



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante, “Constitución” establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...);”*
- Que,** el artículo 241 de la Constitución 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 determina 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, en concordancia con el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante 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,** el literal c) del artículo 84 del COOTAD, 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,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD 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 (...);”*



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

- 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 20 de diciembre de 2017, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 210 de fecha 12 de abril de 2018, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nro. 127, 192, 172, 432 y 060 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432 que: *"Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano - arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total. En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa. La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de treinta (30) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda. (...)"*;



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprueba el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual en su artículo IV.1.66, numeral 1), literal g) recoge el contenido del antiguo artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, referida en el numeral precedente;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. OT-001-2019-PUOS, de 5 de noviembre de 2019, fue aprobada la Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 y 192, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;
- Que,** el artículo 14 de la Resolución No. C 074 sobre el Desarrollo y Organización de las Sesiones y Debates de la Facultad de Fiscalización, la Coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano De Quito y el Código de Ética 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 6 de septiembre de 2019, mediante Resolución Administrativa Nro. STHV-031-2019 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se expidió la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico;
- Que,** el 31 de agosto de 2020, mediante Resolución Administrativa Nro. STHV-2020-054 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se reformó la Resolución Administrativa No. STHV-031-2019 en la que se establece la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico;
- Que,** el 4 de septiembre de 2020, el señor Carlos Montufar, en su calidad de representante legal de la compañía TOMORAGUADUA S.A. presenta la propuesta para la asignación de datos para el Proyecto Urbano Arquitectónico TOMORAGUADUA;
- Que,** el 16 de septiembre de 2020 mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0516-O la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos se informe sobre el nivel de susceptibilidad a riesgo para este sector y predio;



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

- Que,** el 07 de octubre de 2020, mediante oficio Nro. STHV-2020-0823-O, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría de Movilidad y a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) que emitan criterio técnico sobre los aportes urbanísticos propuestos por el administrado, en el marco de sus competencias legales para el proyecto PUA en predio 279520 de Cumbayá;
- Que,** el 20 de octubre de 2020, mediante oficio Nro. EPMMOP-GG-2549-2020-OF, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) emite su criterio técnico sobre la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público de Cumbayá que forma parte de los aportes urbanísticos propuestos por el proyecto TOMORAGUADUA, pronunciándose favorablemente;
- Que,** el 10 de noviembre de 2020 mediante oficio Nro. SM-2020-2458, la Secretaría de Movilidad emite el informe técnico Nro. IT-SM-DMPPM-153 en el que analiza la propuesta del administrado en relación con la propuesta de la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público de Cumbayá y se pronuncia favorablemente;
- Que,** el 19 de noviembre de 2020 mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2276-OF, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el informe técnico IT-ECR Nro. 179-AT-DMGR-2020 respecto a la solicitud realizada con oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0516-O;
- Que,** el 08 de diciembre de 2020 mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0609-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad que, con el fin de establecer asignación de uso de suelo y aprovechamiento para el Proyecto Urbano Arquitectónico (PUA-Tomoraguadua) en el predio Nro. 279520, se remite el proyecto presentado por el administrado y se solicita gentilmente se realice un alcance al informe técnico IT-ECR Nro. 179-AT-DMGR-2020, en el que conste con mayor detalle si el lote en el análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto de acuerdo a la Resolución STHV-031-2019 artículo 8, caso 4, literal f que establece los criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación;
- Que,** el 09 de diciembre de 2020 mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2438-OF, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el informe técnico IT-ECR No.



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

190-AT-DMGR-2020 como respuesta a la solicitud realizada mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0609-O;

- Que,** el 21 de diciembre de 2020 mediante oficio Nro. STHV-2020-1091-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite al Señor Carlos Cristóbal Montúfar Gangotena, representante legal de la compañía TOMORAGUADUA S.A., el informe técnico del PUA, en el cual se establece la propuesta de los datos de usos de suelo y zonificación determinados para el predio Nro. 279520, los cuales difieren del proyecto presentado por el administrado y requiere, previa remisión a la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano, de su ratificación o, caso contrario, la discontinuación del proceso de asignación de datos;
- Que,** el 22 de diciembre de 2020 el Señor Carlos Cristóbal Montúfar Gangotena, representante legal de la compañía TOMORAGUADUA S.A., envía a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda su ratificación a la conformidad de acogerse a la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjuntando un nuevo Dossier de Planos que recoge gráficamente la propuesta;
- Que,** el 28 de diciembre de 2020, mediante oficio Nro. STHV-2020-1115-O, la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda en base a sus competencias y a los informes de la Secretaría de Movilidad, de la EPMMOP, y de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite el informe técnico favorable a la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación para el predio Nro. 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A.;
- Que,** con oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0035-O de 26 de enero de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que determina la propuesta de datos de usos de suelo y zonificación asignados al predio No. 279520;
- Que,** con oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0036-O de 26 de enero de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita al promotor del proyecto se realice un alcance al ingreso del PUA donde se precise el monto de inversión del mismo, acogiendo la observación realizada en la Comisión de Uso de Suelo del día lunes 25 de enero de 2021;



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0245-OF de 28 de enero de 2021, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite respuesta al documento No. STHV-DMPPS-2021-0035-O de fecha 26 de enero de 2021, ratificando las conclusiones y recomendaciones descritas en el IT-ECR No. 190-AT-DMGR-2020, respecto al nivel de amenaza del predio No. 279520;
- Que,** con documento de referencia Nro. STHV- 2021-0284-E de 29 de enero de 2021 y en respuesta al oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0036-O de 26 de enero de 2021, el promotor del PUA ingresa un documento que contiene el monto de inversión que se realizará por conceptos de aportes urbanísticos;
- Que,** con oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0395-O de 29 de enero de 2021, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, de las asignaciones de zonificación contenidas y sustentadas en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para el predio No. 279520 y conforme al proyecto urbano arquitectónico INMOBILIARIA TOMORAGUADUA propuesto por el solicitante; y,
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo, en la sesión ordinaria Nro. 077 de 01 de febrero de 2021, resolvió emitir dictamen favorable para el conocimiento y aprobación de la presente resolución en el Concejo Metropolitano de Quito.

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### RESOLUCIÓN DE ASIGNACIÓN DE DATOS DE ZONIFICACIÓN AL LOTE CON PREDIO NO. 279520

**Artículo 1.-** Aprobar las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad al predio Nro. 279520, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 1 y en el mapa del anexo único de la presente Resolución.



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

**Cuadro No. 1.- Clasificación, Usos de Suelo y Forma de Ocupación**

Zona	Uso de Suelo	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques m	COS - PB %	COS Total %	Lote mínimo m <sup>2</sup>	Frente mínimo m
		Pisos	m	F	L	P					
A8 (A603-35)	Residencia Urbana 1	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A10 (A604-50)	Múltiple	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
D4 (D303-80)	Equipamiento	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
A31 (PQ)	Protección Ecológica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Artículo 2.-** De manera previa a la asignación de los datos de uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio Nro. 279520 se deberá suscribir un convenio entre el propietario y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Pública, cuyo objeto será la entrega de los de aportes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en el literal g) del numeral 1) del artículo Art. IV.1.66 del Código Municipal.

El convenio deberá contener los aportes, condiciones, términos, plazos, garantías de cumplimiento y demás cláusulas exorbitantes propias del derecho público.

Los aportes urbanísticos propuestos por el propietario del predio Nro. 279520 son los establecidos en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y deberán ser entregados al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de una comisión técnica en los términos definidos en el convenio.

**Disposiciones Generales. -**



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

**Primera.** - La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio Nro. 279520 una vez celebrado el convenio de ejecución de los aportes urbanísticos.

**Segunda.** - El promotor deberá cumplir con lo que determinan los informes técnicos emitidos por la Dirección de Riesgos.

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

**Cuarta.** - 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 administrado 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 aquí establecidas.

**Quinta.** - La presente resolución se sustenta en la aplicación del Caso No. 3, de conformidad a lo establecido en el art. 8 de la Resolución No. STHV-2020-054 que reforma la resolución STHV-031-2019, que supone dejar aportes urbanísticos por parte del promotor, mismos que se detallan en el informe técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Sexta.** - La presente resolución aprueba las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad del predio Nro. 279520 a través de un Proyecto Urbano Arquitectónico que incluye aportes urbanísticos por parte del promotor, que deberán desarrollarse de acuerdo a lo establecido en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Séptima.** - La presente resolución se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Octava.** - Previo a la implementación de las infraestructuras se realizarán los análisis estructurales y mecánicos que sugieran por parte de las entidades sectoriales con el fin de determinar el riesgo de manera precisa y con un volumen de carga muerta aproximada, considerando las medidas de mitigación en primera fase.





## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

**Novena.** - De conformidad con lo dispuesto por el Código Municipal la transferencia se realizará por permuta o donación.

### **Disposiciones Transitorias. -**

**Primera.** - El propietario del predio Nro. 279520, en un plazo de hasta tres (3) años contados a partir de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo (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 y en la presente Resolución;
- b) Desarrollar a su costo, observando la normativa prevista para el efecto, las obras de infraestructura y vialidad previstas por el proyecto;
- c) Ejecutar las obras para la habilitación de las áreas verdes públicas;
- d) Entregar los aportes urbanísticos determinados en la presente Resolución en base al informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;
- e) Ejecutar las medidas de mitigación derivadas de potenciales riesgos, de aplicar.

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

**Segunda.** - En el plazo de treinta (30) días, la Dirección Metropolitana de Catastro y la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles emitirán los informes técnicos del cambio de categoría del predio Nro. 3697579, o su parte proporcional, los que serán puestos en consideración de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, previo el conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

**Tercera.** - Con el cambio de categoría del predio No. 3697579, o su parte proporcional, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda llevará a cabo el procedimiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo (LMU10) especial.

**Cuarta.** - El convenio referido en el artículo segundo de la presente resolución deberá ser suscrito en el término de 60 días.



## RESOLUCIÓN No. C 021-2021

**Disposición Final.** - Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dada en la Unidad Educativa Municipal Eugenio Espejo, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 09 de marzo de 2021.

Sra. Gissela Chalá Reinoso  
**SEGUNDA VICEPRESIDENTA  
DEL CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 14 de marzo de 2021.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión presencial pública No. 129 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito y transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 09 de marzo de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 14 de marzo de 2021.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 14 de marzo de 2021.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumillas
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-03-14	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-03-14	