



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y  
PLANEAMIENTO DE SUELO

**INFORME TÉCNICO**

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2021-0064
Fecha informe:	23 de junio de 2021
Tema:	Solicitud de reforma/ derogatoria Proyecto Urbano Arquitectónico PUA Lote No. 5782698
Solicitante:	Eco. José Eduardo Samaniego Ponce Gerente General Anefi. S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso –Jardines de San Sebastián
Oficio:	STHV-2021-1875-E
Fecha oficio:	04 de junio de 2021
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes, Abg. Ismael Villagómez

**ANTECEDENTES**

Mediante Resolución del Concejo Metropolitano No. C 248 del 07 de mayo del 2019, se establecieron las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio No. 5782698.

Con oficio s/n de 04 de junio de 2021, el Sr. José Samaniego, en su calidad de representante legal de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos que representa al Fideicomiso San Sebastián, propietario del predio No. 5782698 solicita: “ (...) *se digne poner en consideración de Concejo Metropolitano una reforma o derogatoria a la Resolución de Asignación de datos de zonificación a través de una nueva propuesta que permita la aplicación de las resoluciones de aplicación de datos de zonificación vigentes con la finalidad de generar una lógica de determinantes urbanísticos que estén en relación con la realidad rural del entorno y que permita inmediatamente hacer un fraccionamiento rural que incorpore nuevos macro lotes agrícolas a la trama del sector (...) Solicitamos también a Usted se digne considerar el predio motivo de la presente solicitud dentro de la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo a fin de que sea evaluado como futuro suelo de expansión urbana y poder desarrollar una propuesta urbana coherente y que implique un desarrollo sostenido del DMQ.*”

**MARCO LEGAL**

La Constitución de la República del Ecuador, determina en el artículo 226: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”



El artículo 84 del COOTAD establece que son funciones del Distrito Autónomo Metropolitano, entre otras: “... c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*

El artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: “*En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales*”. En concordancia, el art. 28 ibidem, establece que el componente estructurante del PUGS: “*Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, asegurando la mejor utilización de las potencialidades en el territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y la clasificación de suelo*”

El artículo 19 “suelo rural” numeral 3 “suelo rural de expansión urbana” de la LOOTUGS determina: “*Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.*

*La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria nacional o ambiental nacional competente.*

*Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.*

*Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.*

*Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.”*

El art. 12 del Reglamento a la LOOTUGS, determina: “*Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.*”



El literal c) del artículo 13 del Reglamento a la LOOTUGS, establece como determinación del componente estructurante del PUGS: *“La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.”*

El artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina: *“Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.*

*El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión.*

*A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.*

*Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.*

*Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.”*

El artículo 2 del Reglamento a la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina las condiciones para el cambio de la clasificación del uso de suelo rural: *“La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.”*

El artículo IV.1.8 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expedido mediante Ordenanza No. 001 aprobado con Ordenanza No. 001 de 7 de marzo de 2019 determina: *“1. En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural:*

*a. Suelo urbano, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico **definido y aprobado como tal por el PMOT u otros instrumentos de planificación.***



*b. Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior. 2. Esta clasificación general del suelo se registrará por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del PMOT (en adelante "PUOS") y otros instrumentos de planificación." El resaltado me pertenece*

El artículo IV.1.21 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina: *"Forman parte del sistema de planificación territorial Distrito Metropolitano de Quito los siguientes instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial: a. Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros. b. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales. c. Los Planes de escala parroquial o sectorial: i. Planes de Ordenamiento Territorial; ii. Planes Especiales; y, iii. Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales. d. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. e. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos."*

El artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen administrativo del Suelo y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, actualmente contenido en el art. IV.1. 66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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"*.



**INFORME TÉCNICO**

La asignación de datos al predio No. 5782698 se realizó en función de lo determinado en el art. IV.1.66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, de la siguiente manera, conforme el cuadro No. 1 de la Resolución No. C 248 del 07 de mayo del 2019:

Cuadro 1. Cuadro de Clasificación, usos de suelo y forma de ocupación Resolución No. C 248



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 <sup>2</sup>	m	
A1 (A602-500)	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 (VI))	Rural	Agrícola Residencial	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20	
D4 (D303-80)	Urbano	Residencial Urbano 2	3	12	0	0	5	6	80	240	300	10	
A31	Rural	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	





Del cuadro que antecede se puede observar la existencia de polígonos con clasificación urbana y otros con clasificación rural, asignados mediante la Resolución C248. Antes de que fueran asignados estos datos, la totalidad del predio tenía como clasificación de suelo rural y código de zonificación ZC, por lo que, con la Resolución C 248, se cambió la clasificación de suelo de rural a urbano en las zonas A1, A11 Y D4.

Conforme el literal a) del art. IV.1.8 del Código Municipal, el suelo urbano puede ser determinado únicamente en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o en uno de los instrumentos de planificación. Al respecto, el procedimiento contenido en el literal g) del numeral 1 del art. IV.1.66 del código Municipal mediante el cual procede la asignación de datos a un predio con zonificación ZC, a través de la presentación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA), no es considerado un instrumento de planificación ni un instrumento complementario de planificación, en contraste a lo determinado en los Art. IV.1.20 y IV.1.21 del mismo cuerpo legal que establece los instrumentos de planificación complementarios al PDMOT; por lo que, en aplicación de la normativa antes citada, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico que permite la asignación de datos a un predio con zonificación ZC, no constituye un instrumento que permita el cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

En relación a este particular, la LOOTUGS determina en los artículos 28 y 34, que únicamente el Plan de Uso y Gestión de Suelo (instrumento que aún no entra en vigencia) y los planes parciales de expansión urbana son los instrumentos que permiten un cambio de clasificación de rural a urbano.

Conforme la disposición general segunda de la Resolución C248, la autorización del cambio de clasificación de rural a urbano en el predio No. 5782698, no es procedente por las razones antes descritas, al no haberse instrumentado este cambio en uno de los instrumentos complementarios de planificación que sirven para el efecto.

En este sentido, en el Mapa PUOS vigente, el predio en mención sigue teniendo asignada la clasificación de suelo rural y la zonificación ZC en la parte correspondiente al cambio de rural a urbano.

Con posterioridad a la expedición de la Resolución No. C248, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, expidió la Resolución No. STHV- 031-2020 la cual establece la "NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO", instrumento que establece un procedimiento y análisis para estos casos de una manera más detallada y con menores posibilidades de asignaciones discrecionales.

En razón de lo antes mencionado, se realiza el siguiente análisis, en el caso supuesto de la aplicación de la Resolución No. STHV-031-2020 y su modificatoria con resolución No. STHV-2020-054, a fin de considerar las asignaciones de aprovechamiento dentro del marco legal vigente:



**1. Localización en el contexto territorial y Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorio, (PMOT):**

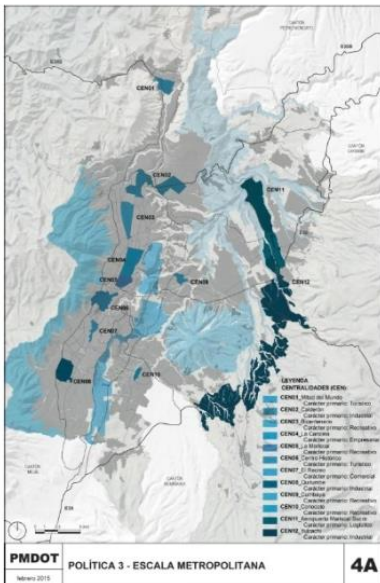
Plano 1. Localización



El predio No. 5782698 se localiza en el barrio/sector San Francisco, Administración Zonal Tumbaco, Zona Aeropuerto.

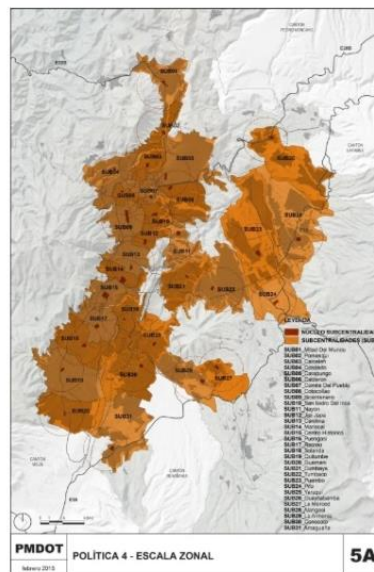
El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y la Política 3- escala Metropolitana, el predio se localiza en la centralidad CN12 Itulcachi, carácter primario industrial. De igual manera se halla considerado en la Política 4. Escala Zonal, dentro de la Subcentralidad SUB24\_Pifo.

**POLÍTICA 3 - ESCALA METROPOLITANA** Mapa del área de mayor consolidación urbana  
Denificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidad productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal.



**POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL** mapa del área de mayor consolidación urbana

Constitución de una estructura multimodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.





**2. Análisis de los porcentajes de uso y ocupación de suelo del entorno del predio No. 5782698:**

**2.1. Radio de Influencia.-** El área del predio de análisis es de 49.6089,60 m<sup>2</sup> (área gráfica del IRM de consulta). De acuerdo al artículo 07 de la resolución STHV-031-2019, reformado por la resolución No. STHV-2020-054, artículo 5, el radio de influencia para el análisis técnico del predio es de 1.000 m<sup>2</sup> medidos radialmente desde cada uno de los vértices del No. 5782698.

**2.2. Análisis de Usos de Suelo (PUOS) y radio de influencia.-** El área de influencia del predio es el siguiente:

Plano 2. Radio de Influencia y Usos de Suelo (PUOS)



En el área de la referencia se establecen los siguientes usos de suelo y porcentajes:

Cuadro 2.- Uso de suelo y porcentajes del entorno

USO_DE SUELO	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Agrícola Residencial	54,46	7,53
Área de promoción (no constituye uso de suelo)	74,02	10,23
Equipamiento	16,88	2,33
Industrial 3	12,44	1,72
Múltiple	13,50	1,86
Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural	152,37	21,06
Residencial Rural 1	3,15	0,44
Residencial Urbano 1	1,75	0,24
Residencial Urbano 2	123,79	17,11
Recurso Natural / Producción Sostenible	271,30	37,49
<b>Total</b>	<b>723,66</b>	<b>100,00</b>





En el área de la referencia se establecen las siguientes zonificaciones y sus porcentajes:

Cuadro 3.- Zonificaciones y porcentajes del entorno

ZONIFICACION	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
A1002-35	22,10	3,05
A1002-35(VU)	2,22	0,31
A1004-40	9,09	1,26
A1004i-60	12,44	1,72
A25002-1,5	8,06	1,11
A25002-1.5	94,02	12,99
<b>A2502-10</b>	<b>144,77</b>	<b>20,01</b>
A5002-5	85,09	11,76
A602-50	82,45	11,39
D202H-70	6,09	0,84
D203-50	5,46	0,75
D302-80	10,83	1,50
D302H-70	0,08	0,01
D303-80	35,51	4,91
PQ	123,22	17,03
ZC	80,78	11,16
ZH	1,44	0,20
<b>Total</b>	<b>723,66</b>	<b>100,00</b>

**2.3. Exclusión de usos de suelo.-** El artículo 1 de la Resolución No. STHV-053-2020, que sustituye el artículo 7 Resolución No. STHV-031-2019 establece: “Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo de Protección ecológica, Equipamiento e Industrial; así como las zonificación A31, ZH, ZC y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas.

En este contexto, y una vez excluido lo correspondiente de los cuadros anteriores, resultan las siguientes áreas y porcentajes:

Cuadro 4.- Cuadro general de usos de suelo de área de análisis y exclusiones:

USO_DE SUELO	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Agrícola Residencial	54,46	11,67
Múltiple	12,06	2,58
Residencial Rural 1	3,15	0,68
Residencial Urbano 1	1,75	0,38
Residencial Urbano 2	123,79	26,54
<b>Recurso Natural / Producción Sostenible</b>	<b>271,30</b>	<b>58,15</b>
<b>Total</b>	<b>466,51</b>	<b>100,00</b>



De la exclusión realizada, se consideran las asignaciones de zonificación de los usos de suelo resultantes:

Cuadro 5.- Cuadro general de zonificaciones de área de análisis y exclusiones:

ZONIFICACION	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
A1002-35	22,10	4,80
A1002-35(VU)	2,22	0,48
A25002-1.5	72,93	15,84
<b>A2502-10</b>	<b>144,77</b>	<b>31,45</b>
A5002-5	85,09	18,48
A602-50	82,45	17,91
D203-50	4,43	0,96
D302-80	10,83	2,35
D303-80	35,51	7,71
<b>Total</b>	<b>460,34</b>	<b>100,00</b>

### 3. Asignación de aprovechamiento urbanístico.

El artículo 8 de la Resolución STHV-031-2019, reformado por la No. STHV-2020-054, establece los “Criterios Técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación”, que en su caso 2 “Para lotes ubicados en suelo de clasificación rural y tengan asignación de Zonificación Especial ZC (Z2)” determina lo siguiente:

- a) *Para lotes con clasificación de suelo rural no se permitirá el cambio de clasificación de suelo.*
- b) *En base del área establecida por el radio de influencia, se realizará un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones del entorno, en referencia a la clasificación del suelo, incluyendo suelo urbano y rural.*
- c) *Para las asignaciones de uso de suelo, tomarán en cuenta los porcentajes de uso de suelo del entorno en base a la clasificación, considerando hasta dos usos de suelo del área con clasificación rural y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyo porcentaje guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno...”*
- d) *Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser modificados únicamente cuando el proyecto urbano-arquitectónico presentado por el administrado, proponga la implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:*
  - *Para proyectos que no prevean fraccionamiento o habilitación del suelo y se encuentren en suelo con clasificación urbana o rural se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.*



- *Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación del suelo, será de obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.*
- e) *Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación de suelo y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.*
- f) *Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno.*

**3.1. Asignación final del aprovechamiento urbanístico para el predio No. 5782698.-** En base a la clasificación del suelo este se mantendría en suelo Rural.

El uso de suelo a asignarse deberá ser de Recurso Natural/ Producción Sostenible, que de acuerdo al análisis del entorno tiene el mayor porcentaje.

La zonificación a asignarse deberá ser A3 (A2502-10), que es la zonificación con mayor porcentaje del entorno con clasificación rural.

**1. Solicitud del administrado:**

En atención al oficio con No. de documento STHV-2021-1875-E, de fecha 04 de junio de 2021, mediante el cual el señor José Eduardo Samaniego Ponce, Gerente General Anefi. S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso –Jardines de San Sebastián para el predio No. 5782698 ubicado en el barrio/sector San Francisco2, Zona Metropolitana La Delicia, parroquia Pifo, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda una reforma o la derogatoria a la Resolución de Asignación de datos de zonificación a remite una nueva propuesta que permita la aplicación de las resoluciones de aplicación de datos de zonificación vigentes.

Anexa la solicitud, el pedido de cambio de su predio con propuesta de asignación de datos y un futuro fraccionamiento agrícola.

El expediente contiene 6 hojas en donde se establece la justificación a la solicitud de derogatoria o reforma del PUA C-248. (Anexo al presente documento).







En la solicitud presentada por el administrado se requieren los siguientes cambios a los aprovechamientos urbanísticos constantes en el artículo 1. Cuadro 1 del a Resolución C-248 por lo siguiente:

Cuadro 6.- Cuadro de usos y edificabilidades propuestos

ID	Resolución PUA - C248		Solicitud del administrado		Observación
	Uso de suelo	Zonificación	Uso de suelo	Zonificación	
LOTE 1	Equipamiento	A11(A1004-40)	Equipamiento "privado"	A11(A1004-40)	
LOTE 2	Residencial Urbano 2 Múltiple Equipamiento	A2 (A1002-35) Z2(ZC) A1(A602-50) D4(D303-80) A11(A1004-40)	Recurso Renovables	A3 (A2502-10)	
LOTE 3	Protección Ecológica /Conservación Patrimonio Natural Equipamiento	A6 (A25002-1.5) A11(A1004-40) A31 (PQ)	Recurso Renovables	A3 (A2502-10)	
LOTE 4	Recurso Natural /Producción Sostenible Agrícola Residencial Equipamiento	A3 (A2502-10) Z2(ZC) A37(A1002-35(VU)) A31 (PQ)	Equipamiento "privado"	A11(A1004-40)	

El artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen administrativo del Suelo y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, actualmente contenido en el art. IV.1. 66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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.*



De acuerdo al análisis del entorno constante en el presente informe técnico, los datos que le corresponderían al predio son: uso de suelo Recurso Natural con zonificación A3 (A2502-10).

El administrado presenta en su propuesta, además de un uso de suelo Recurso Natural y zonificación A3 (A2502-10), que coincide con el análisis urbanístico de la normativa del entorno, un aporte de una vía que deberá ser pública y 2 áreas de equipamiento privado y zonificación A11 (A1004-40).

## CONCLUSIONES

Con fundamento a lo determinado en el art. 425 de la Constitución que establece la jerarquía normativa, se ha evidenciado que los datos asignados para el predio No. 5782698 asignados a través de la Resolución de Concejo No. C248, no observaron los parámetros que constan en el artículo IV.1.8 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, así como lo determinado en los artículos 28 y 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, por lo que ponemos en su consideración lo siguiente:

1. Existe la imposibilidad legal de cumplir la Disposición General Segunda de la Resolución No. C248 del 07 de mayo del 2019, es decir proceder al cambio de clasificación de rural a urbano los polígonos correspondientes en el Mapa PUOS, al no existir la autorización de la Autoridad Agraria Nacional y la imposibilidad de obtenerla debido a que el cambio de clasificación no se instrumentó correctamente.
2. De acuerdo al numeral anterior, el predio No. 5782698 consta aún en el PUOS con una asignación parcial de zonificación ZC, y al ser el PUOS un instrumento de planificación jerárquicamente superior a la Resolución No. C 248 de 07 de mayo de 2019, se pone en consideración una posible expedición de una Resolución derogatoria de la Resolución C248, mediante la presentación de un nuevo Proyecto Urbanístico Arquitectónico fundamentado en las determinaciones procedimentales y técnicas de la Resolución No. STHV-031-2019 de 06 de septiembre de 2019 y su modificatoria. El nuevo procedimiento deberá considerar únicamente usos de suelo rurales y mantener la clasificación de suelo rural, y con este nuevo análisis, el Concejo Metropolitano pueda expedir la Resolución respectiva que derogue a la Resolución No. C 248 de 07 de mayo del 2019.
3. La posible expedición de una Resolución que derogue o reemplace a la Resolución C248, deberá tener en cuenta el análisis técnico realizado en el presente documento, que se resume en:
  - El administrado en su solicitud y propuesta general remite un cambio a los aprovechamientos urbanísticos establecidos en la Resolución C248 en función de los antecedentes y justificación remitidos en el expediente.
  - El administrado, sugiere una propuesta de cambio al aprovechamiento urbanístico manteniendo la clasificación de suelo en rural.



- Respecto a los usos de suelo, se sugiere un cambio de usos de Residencial Urbano 2, Múltiple, Equipamiento, Recurso Natural /Producción Sostenible, Agrícola Residencial, Protección Ecológica /Conservación Natural del Patrimonio, que se asignaron con la Resolución C248, a usos de suelo de Recurso Natural /Producción Sostenible y Equipamiento, que son acordes con la parroquia en cuanto a sus características rurales y en relación a la aplicación de la resolución STHV-031-2019 de 06 de septiembre de 2019 y su modificatoria. El administrado propone equipamientos privados y se presenta como aporte urbanístico adicional una vía de acceso a los predios resultantes.
- Respecto a la zonificación, el administrado solicita lotes mínimos de 1.000m2 y 2.500m2; zonas A11 (A1004-40) y A3 (A2502-10), de acuerdo al ejercicio de aplicación de la STHV-031-2019, reformado por la No. STHV-2020-054, la zonificación que corresponde sería la A3 (A2502-10), con el mayor porcentaje del entorno. La zonificación del equipamiento deberá ajustarse a las necesidades del entorno y del equipamiento que se proponga.

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, concluye que en relación a la aplicación de la norma antecedente existe una mayor compatibilidad de clasificación, usos y edificabilidad para el predio presentado como PUA Jardines San Sebastián, pudiendo ajustarse al análisis de la normativa del entorno. La propuesta normativa presentada por el administrado mantiene relación con el análisis establecido por esta dependencia, sin embargo, se deja como único aporte urbanístico público a la vía de acceso y dos equipamientos se presentan como privados.

De proceder un cambio como el motivado por el administrado, se requiere la derogatoria de la resolución C248.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2021-06-23	
	Abg. Ismael Villagómez	DMPPS	2021-06-23	
Revisión	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-06-23	
Revisión y Aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-06-23	