**RESOLUCIÓN No. ….. -2021**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República señala que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será́ 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 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 m2o inferior a 3.000 m2para 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 contendrá́ 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, será́ de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda";*

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

**Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. OT-001-2019-PUOS, de 5 de noviembre de 2019, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria 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 No. 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 No. 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.

**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 No. 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 No. IT-SM-DMPPM-153 en el que analiza la propuesta del administrado en relación a 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 No. 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 No. 279520, se remite el proyecto presentado por el administrado y se solicita gentilmente se realice un alcance al Informe Técnico IT-ECR No. 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. 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 Montufar 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 No. 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 Montufar 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 No. 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 No. 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A.;

**Que,** con oficio No. PRO-\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, de \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_, la Procuraduría Metropolitana emite criterio favorable, para la asignación de datos de uso de suelo y zonificación para el predio No. 279520, de propiedad de TOMORAGUADUA S.A.

**En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 91, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

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

**Artículo 1.-** Establecer las asignaciones de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al predio No. 279520, 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** | **Uso de Suelo** | **Altura máxima** | **Retiros** | **Distancia entre bloques** | **COS - PB** | **COS Total** | **Lote mínimo** | **Frente mínimo** |
| **Pisos** | **m** | **F** | **L** | **P** | **m** | **%** | **%** | **m2** | **m** |
| **A8****(A603-35)** | Residencial urbano 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 |

**Disposiciones Generales.-**

**Primera.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio No. 279520 una vez sancionada la presente Resolución.

**Segunda.-** 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.

**Tercera.-** 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.

**Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** El propietario del predio No. 279520, en un plazo de hasta tres (3) años contados a partir de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación 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)** Desarrollar un equipamiento de transporte según las asignaciones de uso y ocupación de suelo determinadas 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 No. 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 Habilitación de Suelo (LMU10) especial.

**Cuarta.-** Con la subdivisión especial del predio No. 3697579, la Dirección Metropolitana de Catastro, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal Eloy Alfaro emitirán los informes técnicos sobre la permuta de la parte proporcional del actual predio No. 3697579, según lo determinado en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los que serán puestos en consideración de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, previo el conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el \_\_\_ de enero de 2021.-

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

**Anexo único**

Plano de Usos de Suelo y zonificación del predio No. 279520