

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y COSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: LA TOLA DE CHECA**

**INFORME TÉCNICO EN RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS POR EL CONCEJO
METROPOLITANO EN PRIMER DEBATE**

En base al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0656-O, de fecha 25 de febrero de 2021, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), en el que se informa: " (...) *síntesis de las observaciones del primer debate de los proyectos de ordenanzas que aprueban el proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, realizadas durante la sesión No. 127 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 23 de febrero de 2021, con identificación de sus autores.*", me permito informar lo siguiente:

REFERENCIA: Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0656-O / Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

"1. Ordenanza que aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Tola de Checa", a favor de sus copropietarios. (IC-COT-2021-112)."

Concejala Blanca Paucar:

"Solicita revisar y corregir según sea el caso, el porcentaje consolidación, debido que en el Anexo 8 se indica que la consolidación es de 66.66% y en el Anexo 4 manifiesta que tiene consolidación de 6.66%."

RESPUESTA:

Se incorporo la observación de la señora concejala, en el anexo 4, se rectifico el porcentaje de consolidación, siendo el dato correcto 66.66%.

Concejal Santiago Guarderas:

"1. Según el IRM es necesario contar con un informe de la DAC a fin de que ésta emita su informe respecto a la altura máxima permitida en el sector, debido a que el lote se encuentra en zona de restricción aeroportuaria. Dentro del expediente no se cuenta con el referido informe, por lo cual debe ser emitido y conocido a efecto de incorporar su criterio en el Proyecto de Ordenanza, considerando que según el artículo IV. 1.76 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito los "conos de aproximación de aeropuertos" son zonas de protección especial, las mismas que no son susceptibles de regularización, según dispone el artículo IV. 1 7.40 del mismo Código Municipal. Por tal razón, es necesario contar con el informe de la DAC, previo al tratamiento de esta ordenanza, observación que fue puesto en consideración en la Comisión de Ordenamiento Territorial."

RESPUESTA:

En base a la Resolución Nro. 028-COT-2021, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en referencia a la "certificación de altura", documento emitido por la Dirección General de Aviación Civil, resolvió: "Que al no ser en este momento imprescindible contar con esta Certificación para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Tola de Checa", se continúe con el proceso de regularización correspondiente", me permito informar lo siguiente:

Antecedentes:

1. Portal único de tramites ciudadanos "Gob.ec". - Dirección General de Aviación Civil

Para la emisión del certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones.

(<https://www.gob.ec/dgac/tramites/emision-certificado-altura-maxima-construccion-permitida-edificaciones>), señala lo siguiente:

Descripción del trámite. - *“Información que rige orientado a que el ciudadano pueda obtener el certificado de altura máxima de construcción permitida para edificaciones, conforme a regulaciones, publicación y documentación de información técnica aeronáutica de la Dirección General de Aviación Civil.”* Lo subrayado me pertenece.

Dirigido a.- *“El trámite está dirigido para todas las personas naturales y jurídicas como nacionales y extranjeras, que desean iniciar la construcción de edificaciones en zonas aeroportuarias a nivel nacional.”* Lo subrayado me pertenece.

2. De conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana número 001, que contiene el CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO sancionada el 29 de marzo de 2019, en el Libro III.6: De las Licencias Metropolitanas, en su Título VI: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU), los siguientes artículos disponen lo siguiente:

“Artículo 1830.- Acto administrativo de autorización. - *La Licencia Metropolitana Urbanística (en adelante “LMU”) es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público.”* Lo subrayado me pertenece.

“Artículo 1831.- Título jurídico. -

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará “Licencia Metropolitana Urbanística”, cualquiera que sean las intervenciones de utilización o aprovechamiento, habilitación de suelo o edificación que se permitan.
2. En el título jurídico de la LMU se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente Título, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.”

“Artículo 1832.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística. -

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU las siguientes actuaciones de los administrados:
 - a. Las de utilización o aprovechamiento de espacio público;
 - b. Las de habilitación del suelo;
 - c. Las de edificación; y,
 - d. La Propiedad Horizontal en edificaciones existentes.
 2. Están obligadas a obtener la LMU todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a habilitar suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro del Distrito Metropolitano de Quito.”
- Lo subrayado me pertenece.

“Artículo 1833.- Clases de Licencias Metropolitanas. - *Las licencias metropolitanas urbanísticas pueden ser:*

- a. Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo, LMU (10);
- b. Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, LMU (20);
- c. (...)”

CAPÍTULO II

LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO, LMU (10)

“Artículo 1843.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones. - *Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones.”*

CAPÍTULO III

LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, LMU (20)

“Artículo 1885.- Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores. - Los Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores, a través de la LMU (20), constan en el Anexo 4 del presente Título, bajo la denominación “Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores”.

Anexo 4.- Requisitos para la autorización de la ejecución de las intervenciones Constructivas Mayores.

Punto 2 requisitos complementarios:

“(...) En proyectos ubicados en los conos de aproximación de los Aeropuertos se anexará el Informe sobre altura de edificación máxima permitida, emitido por el órgano rector nacional sectorial. (...)”.

CONCLUSIÓN:

Según lo señalado en los párrafos anteriores, el **“Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones”**, es un requisito complementario para la obtención de la LMU (20) para la ejecución de intervenciones constructivas mayores, es decir para procesos constructivos de edificaciones.

Cabe señalar que dentro de los requisitos contemplados en el Anexo 1, para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones o habilitación de suelo, **no se requiere de la obtención** del “Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones”.

Atentamente

Arq. Christian Naranjo

DELEGADO DE LA DIRECCIÓN UERB -OFICINA CENTRAL- / RESONSABLE TÉCNICO UERB-OC

Administración Zona Los Chillos/Administración Zona Tumbaco/Administración Zona Manuela Sáenz