	
		<small>OBSERVACION:</small>	

74



Cuadro de vías

Vía	tipo	No. Carriles	Ancho de carril	Protección	Acera	Ciclovía	Ancho total de la sección
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 5	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Tipo de vía — Tipo 4 — Tipo 1 — Tipo 2 — Tipo 3 — Tipo 5 — Tipo 6	Simbología Áreas de afectación vial Lotes	
	PUA SAN SEBASTIÁN			
	PLANO DE LA RED Y SECCIONES VIALES	ELABORACIÓN: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO	ESCALA: 0 75 150 m	FECHA: MARZO 2019

73

2017-105582¹²



PROCURADURIA METROPOLITANA

Handwritten signatures in blue ink.

EXPEDIENTE PRO-2019-0925

GDOC: 2017-105582

DM QUITO, 12 ABR 2019

QUITO ALCALDIA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCION

FECHA 12 ABR 2019 HORA: 10:45

Nº HOJA 112 -

Recibido por: [Signature]

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante el Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-1098 de 04 de abril de 2019, solicitó, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo remita el informe legal respecto al proyecto normativo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián.

Con Oficio No. SGC-2019-1174 de 10 de abril de 2019, solicitó, por disposición del señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, como alcance al Oficio No. SGC-2019-1098 de 04 de abril de 2019, remita el informe legal respecto al último texto del proyecto normativo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA) Jardines de San Sebastián.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-1629 recibido en la Secretaría General del Concejo el 05 de abril de 2019, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, el proyecto de resolución para aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

El Informe Técnico del PUA Jardines de San Sebastián, en su parte pertinente manifiesta que en base a lo dispuesto en el artículo ... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 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

Handwritten signature in blue ink.

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.

III. BASE LEGAL:

La Ordenanza Metropolitana No. 0210 sancionada el 12 de abril de 2018, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172, 192, 172, 432 y 060, en su artículo 21, establece lo siguiente:

“Artículo 21.- Agréguese en el artículo ... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en Ordenanza Metropolitana No. 432, a continuación y como parte del literal g), el siguiente texto:

“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.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m² o superior a 3.000 m² 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.”

IV. CRITERIO LEGAL:

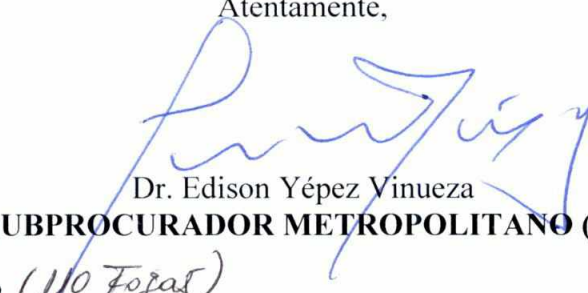
Con fundamento en la base legal citada y contando con el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización para la asignación de zonificación para el predio No. 5782698, de acuerdo al proyecto de resolución adjunto y con fundamentado en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, que modificó el artículo ...(66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones respecto al proyecto de resolución remitido:

1. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, se debería eliminar el numeral 6 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, que no tiene relación con la facultad normativa del Concejo Metropolitano.
2. En el título de la resolución se sugiere aumentar la siguiente frase: *“de conformidad con el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, que modificó el artículo ...(66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172.”*. Esto con el propósito de que quede directa y expresamente establecido el fundamento legal para la asignación de datos de zonificación.
3. Se sugiere sustituir el título del *“Artículo 1”* por *“Artículo Único”*, en razón de que no existen más artículos.
4. En la Disposición General Primera, en la tercera línea, sustituir la palabra *“sancionada”* por *“suscrita”*.
5. En la Disposición General Cuarta, en el segundo párrafo, en la última línea, sustituir la palabra *“sanción”* por *“suscripción”*.
6. En la Disposición General Sexta, en la última línea, sustituir la palabra *“sanción”* por *“suscripción”*.
7. En la Disposición Transitoria Primera, en el último párrafo, en la última línea, sustituir la palabra *“sanción”* por *“suscripción”*.
8. En la Disposición Transitoria Segunda, en la primera línea, sustituir la palabra *“sanción”* por *“suscripción”*.

9. En la Disposición Transitoria Tercera, en la primera línea, sustituir la palabra “sanción” por “suscripción”.
10. En la Disposición Final, en la primera línea, sustituir la palabra “sanción” por “suscripción”.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo *(110 Fojas)*

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Patricia Espinosa	PRO		<i>Paty</i>
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano (Expediente completo)

Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica

Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo