



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-059

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto la derogatoria de la Resolución Nro. C 248 de 07 de mayo de 2019, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud de 04 de junio de 2021, el señor José Eduardo Samaniego Ponce, Gerente General Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso – Jardines de San Sebastián, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda una reforma o la derogatoria a la Resolución de asignación de datos de zonificación (Resolución del Concejo Metropolitano Nro. C 248).

2.2.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-1164-O, de 15 de octubre de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa que ha emitido el informe correspondiente en el cual se hallan las consideraciones jurídicas y técnicas y que se anexa como documento adjunto para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-1165-O de 18 de octubre de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el texto propuesto de resolución, para consideración de la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 114 de 18 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la derogatoria de la Resolución Nro. C 248 de 07 de mayo de 2019.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0064, de 23 de junio de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) 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”.

BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Art 241.- “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de



los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

"Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)"

"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra."*

"Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello."

"Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa"

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:



“Art. 6.- Acuerdos y resoluciones.- Las decisiones del Concejo Metropolitano que no tengan carácter general, se expedirán mediante acuerdos o resoluciones.”

“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

- a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “*

El artículo 14 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. 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 resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate.

4. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren a la derogatoria de la Resolución Nro. C 248 de 07 de mayo de 2019.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala en su informe técnico que de proceder un cambio como el motivado por el administrado, se requiere la derogatoria de la Resolución Nro. C248.

Con lo expuesto, la Comisión de Uso de Suelo, fundamentada en el informe técnico que consta en el expediente, concluye que se debe acoger el criterio vertido en el mismo, y emitir dictamen favorable para conocimiento y aprobación en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 114 de 18 de octubre de 2021, al revisar la documentación técnica respecto a la derogatoria de la Resolución Nro. C 248 de 07 de mayo de 2019; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), 323 y 326 del Código Orgánico de Organización



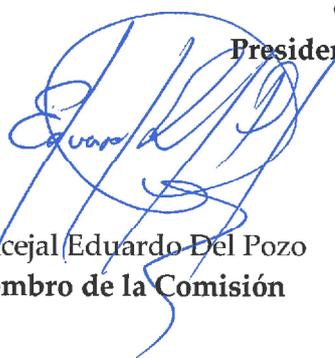
Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe la resolución derogatoria de la Resolución Nro. C 248 de 07 de mayo de 2019.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 18 de octubre de 2021 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Firmado digitalmente por RENE
PATRICIO BEDON GARZON

Concejal René Bedón P.h. D.
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo


Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión



Firmado electrónicamente por:
**MARIA PAULINA
IZURIETA
MOLINA**

Concejala Paulina Izurieta
Miembro de la Comisión

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 114 de 18 de octubre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Paulina Izurieta, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo y Fernando Morales total dos (02).

Quito D.M., 25 de octubre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte
Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo