



RESOLUCIÓN No. **C** 0120

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2010-687 expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución No. 214-2006 de 2 de septiembre de 2006, el Alcalde Metropolitano dejó sin efecto la Resolución del Administrador Zonal Valle Tumbaco No. ZT-CO-215 de 18 de noviembre de 2005, por el que se revocaron la aprobación de planos y permiso de construcción relacionados con el proyecto denominado "Edificio Las Tejas", dejando vigentes el Informe No. ZT-CJ541 de 12 de mayo de 2005 con el que se aprueban los planos (en adelante "Informe de Aprobación de Planos") y el Permiso Único de Construcción ZT-CK365 de 6 de junio de 2005 (en adelante "Permiso de Construcción") del referido proyecto a ser ejecutado en el predio No. 4111912, con clave catastral 10714-05-008, sector 7300, ubicado en la calle Simón Valenzuela, Urbanización Jardines del Este, lote No. 140, parroquia Cumbayá;

Que, mediante memorando No. 2227-GC-GU-2009, de 25 de agosto de 2009, el arquitecto Germán Rosero, Coordinador de Gestión y Control, señaló, en su parte pertinente, que:

[C]on trámite ZT-EZ605 de 11 de agosto de 2009, el arquitecto Julio Recalde Ubidia, presenta planos modificatorios para el PROYECTO LAS TEJAS [...] INCREMENTA de 5 a 13 las unidades de vivienda, sin incrementar el área de construcción, situación que se contrapone con los datos de zonificación vigentes conforme consta en el IRM 262787 de 23/04/09, en el que determina para el predio una zonificación A38 (A1002-35 (VB)- Vivienda bifamiliar", en virtud de lo cual, solicita a la Subprocuraduría Zonal emita criterio "sobre la procedencia del incremento de 5 a 13 unidades de vivienda, a través de planos modificatorios, y si está vigente el permiso de construcción No. ZT-



RESOLUCIÓN No. C 0120

CK365 de 06/06/05, toda vez que no se ha depositado el fondo de garantía correspondiente.

Que, la Administradora de la Zona Valle de Tumbaco, con oficio No. 01485AMZVT-09 de 4 de noviembre de 2009 (en adelante "Informe de la Administración Zonal") manifiesta:

Siendo el petitorio de modificación de planos, ingresado en el año 2009, para atender el requerimiento, no opera la mera expectativa de un aparente derecho adquirido, interpretado por el administrado, pues el permiso de Construcción correspondiente, otorgó los derechos inherentes a los petitorios de aquel entonces, pero, de forma específica lo limitó a la construcción de 5 unidades de vivienda y no 13, como lo pretende efectuar en la actualidad el administrado [...]. El permitir al constructor llevar a cabo una modificatoria de un permiso establecido por la autoridad máxima de la Entidad Edilicia, dotaría al acto administrativo de un vicio de esencia, insubsanable, que lo nulificaría [...] para el otorgamiento de la modificatoria de planos, se debe contar con la base del Informe de regulación metropolitana, mismo que en la misma Ordenanza 095 bajo la cual se otorgó la licencia de construcción N. ZT-CVK365, estipulaba: Art. R.II.208.- Expedición del IRM. El informe de Regulación Metropolitana tendrá un período de validez y plena vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición. De igual forma para la sustanciación del petitorio por parte del recurrente de la modificatoria de planos deberá atenderse lo estipulado por la Ordenanza vigente a la fecha de la solicitud, en cuanto al Informe de Regulación Metropolitana, que determina: [...] El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente y tendrá validez durante el tiempo vigente del PUOS o instrumentos complementarios. Por tanto, dicho informe de aquel entonces, cuando se otorgó la licencia de construcción ZT-CK 365 no se encuentra vigente, por lo que tomarlo como base técnica del petitorio de modificatoria de planos actual, también causa vicio de esencia que nulifica el acto.



RESOLUCIÓN No. **C** 0120

Que, con oficio No. 01512AMZVT-09 de 10 de noviembre de 2009, la economista Mónica Jácome, Administradora de la Zona Valle de Tumbaco, indica al Administrado lo siguiente:

Por lo expuesto, el recurrente deberá contar con el acto administrativo final del presente procedimiento para interponer la acción o recurso de que se creyere asistido”, manifiesta además, “[...]recuerdo que se encuentra decurriendo el término a ud. otorgado para que amplíe la razón del porqué la demora en depositar nuevamente el fondo de garantía del permiso de construcción ZT-CK 365 de 6 de junio del 2005 [...], requiero para remitir a quien debe concluir con el dictamen final del petitorio [...].

Que, mediante oficio No. 01683 de 18 de diciembre de 2009, suscrito por la economista Mónica Jácome, Administradora de la Zona Valle de Tumbaco, dispone:

[L]a elevación a consulta del órgano competente para la sustanciación del petitorio de recurso de apelación del presente libelo y de situación expresa del depósito del fondo de garantía correspondiente al permiso de construcción ZT-CK 365... Una vez sean recibidas disposiciones vinculantes de la absolución se dará estricto e inmediato cumplimiento a dichas disposiciones, remitiendo la causa para sustanciación del recurso de apelación y la emisión del acto administrativo de ejecución final [...].

Que, el doctor Jorge Cueva, Administrador Municipal Zona de Tumbaco en su oficio No. 0343, de 18 de marzo de 2010, dirigido a la economista Elizabeth Cabezas, informa: *“siendo el estado actual la espera de la absolución de consulta enviada a la Secretaria de Coordinación Territorial, luego de lo cual se dará el trámite correspondiente al mismo”;*

Que, mediante Oficio No. SOT-GT-488 de 1 de febrero de 2010, el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta:



RESOLUCIÓN No. **C** | 0120

Con estos antecedentes y en vista de que el proyecto del "edificio Las Tejas" se encuentra cumpliendo con todos los requisitos previstos en las respectivas ordenanzas vigentes a la fecha en que fue aprobado, lo que se encuentra detallado en los documentos adjuntos al trámite, a más de que el mencionado proyecto está construido el 100% de su estructura, es criterio de esta Secretaría que al estar vigente el Permiso Único de Construcción No. ZT-CK365 del 6 de junio del 2005, donde se contempla cinco unidades de vivienda, en base al Registro de Planos No. 05-411913-3 del 1 de diciembre de 2005 y al IRM No. 54696 de 1 de julio del 2004, con zonificación A8 (A603-35) y un área útil de 1222.78 m² todo lo que se transforma en un Derecho Adquirido según lo estipula (sic) la Ordenanza 095, Art. 6, vigente a esa fecha, se autorice el registro de planos modificatorios respetando los parámetros contemplados en las autorizaciones respectivas.

Que, sobre el pedido expreso de aumentar el número de unidades de vivienda de cinco a trece, el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el precitado Oficio No. SOT-GT-488 manifiesta:

Como un justificativo para poder comercializar las mismas en el mercado actual, ya que no lo pudo hacer en el tiempo planificado inicialmente por todos los antecedentes ya expuestos, esta Secretaría reitera que la zonificación actual para este predio establece la construcción solo de una vivienda bifamiliar (VB), por lo que pone en conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para que luego del análisis pertinente y de la consulta a Procuraduría, por ser un asunto de carácter legal, más que técnico, acoja o no lo solicitado por el dueño del proyecto, Arquitecto Julio Recalde Ubidia, para que este aumento, sea aplicable única y exclusivamente en este predio en particular.

Que, mediante Oficio No. 0000451 de 30 de julio de 2010, el Subprocurador Metropolitano, en atención al Oficio No. SG 0863 de la Secretaria General del Concejo Metropolitano, en el que se solicita "un informe y criterio legal referente al planteamiento formulado por el señor Julio Recalde Ubidia [en



RESOLUCIÓN No. C 0120

adelante, el "Administrado"], propietario del edificio Las Tejas, implantado en el predio No. 411912, clave catastral No. 10714-05-008, barrio Jardines del Este, parroquia Cumbayá, quien solicita el registro de planos modificatorios del mencionado edificio" (expediente 1740-2010), emitió el correspondiente informe legal;

Que, con la motivación constante en el precitado Oficio No. 0000451, de 30 de julio de 2010, la Procuraduría Metropolitana recomendó que el caso planteado por el Administrado sea resuelto dentro del contexto del artículo innumerado 5 de la Ordenanza 255 y, en tal sentido, como caso no contemplado en esta Ordenanza se establezca:

- 1) Los parámetros de edificabilidad que definen el marco en el que los administrados pueden ejercer los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar según lo previsto en el art. II. 13 de la Ordenanza 95, que deben ser respetados y protegidos con fundamento en el art. innumerado 4 de la Ordenanza 255; y,
- 2) Los requisitos y procedimiento para modificar planos aprobados respecto de los que existen permisos de construcción vigentes, ambos otorgados bajo el imperio de la Ordenanza 95.

Que, mediante Oficio No. ST-GT-3149 de 18 de agosto de 2010, la Dirección de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta:

La Ordenanza No. 011 sustitutiva a la Ordenanza de Zonificación No. 008 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del suelo (PUOS) publicada en el Registro Oficial No. 181 del 1 de Octubre de 2003, vigente a la fecha en que fue aprobado el edificio "Las Tejas", implantado en el predio número 411912, clave catastral 10714-05-008, contempla en el **Art. II.72 Tipos de Uso Residencial, literal a)** "Uso residencial específico, es el destinado a viviendas de baja densidad (hasta 120 hab/ha), mediana densidad (121-200 hab/ha), y alta densidad (más de 200 hab./ha), según la zonificación asignada...". Densidad que se determinaba bajo los parámetros delineados en el PUOS a partir de consideraciones morfológicas, capacidad de dotación de infraestructura,



RESOLUCIÓN No.

C 0120

dotación de equipamientos, servicios, y se establece la Densificación Habitacional de los diferentes sectores. De esta manera la densidad habitacional ya no se contempla de manera explícita, pero si es un parámetro de edificabilidad que se encuentra implícito en el volumen de construcción permitido por la normativa municipal, lo que se refleja en el COS TOTAL (Área construida computable total); por tal razón es parte del permiso de edificación otorgado en su momento al administrado.

En virtud de lo cual, esta Secretaría considera que para el presente caso, si puede registrarse con planos modificatorios un mayor número de unidades de vivienda (13) sin excederse del COS TOTAL, cumpliendo con el número de parqueaderos requerido por la normativa, con el área verde recreativa y áreas comunales construidas de acuerdo al número de unidades de vivienda propuesto, por estar permitido por la normativa municipal vigente a la fecha en que fue registrado el mencionado proyecto.

Que, artículo innumerado 5 de la Ordenanza 255 establece que: *“Los casos no previstos en este Libro, sean de carácter particular, local, sectorial o general, serán resueltos por el Concejo Metropolitano”.*

En ejercicio de la atribución que le confiere los artículos 7, 57 literal a) y 87 literal a), d el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, el artículo innumerado quinto de la Ordenanza 255 publicada en el Registro Oficial No. 413, de 18 de agosto de 2008.

RESUELVE:

Artículo 1.- Para la aprobación de planos arquitectónicos modificatorios o ampliatorios de aquellos planos aprobados bajo el imperio de la Ordenanza Metropolitana No. 0095, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 187 de 10 de octubre de 2003, el administrado deberá sujetarse a los requisitos, procedimientos y competencias



RESOLUCIÓN No. **C** 0120

administrativas previstas en el ordenamiento metropolitano vigente a la fecha en que el administrado haga su requerimiento.

Artículo 2.- Los parámetros técnicos contenidos en el Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”) constituyen la base y fundamento para el otorgamiento de los Informes de Aprobación de Planos y los Permisos Únicos de Construcción otorgados bajo el imperio de la referida Ordenanza Metropolitana No. 0095, de tal modo que los parámetros de edificabilidad contenidos en el respectivo IRM, se incorporan a las autorizaciones administrativas que permiten el ejercicio del derecho a edificar del administrado, de tal modo que estos parámetros de edificabilidad deben ser respetados por la Administración Municipal de conformidad con el artículo innumerado cuarto de la Ordenanza Metropolitana 255, publicada en el Registro Oficial No. 413, de 18 de agosto de 2008. Entre los referidos parámetros de edificabilidad consta la densidad habitacional que se encuentra implícita en el volumen de construcción permitido por la normativa municipal, lo que se refleja en el COS TOTAL (Área construida computable total), sin que este parámetro sea el único a ser considerado.

Artículo 3.- Cuando un administrado, que hubiere obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para construir bajo el imperio de una norma derogada y estas no hubieren caducado, requiera modificar o ampliar sus planos originalmente aprobados, la Administración Zonal competente deberá respetar los parámetros de edificabilidad con los que fueron otorgadas dichas autorizaciones administrativas, pero en ejercicio de sus competencias deberá exigir, dentro del procedimiento debido, que para admitir la modificatoria o ampliación de los planos, el administrado en su proyecto dé cumplimiento a todos y cada uno de los requisitos vigentes a la fecha de tal requerimiento, entre ellos, parqueaderos, áreas verdes, áreas comunales, altura de edificación y cualquier otro que se relacione con el volumen de construcción, régimen de propiedad horizontal, garantías y, en general, con la modificación que sea solicitada.

Disposición Final.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción. Remítase el expediente completo del caso puesto a consideración de este Concejo Metropolitano a la Administración Zonal competente, para que con base en esta Resolución y en ejercicio de sus competencias le dé el trámite correspondiente de conformidad con el ordenamiento metropolitano.

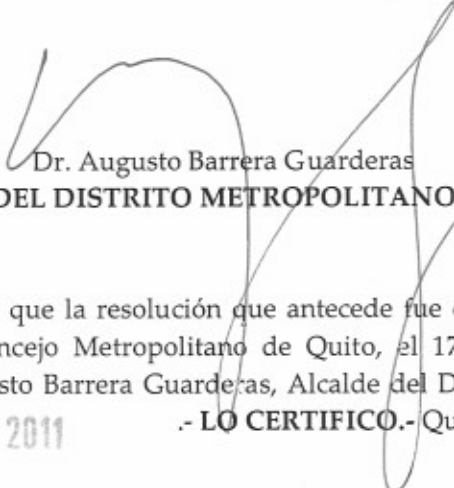


RESOLUCIÓN No.

C 0120

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Quito,

21 FEB 2011


Dr. Augusto Barrera Guarderas

 ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RAZÓN.- Siento por tal, que la resolución que antecede fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 de febrero de 2011; y suscrita por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el, 21 FEB 2011 - LO CERTIFICO.- Quito, 22 FEB 2011


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO