

2011

ORDENANZA

MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0156



M0156



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-2010-227 de 10 de mayo de 2010, e IC-O-2011-478 de 8 de noviembre de 2011, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República establece que son competencias de los gobiernos municipales, entre otras: "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; y, 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";
- Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, le compete a la administración municipal expedir las ordenanzas y normativa específica, con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que,** el artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** la Ordenanza No. 3746 contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Ordenanza No. 031 contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0255 regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano en el Distrito Metropolitano de Quito;



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

- Que,** mediante Resolución Administrativa A 0086, de 15 de octubre de 2008, se expidió el "Reglamento de procedimientos para la habilitación de suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito";
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad, regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** es necesario sistematizar toda la normativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito atinente al Suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico metropolitano, y de seguridad jurídica a los administrados;
- Que,** es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a sus ciudadanos; y,
- Que,** es necesario modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos al licenciamiento de los administrados, para el ejercicio de su derecho a habilitar o edificar dentro del Distrito Metropolitano de Quito; e insertar dicha regulación dentro de los esquemas de racionalización de licenciamientos en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 57 literales a) y x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL
SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LAS LICENCIAS
METROPOLITANAS URBANÍSTICAS**



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

Artículo 1.- Agréguese después del Título II de la Ordenanza Metropolitana No. 308, que establece el “Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito”, el Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, al tenor del siguiente texto:

Título...

De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU)

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo... (1).- Objeto.- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de los distintos tipos de licencias metropolitanas urbanísticas.

Artículo... (2).- 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.

Artículo... (3).- 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... (4).- 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.

Artículo... (5).- 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) Licencia Metropolitana Urbanística de Propiedad Horizontal en edificaciones existentes, LMU (30);
- d) Licencia Metropolitana Urbanística de Uso de Espacio Público para la instalación de Redes de Servicio, LMU (40);
- e) Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior, LMU (41); y,

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

f) Cualquier otra licencia metropolitana urbanística que sea integrada a este Título, vía Ordenanza Metropolitana.

Artículo... (6).- Alcance de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.-

1. El otorgamiento y obtención de la LMU supone:

a) El cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Título; y,

b) Según corresponda a los procedimientos simplificado, ordinario o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de Reglas Técnicas y normas administrativas que le son aplicables; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de éstas a la fecha de la referida verificación.

2. La LMU se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

3. El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la LMU no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Capítulo II**Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo, LMU (10)****Sección Primera****De la Sujeción y de la Exención**



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

Artículo... (7).- Objeto de la Licencia Urbanística de Habilitación del Suelo.-

1. A través de la LMU (10) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza, previa presentación de los certificados de conformidad, que la intervención del administrado cumple con las reglas técnicas y normas administrativas.
2. El título jurídico se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo", o por sus siglas LMU (10).

Artículo... (8).- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:
 - a) Las Subdivisiones;
 - b) Las Reestructuraciones parcelarias; y,
 - c) Las Urbanizaciones.

Artículo... (9).- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-

1. No será exigible la LMU (10) en los siguientes casos:
 - a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
 - b) Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
 - c) Las actuaciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe



dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (10); y,

d) Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Sección Segunda De las Subdivisiones

Parágrafo Primero Del Proyecto Técnico para las Subdivisiones

Artículo... (10).- Del Proyecto Técnico para las Subdivisiones.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Subdivisiones será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

2. Para efectos del presente Capítulo se entiende por Profesionales Técnicos competentes, a aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada (habilitación y/o edificación en este caso) y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión.

3. Para efectos del presente Capítulo se entiende por Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal conducentes para su logro.



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

4. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Parágrafo Segundo
De los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico

Artículo... (11).- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Subdivisión.
2. El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).
3. El Certificados de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).
4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

Parágrafo Tercero
De la Autorización de Subdivisiones

Artículo... (12).- De la autorización de Subdivisiones.-

1. Para la habilitación del suelo en materia de subdivisiones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.



2. La autorización de subdivisiones es el instrumento que contiene la aprobación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de los proyectos de fraccionamiento del suelo, en los términos del ordenamiento jurídico metropolitano.

3. Con la LMU (10) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad adjuntado a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.

Artículo... (13).- 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*".

Artículo... (14).- LMU (10) emitida para Actuaciones que requieran obras de Subdivisión.- La LMU (10) emitida para el caso de actuaciones que requieran obras de subdivisión, constituirá además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas, sin que le sea necesario obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

Artículo... (15).- De los Certificados de Conformidad en la fase de ejecución de Actuaciones que requieran obras de Subdivisión.- Una vez expedida la LMU (10) para el caso de actuaciones que requieran obras de subdivisión y autorizado el inicio de la ejecución de aquellas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, directamente o por medio de las Entidades Colaboradoras, emitirá los siguientes Certificados de Conformidad:

a) El certificado de conformidad de avance y control de obras; y

b) El certificado de conformidad de conclusión de obras.



Artículo (16).- El Certificado de Conformidad de Control de Avance de obras de Subdivisión.-

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, directamente o por medio de las Entidades Colaboradoras, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas de conformidad a la LMU (10) obtenida, durante la etapa de ejecución de las obras de subdivisión.
2. El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, el inicio de las obras de subdivisión autorizadas, que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo. La notificación se realizará al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
3. Para emitir el correspondiente certificado de conformidad de control de avance y garantizar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de habilitación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, directamente o por medio de las Entidades Colaboradoras, realizará al menos un control de avance en cualquier momento de la ejecución de las obras de subdivisión, a partir de la notificación del administrado del inicio de las mismas.
4. El control de avance de deberá circunscribirse al Proyecto Técnico como condición material de la LMU (10).
5. La verificación en los controles de avance estarán en función del cumplimiento de las Reglas Técnicas y normas administrativas de conformidad a la LMU (10) otorgada.
6. En las inspecciones de control, el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, responsables de las obras de subdivisión, deberán presentar el Proyecto Técnico y el Certificado de Conformidad sobre él emitido, conjuntamente con la LMU (10).



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

7. El administrado podrá solicitar, por una sola vez, la revisión del informe de control de avance, el mismo que deberá dirigirse al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo (17).- El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras.-

1. El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras determina formalmente que las obras de subdivisión han concluido y que éstas cumplen con las normas administrativas y Reglas Técnicas que le son de aplicación.

2. Una vez expedido el Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras, éste será incorporado en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística que autorizó la actuación del administrado ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite al funcionario competente, en caso de que corresponda, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.

Parágrafo Cuarto

Fondo de Garantía para las Habilitaciones

Artículo... (18).- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera que establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

Artículo... (19).- Fondo de garantía para subdivisiones.-

1. Para subdivisiones, en el caso de que existan obras comunales o viales, el administrado deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.



2. Para el caso de hipotecas, deberá hacerse constar los lotes a hipotecarse en la LMU (10).

3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la LMU (10), deberán rendirse previa a la obtención de la LMU (10), sin que el administrado esté facultado a iniciar las obras de subdivisión sin la consignación de aquellas ante la Administración Zonal correspondiente.

Parágrafo Quinto
De las Subdivisiones Especiales

Artículo... (20).- Subdivisiones especiales.- Cuando se trate de subdivisiones de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.

Parágrafo Sexto
De las Transferencias de Dominio

Artículo... (21).- De las Transferencias de Dominio.-

1. A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la subdivisión ante la Dirección Metropolitana de Catastros, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad, la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10), una vez emitida la licencia y de conformidad con el procedimiento previsto en el Anexo 1, emitirá una Acta de Aprobación de la Subdivisión, en la que constará además los datos de la LMU (10) otorgada y que servirá al administrado para los fines precitados, una vez protocolizada ante una Notaría Pública del cantón.

2. En los casos en que sea necesaria la transferencia de dominio de áreas verdes por parte del administrado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se procederá a formalizar aquella en la Dirección Metropolitana de Catastros y en el



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

Registro de la Propiedad, mediante escritura pública independiente de conformidad con lo previsto en esta Sección y su Anexo.

Sección Tercera De las Reestructuraciones parcelarias

Parágrafo Primero Del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias

Artículo... (22).- Del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Reestructuraciones Parcelarias será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Parágrafo Segundo De los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico

Artículo... (23).- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Reestructuración Parcelaria.
2. El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

3. El Certificado de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).

4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

Parágrafo Tercero
De la Autorización de Reestructuración Parcelaria

Artículo... (24).- De la autorización de Reestructuración Parcelaria.-

1. Para la habilitación del suelo en materia de Reestructuración Parcelaria, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

2. Con la LMU (10) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad adjuntado a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.

Artículo... (25).- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias*".

Artículo... (26).- Reestructuración Parcelaria especial.- Cuando se trate de Reestructuraciones Parcelarias de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.



Parágrafo Cuarto
De las Transferencias de Dominio

Artículo... (27).- De las Transferencias de Dominio.- A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto de la Reestructuración Parcelaria ante la Dirección Metropolitana de Catastros, e inscribir el dominio de aquellos a través de la respectiva escritura pública independiente ante el Registro de la Propiedad, la Autoridad Administrativa Otorgante, una vez emitida la LMU (10) y de conformidad con el procedimiento previsto en esta Sección y su Anexo, emitirá una Acta de Aprobación de la Reestructuración Parcelaria, en la que constará además los datos de la LMU (10) otorgada y que servirá al administrado para los fines precitados.

Sección Cuarta
De las Urbanizaciones

Parágrafo Primero
Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones

Artículo... (28).- Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Urbanizaciones será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

**Parágrafo Segundo
De los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico**

Artículo... (29).- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Urbanización.
2. El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).
3. El Certificado de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).
4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

**Parágrafo Tercero
De la Autorización de Urbanizaciones**

Artículo... (30).- De la autorización de Urbanizaciones.-

1. Para la habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.
2. Con la LMU (10) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad adjuntado a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

3. La LMU (10) constituirá además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras de Urbanizaciones requeridas, sin que le sea necesario obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

Artículo... (31).- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones*".

Artículo... (32).- De los Certificados de Conformidad en la fase de ejecución de obras de las Urbanizaciones.-

Una vez expedida la LMU (10) y autorizado el inicio de la ejecución de aquellas, de conformidad con lo previsto en esta Sección y su Anexo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de su órgano competente, directamente o por medio de las Entidades Colaboradoras, emitirá los siguientes Certificados de Conformidad:

- a) El certificado de conformidad de avance y control de obras de Urbanización; y
- b) El certificado de conformidad de conclusión de obras.

Artículo (33).- El Certificado de Conformidad de Control de Avance de obras de Urbanización.-

1. Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidad Colaboradora, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas de conformidad a la LMU (10) obtenida, durante la etapa de ejecución de las obras de Urbanización.
2. El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, el inicio de las obras de Urbanización autorizadas a través de la LMU



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

(10), que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo. La notificación se realizará al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. Para emitir el correspondiente Certificado de Conformidad de control de avance y garantizar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de habilitación, el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidad Colaboradora, realizará al menos tres controles de avance en los siguientes momentos de la ejecución de las obras de Urbanización:

a) El primer control, cuando se haya realizado el aplanamiento del terreno, replanteo y trazado de las calles;

b) El segundo control, cuando en las obras de Urbanización se haya ejecutado las obras de infraestructura de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y demás servicios; y,

c) El tercer control, cuando hayan finalizado las obras de Urbanización.

3. El control de avance deberá circunscribirse al Proyecto Técnico como condición material de la LMU (10).

4. La verificación en los controles de avance estarán en función del cumplimiento de las Reglas Técnicas y normas administrativas de conformidad a la LMU (10) otorgada.

5. En las inspecciones de control, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, responsables de las obras de Urbanización, deberán presentar los componentes del Proyecto Técnico y los Certificados de Conformidad sobre ellos emitidos, conjuntamente con la LMU (10).

6. El administrado podrá solicitar, por una sola vez, la revisión del informe de control de avance, el mismo que deberá dirigirse al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



Artículo... (34).- El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras.-

1. El Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras determina formalmente que las obras de Urbanización han concluido y que éstas cumplen con las normas administrativas y Reglas Técnicas que le son de aplicación.

2. Una vez expedido el Certificado de Conformidad de Conclusión de Obras, éste será incorporado en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, al funcionario competente, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.

Parágrafo Cuarto

Fondo de Garantía para las Urbanizaciones

Artículo... (35).- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.-

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

3. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.



4. La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Parágrafo Quinto
De las Transferencias de Dominio

Artículo... (36).- De las Transferencias de Dominio.- A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la urbanización ante la Dirección Metropolitana de Catastros, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad, una vez expedida la Ordenanza especial por el Concejo Metropolitano y de conformidad con el procedimiento previsto en esta Sección y su Anexo, en la que constará además los datos de la LMU (10) otorgada, se protocolizará el referido instrumento que servirá al administrado para los fines precitados.

2. La transferencia de dominio de áreas verdes y de equipamiento comunal por parte del administrado a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se procederá a formalizar aquella en la Dirección Metropolitana de Catastros y en el Registro de la Propiedad, mediante escritura pública independiente de conformidad con lo previsto en esta Sección y su Anexo.

Sección Quinta
Competencia en materia de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación

Artículo... (37).- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-

a) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

b) La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es el órgano competente para otorgar la LMU (10), cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario.

Artículo... (38).- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-

1. Una vez que la LMU (10) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.

3. Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

Sección Sexta

Del Régimen Jurídico de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.

Artículo... (39).- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-

La LMU (10), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas, salvo lo dispuesto expresamente para determinadas actuaciones en este Capítulo y en el ordenamiento jurídico nacional:



- a) El plazo para iniciar las Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
- b) El plazo para terminar las Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de tres años a partir de la notificación del inicio de la actuación por parte del administrado.
- c) El plazo para iniciar las Urbanizaciones será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
- d) El plazo para terminar las Urbanizaciones será de tres años a partir de la notificación del inicio de las obras por parte del administrado.

Artículo... (40).- De la Modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-

1. Durante la vigencia de la LMU (10) se podrá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.
2. El título de la LMU (10) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU (10) que incluya las modificaciones, la original caduca.
3. El requerimiento de la modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (10). El trámite de la modificación de la LMU (10) será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (10), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.
5. La LMU (10) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (10) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las obras que deban darse dentro de la habilitación autorizada se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (10). La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Artículo... (41).- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-

1. La LMU 10 caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes supuestos:

- a) En el plazo fijado en la correspondiente licencia, si su titular no ha iniciado la actuación dentro del plazo autorizado;
- b) Cuando no se hubiese concluido la actuación dentro del plazo autorizado;
- c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias;
- d) La LMU (10) caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo; y,
- e) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo... (42).- Efectos de la extinción de la LMU 10.-

1. La extinción de la LMU 10 impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

2. La caducidad de la LMU 10 por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.



Artículo... (43).- Extinción por razones de legitimidad.-

1. La LMU (10) podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como inconvalidable. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.
2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

Sección Séptima

**De los Procedimientos Administrativos para el otorgamiento de la Licencia
Metropolitana Urbanística de Habilitación**

Artículo... (44).- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación se tramitarán por los procedimientos simplificado y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en la presente Sección.

Artículo... (45).- Documentación.-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la LMU (10) la documentación prevista en los Anexos correspondientes del presente Capítulo.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMU (10) deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:
 - a) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de actuación;



b) Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;

c) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes; y,

d) Los Certificados de Conformidad correspondientes.

3. Cuando a través de la LMU (10), se autorice obras para la habilitación, en los casos previstos en este Capítulo, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Parágrafo Primero

Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Simplificado

Artículo... (46).- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.- Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de la LMU (10) de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento especial.

Artículo... (47).- Trámite.- El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo... (48).- Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación LMU (10).-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de la LMU (10) implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:



- a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado o llenado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;
- b) Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes;
- c) En el caso de que se requiera Proyecto Técnico de conformidad con este Capítulo, el formulario normalizado será suscrito por el propietario del predio y por el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes; y,
- d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y reglas técnicas.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la LMU (10).

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Autoridad Administrativa Otorgante explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU (10).

Artículo... (49).- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la LMU (10) con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.



3. El titular de la licencia, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.

4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Parágrafo Segundo

Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Especial

Artículo... (50).- Ámbito de aplicación.- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes:

- a) Urbanizaciones;
- b) Subdivisiones Especiales; y,
- c) Reestructuraciones Parcelarias Especiales.

Artículo... (51).- Trámite.- El procedimiento administrativo especial estará sujeto al flujo de procedimiento específico de cada autorización y al régimen general con las siguientes variaciones:

1. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (10). A su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:

- a) La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;
- b) El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;



- c) El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;
 - d) La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,
 - e) Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.
2. Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las demás Secretarías Metropolitanas relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada Secretaría.
3. En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; y, se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario o su delegado requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.
4. Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.
5. Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y



su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.

6. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva. Expedida la Ordenanza correspondiente por parte del Concejo Metropolitano se emitirá por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante la LMU (10).

7. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.

Capítulo III

Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, LMU (20)

Sección Primera

De la Sujeción y de la Exención

Artículo... (52).- Objeto de la Licencia Urbanística de Edificación.-

1. A través de la LMU (20) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza, previa presentación de los certificados de conformidad, que la intervención constructiva del administrado cumple con las reglas técnicas y normas administrativas.

2. El título jurídico se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación", o por sus siglas LMU (20).

Artículo... (53).- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.- Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (20), en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de edificación en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

1. Las Intervenciones Constructivas Mayores, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico:

a) Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución, y de ampliación. Para efectos de este Capítulo, se entiende por:

- “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.

b) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, inventariados o en Áreas Históricas.

c) Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.

2. Las Intervenciones Constructivas Menores, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido:

a) Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad.
- Actuaciones estables que tienen o instalaciones que hayan de tener carácter permanente o duración indeterminada.
- La construcción e instalación de cerramientos.
- Obras de conservación y mantenimiento, y de acondicionamiento de edificaciones ya existentes.



Para efectos de este Capítulo, se entiende por “Obras de Conservación y Mantenimiento” las que tienen por objeto mantener la edificación en correctas condiciones de salubridad, seguridad y ornato y sin que impliquen variación de las características arquitectónicas de la edificación, tales como el sistema estructural, composición espacial o distribución; y, por “Obras de acondicionamiento” las que tienen por objeto transformar o mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, total o parcialmente, tales como ajardinamiento, pavimentación o sustitución de instalaciones antiguas.

b) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.

c) Obras de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas de la edificación, tales como el sistema estructural o composición espacial. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará la actuación al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

d) Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, tales como: esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

e) Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:

- Vallado de obras y solares.
- Edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.

f) Aquellas intervenciones constructivas de nueva edificación (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación), que por su naturaleza y



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

especialización no precisan para su definición de un Proyecto Técnico y se ajusten a los parámetros técnicos determinados mediante Resolución Administrativa.

Artículo... (54).- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

1. No será exigible la LMU (20) en los siguientes casos:

a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas;

b) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;

c) Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (20);

d) Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos; y,

e) Las obras de urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados.

f) Las intervenciones de los administrados previstas en éste capítulo, autorizadas a través de otras licencias metropolitanas urbanísticas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.



3. Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas, bastará una comunicación previa del administrado a la Autoridad Administrativa Otorgante, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación mínima de setenta y dos horas. La Autoridad Administrativa Otorgante, en forma inmediata y antes de las setenta y dos horas de notificado podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento jurídico nacional o metropolitano. Transcurrido dicho plazo la comunicación efectuada producirá los efectos de "declaración en ruina inminente" y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada.

Sección Segunda

De las Intervenciones Constructivas Mayores

Parágrafo Primero

Del Proyecto Técnico para las Intervenciones Constructivas Mayores

Artículo... (55).- Del Proyecto Técnico para las Intervenciones Constructivas Mayores.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Intervenciones Constructivas Mayores será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporadas en el Anexo 4 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.
3. Los componentes del Proyecto Técnico de Intervenciones Constructivas Mayores son:



ORDENANZA METROPOLITANA No.

a) **Proyectos arquitectónicos**, que pueden ser:

- **Proyectos Arquitectónicos ordinarios:** son todas las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar una edificación en un predio que se encuentre en suelo urbano y rural. El proyecto deberá sujetarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas vigentes de uso y ocupación del suelo.

Los proyectos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- (i) Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- (ii) Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas; y,
- (iii) En áreas históricas, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la respectiva LMU (20) para cada etapa. Las garantías totales por áreas comunales se deberán entregar en la etapa de construcción correspondiente. Concluida cada etapa, se solicitará el Certificado de Conformidad de control de avance y se procederá al trámite de devolución de la garantía correspondiente previa la emisión del Certificado de Conformidad de Habitabilidad de esa etapa. El Promotor podrá individualizar la emisión de dicha garantía para cada etapa constructiva. La devolución de garantías constructivas y comunales previstas en este Capítulo se hará de forma independiente dependiendo de la verificación de cada etapa constructiva.

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

- **Proyectos Arquitectónicos en Áreas Patrimoniales:** son las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales y deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de Áreas Patrimoniales.

b) **Proyecto estructural y de instalaciones:** son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.

4. A los proyectos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones se podrá acompañar el proyecto de régimen de propiedad horizontal, conformado por los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales. Los cuadros de alícuotas contendrán exclusivamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. El cuadro de áreas comunales contendrá las áreas comunes y/o bienes comunes a los cuales no se les asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada las superficies y los niveles.

Parágrafo Segundo**De los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico****Artículo... (56).- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-**

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas, durante la etapa de planificación de la Intervención Constructiva. Se emite, a requerimiento del administrado, en forma conjunta o individualmente respecto de los componentes del Proyecto Técnico previstos en el numeral 3 del artículo anterior.

2. Los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico no autorizan trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero son requisito previo para la emisión de la LMU (20).



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

3. Los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico se incorporarán al título de la LMU (20).

4. La LMU (20) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la intervención constructiva.

Parágrafo Tercero
De la Autorización de Intervención Constructiva Mayor

Artículo... (57).- Autorización de Intervención Constructiva Mayor.-

1. Para la ejecución de la Intervención Constructiva Mayor el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (20), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

2. La autorización de Intervenciones Constructivas Mayores, que se emite a través de la LMU (20), es el instrumento que contiene la aprobación formal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de los tipos de obra referidos, bajo esa denominación, en la Sección Primera de este Capítulo.

3. Con la LMU (20) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará los componentes del Proyecto Técnico que correspondieren; incluyendo, si el administrado así lo requiere y la planificación de su intervención constructiva se realiza bajo el régimen de copropiedad, el proyecto de régimen de propiedad horizontal. La aprobación se realizará sobre la base de los Certificados de Conformidad adjuntados a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.

La Declaratoria de Propiedad Horizontal y la autorización municipal en esta materia surtirán efectos desde la fecha en que se emita el Certificado de conformidad de habitabilidad.

4. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes serán solidariamente responsables por la ejecución de la



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Intervención Constructiva Mayor conforme la LMU (20), en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas que les sean de aplicación.

Artículo... (58).- 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*".

Artículo... (59).- De los Certificados de Conformidad en la fase de ejecución de la Intervención Constructiva Mayor.- Una vez expedida la LMU (20) y autorizado el inicio de la intervención constructiva mayor, el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, durante la etapa de ejecución de aquella, emitirá los siguientes Certificados de Conformidad:

- a) El certificado de conformidad de avance y control de obra; y
- b) El certificado de conformidad de habitabilidad.

Artículo... (60).- El Certificado de Conformidad de Control de Avance de la Intervención Constructiva Mayor.-

1. Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas de conformidad a la LMU (20) obtenida, durante la etapa de ejecución de la Intervención Constructiva Mayor.

2. El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, el inicio de la Intervención Constructiva Mayor autorizada, que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo. La notificación se realizará al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



3. Para emitir el correspondiente certificado de conformidad de control de avance y garantizar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de edificación, el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, realizará al menos tres controles de avance en los siguientes momentos de la Intervención Constructiva Mayor:

a) El primer control, cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es, antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas;

b) El segundo control, cuando la obra de construcción tiene armada la estructura de la edificación principal o la estructura de cubierta, en caso de edificaciones de más de dos pisos; y,

c) El tercer control, cuando haya finalizado el proceso de la Intervención Constructiva y la edificación cumpla con las condiciones de habitabilidad.

4. El control de avance deberá circunscribirse al Proyecto Técnico como condición material de la LMU (20).

5. La verificación en los controles de avance estarán en función del cumplimiento de las Reglas Técnicas y normas administrativas de conformidad a la LMU (20) otorgada.

6. En las inspecciones de control, el propietario del inmueble, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, responsables de la Intervención Constructiva Mayor, deberán presentar los componentes del Proyecto Técnico y los Certificados de Conformidad sobre ellos emitidos, conjuntamente con la LMU (20).

7. El administrado podrá solicitar, por una sola vez, la revisión del informe de control de avance, el mismo que deberá dirigirse al funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control.



Artículo... (61).- El Certificado de Conformidad de Habitabilidad para obras de nueva edificación.-

1. El Certificado de Conformidad de Habitabilidad determina formalmente que:

a) La Intervención Constructiva Mayor cumple con las normas administrativas y Reglas Técnicas que le son de aplicación.

b) La Intervención Constructiva Mayor cuenta con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de áreas servidas. En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, su instalación y funcionamiento será también requisito previo a la expedición del Certificado de Conformidad de Habitabilidad.

c) Se han realizado los trabajos mínimos de edificación para que la Intervención Constructiva Mayor sea habitable, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.

d) Las edificaciones que se hayan planificado construir bajo el régimen de copropiedad, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.

2. El órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, podrá entregar el Certificado de Conformidad de Habitabilidad por cada etapa ejecutada.

3. Una vez expedido el Certificado de Conformidad de Habitabilidad, éste será incorporado en el título de la LMU (20); y, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, al funcionario competente, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Parágrafo Cuarto

Fondo de Garantía para las Intervenciones Constructivas Mayores

Artículo... (62).- Los Fondos de garantía para las Intervenciones Constructivas Mayores.-

1. Para obtener la LMU (20) para Intervenciones Constructivas Mayores y asegurar que el propietario, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes de la edificación la ejecuten de acuerdo con el Proyecto Técnico, el administrado rendirá garantía de ley a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante.

2. El monto de garantía para las Intervenciones Constructivas Mayores será el resultado de multiplicar el área bruta de construcción total por el factor correspondiente, de acuerdo a la Tabla siguiente, que podrá ser modificada vía de Resolución Administrativa anualmente.

Tabla
Cálculo del Fondo de Garantía de Construcción

Rangos de área bruta de construcción (m2)		Factor para el cálculo del Fondo de garantía de construcción
Desde	Hasta	
41	120	1.5%
121	240	2.5%
241	600	3.0%
601	En adelante	4.0%

Artículo... (63).- Garantías que pueden aceptarse.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

Artículo... (64).- Garantías por áreas comunales en proyectos a ser declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las áreas comunales que impliquen construcción, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del costo total de las obras comunales. Para el cálculo se multiplicará la superficie del área comunal por el valor del m² de construcción por obras de urbanización o edificación, establecido por el órgano municipal competente; y, de este valor, se obtendrá el treinta por ciento (30%). Las garantías por áreas comunales, sean estas construidas, zonas verdes recreativas o vías interiores, serán en todos los casos presentados en la primera etapa de construcción.

Sección Tercera**De las Intervenciones Constructivas Menores****Parágrafo Primero****De la Autorización de Intervenciones Constructivas Menores**

Artículo... (65).- Autorización de Intervenciones Constructivas Menores.-

1. Para la ejecución de las Intervenciones Constructivas Menores el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (20), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.
2. La autorización de Intervenciones Constructivas Menores, que se emite a través de la LMU (20), es el instrumento que contiene la aprobación formal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de los tipos de obra referidos, bajo esa denominación, en la Sección Primera de este Capítulo.



3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán solidariamente responsables por la ejecución de las intervenciones menores conforme la LMU (20), en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas que les sean de aplicación.

Artículo... (66).- Requisitos para la autorización.- Los requisitos para la obtención de la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Menores, a través de la LMU (20), constan en el Anexo 5 de la presente Ordenanza Metropolitana, bajo la denominación "*Requisitos para LMU (20) en Intervenciones Constructivas Menores, en el procedimiento simplificado*", este instrumento podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Sección Cuarta

Competencia en materia de Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación

Artículo... (67).- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-

- a) La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es competente para otorgar la LMU (20), cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario.
- b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es competente para otorgar la LMU (20) dentro de los procedimientos especiales.
- c) En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Metropolitano de Quito es el órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial.

Artículo... (68).- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

1. Una vez que la LMU (20) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
3. Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

Sección Quinta

Del Régimen Jurídico de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

Artículo... (69).- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

La LMU (20), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) El plazo para iniciar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la fecha de expedición de la LMU (20).
- b) El plazo para terminar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado.
- c) El plazo para iniciar y terminar las Intervenciones Constructivas Menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la LMU (20).



Artículo... (70).- De la Modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

1. Durante la vigencia de la LMU (20) se podrá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento; o, si las modificaciones que se introducen suponen variaciones arquitectónicas o estructurales a la LMU (20) originariamente concedida.
2. El título de la LMU (20) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU (20) que incluya las modificaciones, la original caduca.
3. El requerimiento de la modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (20). El trámite de la modificación de la LMU (20) será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (20), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.
5. La LMU (20) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (20) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (20). La notificación del titular



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Artículo... (71).- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

1. La LMU (20) caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes casos:

a) En el plazo fijado en la correspondiente licencia, si su titular no ha iniciado la Intervención Constructiva dentro del plazo autorizado;

b) Cuando no se hubiese concluido la Intervención Constructiva dentro del plazo autorizado;

c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias;

d) La LMU (20) caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo; y,

f) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo... (72).- Efectos de la extinción de la LMU (20).-

1. La extinción de la LMU (20) impedirá iniciar o proseguir la actuación licenciada, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

2. La extinción de la LMU (20) por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.



Artículo... (73).- Extinción por razones de legitimidad.-

1. La LMU (20) podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como invalorable. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.

2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

Sección Sexta

**De los Procedimientos Administrativos para el otorgamiento de la Licencia
Metropolitana Urbanística de Edificación**

Artículo... (74).- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano, los flujos de procedimiento establecidos vía Resolución Administrativa y lo establecido en la presente Sección.

Artículo... (75).- Documentación.-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la LMU (20) la documentación que consta detallada en los Anexos 4 y 5 del presente Título.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMU (20) deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:

a) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de intervención;



b) Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y certificado de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;

c) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes; y,

d) Para el caso de Intervenciones Constructivas Mayores, los Certificados de Conformidad correspondientes.

3. Cuando se solicite, a través de la LMU (20), autorización de Intervención Constructiva Mayor, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo previsto en este Capítulo.

Parágrafo Primero

Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Simplificado

Artículo... (76).- Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-

Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de la LMU (20) de Intervenciones Constructivas Menores, no sujetas expresamente al procedimiento administrativo ordinario, de conformidad con el Parágrafo Segundo de esta Sección.

Artículo... (77).- Trámite.- El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.



ORDENANZA METROPOLITANA No. **156**

Artículo... (78).- Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de la LMU (20) implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;

b) Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes; y,

c) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y reglas técnicas.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la LMU (20).

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Autoridad Administrativa Otorgante explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU (20).

Artículo... (79).- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la LMU (20) con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.
3. El titular de la licencia, y el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes en caso de que corresponda, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Parágrafo Segundo**Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Ordinario**

Artículo... (80).- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario, las solicitudes de LMU (20) siguientes:

a) Las siguientes Intervenciones Constructivas Menores:

(i) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.

(ii) Las obras civiles singulares.

b) Las siguientes Intervenciones Constructivas Mayores:

(i) Las obras de nueva edificación sujeta a las siguientes condiciones y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano:

- Que la intervención constructiva no esté sometida a Evaluación Ambiental.
- Que la nueva edificación no esté destinada al uso industrial de alto impacto (I3) y de alto riesgo (I4).



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

- Que la nueva edificación no tenga una ocupación teórica previsible de más de 200 personas.
- Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 5.000 metros cuadrados.

(ii) Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.

(iii) Las obras de nueva edificación cuya planificación se realiza bajo el régimen de copropiedad.

(iv) Cualquier tipo de obras, no previstos en el procedimiento simplificado, que suponga incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.

Artículo... (81).- Trámite.- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

Parágrafo Tercero

Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Especial

Artículo... (82).- Ámbito de aplicación.- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o distrital.

Artículo... (83).- Trámite.-

1. El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general, con las siguientes variaciones:



a) El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (20). Su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:

(i) La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;

(ii) El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;

(iii) El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;

(iv) La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,

(v) Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.

b) Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las demás Secretarías Metropolitanas relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada Secretaría.

c) En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; y, se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario, o su delegado, requerirá a cada órgano competente los

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.

d) Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.

e) Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.

f) Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario adoptará su decisión de otorgar o negar la LMU (20), acto administrativo que deberá ser notificado al administrado. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.

2. En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el proceso desde la Secretaría culminará con la expedición del informe de recomendaciones para el Concejo Metropolitano, que, como órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, expedirá la ordenanza especial correspondiente.



ORDENANZA METROPOLITANA No.

Parágrafo Cuarto

Unificación de procedimientos y actos administrativos

Artículo... (83).- Unificación de procedimientos administrativos y actos administrativos.-

1. Cuando en un proyecto arquitectónico que se refiera a diez o más predios sobre los que se requiera la edificación de unidades arquitectónicas estandarizadas, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del procedimiento especial, le corresponderá las competencias asignadas a las administraciones zonales, sin perjuicio de aquellas que le son propias, con el objeto de que en un mismo procedimiento administrativo y en un sólo acto administrativo expida los correspondientes actos administrativos de control y autorizaciones administrativas para edificar en cada uno de los predios según el proyecto arquitectónico que hubiere revisado y/o aprobado.

2. Cuando la actuación administrativa solicitada sea estandarizada y se refiera a diez o más predios, se empleara el mismo procedimiento previsto en el numeral anterior para efectos de la expedición de los correspondientes actos administrativos de control y autorizaciones administrativas correspondientes.

Artículo 2.- Agréguese después del literal q) del artículo innumerado 122, contenido en el Parágrafo 3ro. "Infracciones y Sanciones aplicables para la edificación", de la Sección IV "De las infracciones y sanciones", del Capítulo V "Del control", del Título I "Del Régimen de Suelo" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 255, sancionada el 10 de junio de 2008, el siguiente párrafo:

"En el caso de los literales b) y c) anteriores, cuando el incumplimiento de las condiciones o reglas técnicas ocasionen un riesgo inminente o daño para las personas, bienes o ambiente, la sanción principal consistirá en la cancelación definitiva de las licencias, permisos o autorizaciones administrativas otorgadas para el ejercicio de la actuación."



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA.- En el procedimiento administrativo ordinario del régimen administrativo de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación y edificación se aplicarán los principios de eficiencia y eficacia de la administración municipal, para proyectos estandarizados que se presenten, para su autorización, como un solo trámite. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podrá determinar el trámite que deban darse a este tipo de proyectos en aplicación de los precitados principios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS :

PRIMERA.- 1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron.

2. Las normas administrativas sustantivas y reglas técnicas de aplicación de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, y que se encuentren en trámite, se ajustarán a las mismas.

SEGUNDA.- La administración municipal verá limitado el ejercicio de su potestad regulatoria respecto de un administrado que hubiere obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para habilitar el suelo y edificar, bajo el imperio de una norma que ha sido derogada por la sanción de esta Ordenanza Metropolitana, en materia de habilitación del suelo y edificación.

TERCERA.- En el plazo máximo de 6 meses a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración General, procederá a efectuar el proceso de acreditación de los servicios de las Entidades Colaboradoras para la correcta implementación de lo establecido en esta Ordenanza.

CUARTA.- En el plazo de 6 meses, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración General y la Dirección de Informática procederán a la adecuación de



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

los sistemas informáticos, procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio.

QUINTA.- La Administración General, proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta Ordenanza.

SEXTA.- Mientras se expide la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Propiedad Horizontal en edificaciones existentes, LMU (30), la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación autorizará a los administrados dicha actuación de conformidad con el procedimiento y requisitos contemplados en el Reglamento de procedimientos para la habilitación de suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, aprobado mediante Resolución Administrativa No. A 0086 de 15 de octubre de 2008.

SÉPTIMA.- Para la aplicación de los procedimientos administrativos previstos en esta Ordenanza Metropolitana y de los instrumentos administrativos que se expidan con ocasión de dichos procedimientos, éstos se implementarán progresivamente en un plazo máximo de seis meses y empezarán a regir desde la fecha en que, mediante instrucción general, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda disponga la habilitación de los mismos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- El día de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, quedarán automáticamente derogadas todas las normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan a la misma.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

SEGUNDA: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 10 de noviembre de 2011.

Ing. María Sol Corral
SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE
QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 13 de mayo de 2010 y 10 de noviembre de 2011.- Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 06 DIC 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 06 DIC 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 DIC 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC



ANEXOS

Anexos del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”.

- **Anexo 1: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones”.**
- **Anexo 2: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias”.**
- **Anexo 3: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones”.**
- **Anexo 4: “Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores”.**
- **Anexo 5: “Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Menores – LMU (20)”.**
- **Anexo 6: “Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación”.**
- **Anexo 7: “Instrumentos de información para la habilitación del suelo y la edificación”.**



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Anexo 1
Requisitos para el otorgamiento de la autorización de
Subdivisiones.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 1-RS
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES	


I. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (10)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones.

1. REQUISITOS GENERALES PARA LOS TRÁMITES DE SUBDIVISIONES

- Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM); con informaciones adicionales de ser el caso:
 - Informe de Replanteo Vial, en caso de ser necesario.
 - En caso de predios limitados por ríos, taludes o quebradas se anexará el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro y plano que contenga la restitución de los bordes.
 - En caso de predios afectados por protecciones especiales se anexará el informe emitido por la Entidad competente.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 1-RS
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES	


- Certificado del pago del impuesto predial del año inmediato anterior a la fecha de ingreso del trámite.
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente. Los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

2. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LOS TRÁMITES DE SUBDIVISIONES

- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En el caso de subdivisiones en áreas rurales se adjuntará el informe de actualización catastral emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando el predio no esté implantado en la cartografía digital municipal.
- En caso de subdivisiones que involucren propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Dirección Metropolitana de Gestión de bienes inmuebles o de la Dirección Metropolitana de Catastro, según corresponda.

3. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE AUTORIZACIÓN DE OBRAS PARA SUBDIVISIONES



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 1-RS
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES	

- Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Garantías establecidas en el régimen general del suelo del ordenamiento jurídico metropolitano.
- Copia certificada del Certificado de Conformidad y del acto administrativo de la autorización de la Subdivisión inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia certificada del juego de planos aprobados (1) y un (1) CD con el archivo digital de lectura (pdf).



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Anexo 2

**Requisitos para el otorgamiento de la autorización de
Reestructuraciones Parcelarias.**



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 2-RRP
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS	

I. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (10)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene los requisitos para el otorgamiento de la autorización de reestructuraciones parcelarias.

1. REQUISITOS GENERALES PARA LOS TRÁMITES DE REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS

- Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM); con informaciones adicionales de ser el caso:
 - Informe de Replanteo Vial, en caso de ser necesario.
 - En caso de predios limitados por ríos, taludes o quebradas se anexará el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro y plano que contenga la restitución de los bordes.
 - En caso de predios afectados por protecciones especiales se anexará el informe emitido por la Entidad competente.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 2-RRP
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS	

la Propiedad.


- Acta debidamente notarizada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.
- Certificado del pago del impuesto predial del año inmediato anterior a la fecha de ingreso del trámite.
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- Seis (6) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente. Los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

2. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LOS TRÁMITES DE REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS

- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- La documentación especificada en los requisitos generales por cada uno de los predios involucrados.

3. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE AUTORIZACIÓN DE OBRAS PARA REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS



 QUITO DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 2-RRP
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS	

- Formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Garantías establecidas en el régimen general del suelo del ordenamiento jurídico metropolitano.
- Copia certificada del Certificado de Conformidad y del acto administrativo de la autorización de la Subdivisión inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia certificada del juego de planos aprobados (1) y un (1) CD con el archivo digital de lectura (pdf).




ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Anexo 3
Requisitos para el otorgamiento de la autorización de
Urbanizaciones.



 QUITO DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

I. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (10)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene los requisitos para el otorgamiento de la autorización de urbanizaciones.

1. REQUISITOS GENERALES PARA LOS TRÁMITES DE URBANIZACIONES SUJETAS A REGLAMENTACIÓN GENERAL

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- Certificado del pago del impuesto predial del año inmediato anterior a la fecha de ingreso del trámite.
- Acta debidamente notarizada del consentimiento unánime de copropietarios en caso



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

de derechos y acciones;

- Garantías establecidas en el régimen general del suelo del ordenamiento jurídico metropolitano.
- Factibilidades favorables de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las respectivas empresas.

Se adjuntarán los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones por las respectivas empresas, una vez emitido el Informe Técnico Preliminar Favorable.

- Levantamiento topográfico georeferenciado.
- Propuesta urbanística sobre el levantamiento topográfico georeferenciado de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Memoria Técnica y descriptiva de la propuesta urbanística.
- En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Dirección Metropolitana de Catastros y plano sellado, que contenga la restitución de los bordes.
- Cronograma valorado de obras y tiempos de ejecución, que en ningún caso será inferior a los precios referenciales establecidos anualmente por la EPMMOP.
- Planos en detalle del diseño de zonas verdes y equipamiento comunal de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Diez (10) copias de planos impresos y un (1) CD que contenga los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y coordenadas establecidas para la ciudad de Quito 78°30' con toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística, los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

3. REQUISITOS PARA MODIFICAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN SUJETA A REGLAMENTACIÓN GENERAL

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la Ordenanza de Urbanización aprobada por el Concejo Metropolitano y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia certificada de la LMU (10).
- Memoria técnica justificativa de las modificaciones;
- Diez (10) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y coordenadas establecidos para la ciudad de Quito 7830' que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en las Ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

3. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.

- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- Certificación emitida por la entidad competente que acredite a la organización la calificación de interés social.
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- Certificado del pago del impuesto predial del año inmediato anterior a la fecha de ingreso del trámite.
- Acta debidamente notarizada del consentimiento unánime de los copropietarios en caso de derechos y acciones.
- Factibilidades favorables de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las respectivas empresas.

Se adjuntarán los informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones por las respectivas empresas, una vez emitido el Informe Preliminar Favorable.

- Levantamiento topográfico georeferenciado.
- Propuesta urbanística sobre el levantamiento topográfico georeferenciado de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Memoria Técnica y descriptiva de la propuesta urbanística.
- En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Dirección Metropolitana de Catastros y plano que contenga la restitución de los bordes.
- Cronograma valorado de obras y tiempos de ejecución, que en ningún caso será



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

inferior a los precios referenciales establecidos anualmente por la EMMOP-Q.

- Planos en detalle del diseño de zonas verdes y equipamiento comunal de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Diez copias de planos impresos y un CD que contenga los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y coordenadas establecidas para la ciudad de Quito 78°30' con toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística, los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

4. REQUISITOS PARA MODIFICAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la Ordenanza de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo aprobada por el Concejo Metropolitano y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Memoria técnica justificativa de las modificaciones.
- Diez (10) copias de planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y coordenadas establecidos para la ciudad de Quito 78°30' que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad a las especificaciones



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

técnicas constantes en las Ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

5. REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN URBANIZACIONES

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la Ordenanza de aprobación de la Urbanización y escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia certificada de la LMU (10).
- Copia certificada del juego de planos aprobados de Urbanización (1) y un (1) CD con el archivo digital de lectura (PDF);
- Copia certificada del juego de planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.

6. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN URBANIZACIONES

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10 3-RU
	REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES	

- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la Ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano protocolizada en una Notaría Pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y, planos de la urbanización.
- Certificado de depósito de las garantías otorgadas.
- telecomunicaciones.

7. REQUISITOS PARA EL CONTROL DE AVANCE Y TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIONES

- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Informe de ejecución de obras (avance y terminación) en urbanizaciones.



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Anexo 4

**Requisitos para la autorización de la ejecución de las
Intervenciones Constructivas Mayores.**



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

I. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (20)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene los requisitos para el otorgamiento de la autorización de las Intervenciones Constructivas Mayores.

1. REQUISITOS GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS DE PROYECTOS NUEVOS

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM), con la información adicional respectiva:
 - Informe de Replanteo Vial, en caso de ser necesario.
 - Informe y plano con la restitución del borde superior de quebradas, taludes y ríos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, en caso de que el predio limite con alguno de estos accidentes geográficos.
 - En caso de predios afectados por protecciones especiales se anexará la información correspondiente implantada en los planos, certificada por la



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

Entidad competente.

- Acta debidamente notarizada del consentimiento unánime de los copropietarios en caso de derechos y acciones.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En el caso de que el proyecto técnico arquitectónico corresponda al procedimiento especial presentará el informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Tres (3) copias de los planos arquitectónicos y un (1) CD con los archivos digitales de lectura (pdf), que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta arquitectónica de conformidad con las reglas técnicas y normas administrativas; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.

3. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS DE PROYECTOS NUEVOS

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Para predios cuyo uso sea diferente al uso principal asignado, el informe de Compatibilidad de Usos de Suelo.
- En los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales y predios inventariados, los documentos establecidos en



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.

- Para toda edificación de más de 4 pisos de altura o que alberguen a más de 25 personas en base al índice de composición familiar (determinado por el MIDUVI) o más de 500 m² de construcción total o bruta, en proyectos destinados a: Industrias, comercios, viviendas, administración pública o privada con concentración de público, salud, educación, culto, almacenamiento y expendio de combustibles, depósito y expendio de explosivos y gas licuado de petróleo, se anexará el informe de Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos.
- En proyectos ubicados en áreas con usos residenciales R1, R2 y R3 con 5000 m² o más de área bruta total de construcción se anexará:
 - Memoria técnica de la obra o actividad proyectada, etapas de construcción de ser el caso.
 - Informe de factibilidad de dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
 - Informe de Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos.
- En proyectos que no sean de vivienda y que requieran 50 o más estacionamientos se anexará el Estudio de Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobada por la Gerencia de Planificación de la Movilidad de la EPMMOP.
- En proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se anexará:
 - Informe de Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos.
 - Certificado de calificación hotelera de la Corporación Metropolitana de Turismo.
 - Únicamente en el caso de hoteles de cuatro (4) y cinco (5) estrellas se requerirá de la Licencia Ambiental emitida por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
- Para industrias: I2, I3, I4, se anexará:
 - Para los proyectos I2A se deberá presentar la Certificación Ambiental emitido por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

- Para los proyectos industriales I2B, I3, e I4, se deberá presentar Licencia Ambiental emitida por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
- Informe de Visto Bueno de Cuerpo de Bomberos.
- Estudio de Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobada por la Gerencia de Planificación de la Movilidad de la EPMMOP.
- En proyectos de cementerios y camposantos se anexará:
 - Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
 - Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por la EPMAPS.
 - Informe técnico favorable del Departamento de Meteorología Aeronáutica de la Dirección de Aviación Civil sobre la dirección de los vientos.
 - Informe técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.
 - Para cementerios y camposantos, o proyectos en que se realicen actividades de cremación se deberá presentar la Licencia Ambiental emitida por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
- En proyectos de rehabilitación de Cementerios, se anexará:
 - Memoria Descriptiva que contendrá el diagnóstico del estado actual.
 - Propuesta de readecuación.
 - Tratamiento de áreas verdes, áreas de circulación y espacios duros.
- En proyectos para Universidades e Institutos de Educación Superior se anexará:
 - Resolución de aprobación de la Universidad o Instituto Superior por parte del órgano rector nacional sectorial.
 - Estudio de “Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos” aprobado por la Secretaría de Movilidad.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

- En proyectos de Gasolineras y Estaciones de Servicio se anexará:
 - Certificado favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
 - Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
 - Informe del Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos.
 - Licencia Ambiental emitida por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
 - Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" aprobado por la Secretaría de Movilidad.
- 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.
- Todos los proyectos o actividades nuevas a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito y que consten en la lista taxativa de la normativa que regula la presentación de Estudios de Impacto Ambiental previo a la emisión del informe por la entidad competente, se anexará la Licencia o Certificación Ambiental según sea el caso, emitido por la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.

3. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS EN PROYECTOS MODIFICATORIOS Y AMPLIATORIOS

- **REQUISITOS GENERALES:**
- Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.

- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- Certificado de pago del impuesto predial del año inmediato anterior.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Planos aprobados, registrados o con Licencia de Reconocimiento vigentes y/o Permiso o Licencia de Construcción con sus respectivos documentos de aprobación.
- Planos de implantación donde consten claramente definidas las áreas modificadas y/o ampliadas propuestas, con especificaciones de las áreas y niveles de cada una de ellas.
- Tres (3) copias de los planos arquitectónicos modificatorios y/o ampliatorios, y un (1) CD con los archivos digitales de lectura (pdf), que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta arquitectónica de conformidad con las reglas técnicas y normas administrativas; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.
- **REQUISITOS COMPLEMENTARIOS:**
 - En Proyectos Arquitectónicos Modificatorios y Ampliatorios de Edificaciones con usos de suelo diferentes al asignado al predio, se anexará el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
 - En Proyectos Arquitectónicos que se vayan a construir por etapas, se anexarán los Planos de implantación donde consten claramente delimitadas las etapas de construcción propuestas con especificaciones de las áreas y niveles de cada una de ellas.
 - En Proyectos Arquitectónicos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (copropiedad), se anexará:
Acta debidamente notariada de consentimiento de los copropietarios, en el porcentaje establecido en la ley, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En proyectos arquitectónicos en los que se han producido ampliaciones,



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

modificaciones o cambio de uso en una superficie mayor a la tercera parte del área total o bruta construida, se anexará el Informe actualizado del Cuerpo de Bomberos.

- En los Proyectos Arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales y predios inventariados, se presentará los requisitos establecidos en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.

4. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE MODIFICACIONES MENORES A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS EN PROYECTOS

- Cuando por requerimientos funcionales, técnicos o formales durante la ejecución del proceso constructivo de las edificaciones, se deban realizar modificaciones menores internas o externas, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, sin que eso implique aumento de áreas de construcción o aumento de las unidades constructivas ni se hayan dado cambios estructurales, sujetándose a las Reglas Técnicas vigentes, se podrá convalidar los mismos dentro de los controles programados, debiendo registrarse dichas reformas, a través de la LMU-20 Simplificada, previa a la obtención del Certificado de Conformidad de Habitabilidad y Devolución del Fondo de Garantía.
- Las modificaciones y ampliaciones menores a los Planos Arquitectónicos en el proceso constructivo será tramitado en la Administración Zonal; estas modificaciones no requieren la presentación de planos modificadorios y/o ampliatorios.
- En las edificaciones catalogadas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales las modificaciones serán aprobadas por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.

5. REQUISITOS GENERALES PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES (LMU 20)

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Certificación del de pago del impuesto predial del año inmediato anterior.
- Copia certificada del o de los Certificados de Conformidad requeridos y obtenidos en el proceso constructivo.
- Certificado de depósito de garantías.
- Comprobante de pago a la EPMAPS por contribución e instalación de servicios.
- Un (1) juego original o copia certificada de planos arquitectónicos, dos (2) juegos de planos estructurales, de instalaciones y especiales que demande la construcción y un (1) CD que contenga el archivo digital de lectura (pdf); los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.
- En toda edificación de más de 4 pisos de altura o que alberguen a más de 25 personas en base al índice de composición familiar (determinado por el MIDUVI) o más de 500 m² de construcción total o bruta los planos de instalaciones deberán contener las firmas de los profesionales de la rama respectiva.

6. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES (LMU 20)

- En edificaciones mayores a tres (3) pisos de altura o en construcciones que se realicen excavaciones que superen los tres (3) metros se anexará:
 - Estudios de suelo.
 - Memoria de cálculo estructural.
- En proyectos que tengan más de 5000 m² de área total de construcción, se anexará el



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

Convenio con la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado (EPMAPS) para la dotación de servicios.

- En proyectos que cuenten con instalaciones de gas (GLP) se anexarán los planos de las instalaciones de gas con la firma de responsabilidad del profesional de la rama respectiva.
- En el caso de unidades centralizadas de gas GLP se anexará el contrato de instalación y provisión de servicios con la Empresa Comercializadora de GLP.

7. REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto urbanístico, a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Certificado de pago del impuesto predial del año inmediato anterior.
- Copias certificadas del o de los Certificados de Conformidad requeridos y obtenidos en el proceso.
- Copia certificada del juego de planos arquitectónicos, incluido un (1) CD con los archivos digitales de lectura (pdf).
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado.
- Cuadros de alícuotas suscrito por el profesional; que contendrán única y exclusivamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	


exclusivos susceptibles de individualizarse y enajenarse; cada bien exclusivo susceptible de individualizarse y enajenarse deberá tener su alícuota parcial independiente; las alícuotas parciales podrán ser acumuladas y en este caso constará la alícuota total correspondiente.

- Cuadro de áreas comunales suscrito por el profesional, que contendrá las áreas comunales y/o bienes comunes a las cuales no se les asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada las superficies, el uso y los niveles, especificando las áreas comunales construidas y abiertas.
- Cuadro de linderos, suscrito por el profesional, de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo (alícuotas), deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste; además se deben señalar los linderos superiores e inferiores (área) con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas), dependiendo de la modalidad (edificios en altura, conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores). Si un bien exclusivo (alícuota) ha sido planificado en varios niveles los linderos pueden ser descritos de manera total e integral; es decir, señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planificó, con respecto a las otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas).
- Los cuadros de alícuotas y/o bienes exclusivos, áreas comunales y/o bienes comunes y linderos deberán incluirse en un CD en formato de hoja de cálculo.
- En caso de modificatoria a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se anexará el Acta debidamente notariada del consentimiento de copropietarios, de conformidad con el porcentaje establecido en la ley.

8. REQUISITOS PARA LA EMISIÓN DEL INFORME DE INICIO DE LA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA.

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 4-RICMA
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES	

personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.

- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada del o de los Certificados de Conformidad requeridos y obtenidos en el proceso.
- Certificado de cumplimiento de Obligaciones Patronales (IESS).

9. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE AVANCE Y CONTROL DE LA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia certificada del o de los Certificados de Conformidad requeridos y obtenidos en el proceso.
- Copia certificada del Informe de Autorización del inicio de la intervención constructiva, en el caso del primer control.
- En el caso del segundo control en adelante se presentará el Certificado de Conformidad de avance y control y de intervención constructiva, precedente.

10. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE LA OBTENCIÓN DE LA HABITABILIDAD Y LA DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia certificada del o de los Certificados de Conformidad requeridos y obtenidos en el proceso.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

Anexo 5

**Requisitos para la autorización de la ejecución
de las Intervenciones Constructivas Menores
LMU (20).**



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 5-RICME
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES – LMU (20)	


I. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES – LMU (20)

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (20)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene los requisitos para el otorgamiento de la autorización de las Intervenciones Constructivas Menores.

1. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Copia del pago del impuesto predial del año inmediato anterior.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM), con la información adicional respectiva:
 - Informe de Replanteo Vial, en caso de ser necesario.
 - Informe y plano con la restitución del borde superior de quebradas, taludes y ríos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, en caso de que el predio limite con alguno de estos accidentes geográficos.
 - En caso de predios afectados por protecciones especiales se anexará la



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 20 5-RICME
	REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES – LMU (20)	

información correspondiente implantada en los planos, certificada por la Entidad competente.

- Acta debidamente notariada del consentimiento requerido de conformidad con la ley.
- Planos o esquemas gráficos del detalle de la intervención.
- En el caso de proyectos aprobados se adjuntará los planos correspondientes y los planos o esquemas gráficos del detalle de la intervención.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 156

Anexo 6

**Reglas Técnicas para la presentación de planos
dentro de los procedimientos administrativos de
habilitación de suelo y edificación.**



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

I. REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (10)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene las Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación.

1. PRESENTACIÓN DE PLANOS

- La presentación de proyectos de: habilitación de suelo y edificación, se realizará en planos en papel impreso y en digital y, para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568 y 569, a estas Reglas Técnicas y al ordenamiento jurídico metropolitano.

2. DIMENSIONES PARA LÁMINAS DE DIBUJO DE LOS PROYECTOS

- Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

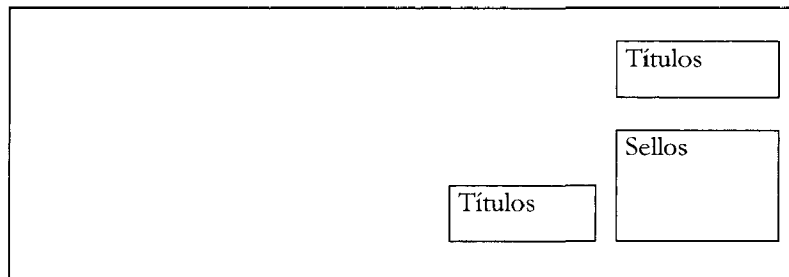
Fuente: Norma INEN 568

3. CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE APROBACIÓN



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

- **Cuadro de Títulos:** Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- **Sellos de Registro y Aprobación:** Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0,15 x 0,15 m.



- Los cuadros de títulos se diseñarán con los siguientes datos:
 - Clave catastral y número de predio
 - Nombre del proyecto
 - Nombre, número de cédula y firma del propietario
 - Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
 - Nombre, firma del representante legal de la Empresa o promotor si lo hubiere
 - Título de la lámina
 - Escala o escalas
 - Fecha
 - Número de lámina
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

láminas, estas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A: planos arquitectónicos en edificación o de implantación general en habilitación del suelo
- E: planos estructurales
- IS: planos de instalaciones sanitarias
- IE: planos de instalaciones eléctricas
- IM: planos de instalaciones mecánicas
- IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación
- EE: estudios especiales

4. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS

- Para proyectos arquitectónicos (edificación):
 - Levantamiento planimétrico y topográfico georeferenciado del terreno y los cortes correspondientes de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Quito DM: Elipsoide WGS84 y con factor de corrección 1,000458 TMQUITO.
 - En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes
 - Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro.
 - Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
 - Plano de implantación: en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Cuadro de Áreas: Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.
 - Plantas:



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

○ Cortes:

Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto.

Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

○ Fachadas:

Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

○ Planos de Instalaciones:

Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.

Deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

○ Planos estructurales:

Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

comprensión y ejecución de la obra.

CUADRO DE AREAS

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES No.	AREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE m2	AREA NO COMPUTABLE (ANC)		AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCI ÓN (AB) m2
					Construida m2	Abierta m2	
TOTAL							
COS PB							
COS TOTAL							

NOTA: Para cada uso y nivel utilizar un casillero diferente.

AU+ANC=AB


AU= Área Útil

ANC= Área no Computable

AB= Área Bruta

- Para proyectos de Habilitación del Suelo: Subdivisiones o reestructuraciones parcelarias:
 - Levantamiento topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Quito DM: Elipsoide WGS84 y con factor de corrección 1,000458 TMQUITO.
 - Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1: 1.000) conteniendo ubicación.
 - Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada




	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

por la Dirección Metropolitana de Catastro.

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos.
 - Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir: área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
 - Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles y/o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías y/o pasajes proyectados para la construcción de bordillos, calzadas empedradas y aceras encepadas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías y/o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente.
 - En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.
- Para proyectos de Habilitación del Suelo: Urbanizaciones:
 - Implantación sobre el plano topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Quito DM: Elipsoide WGS84 y con factor de corrección 1,000458 TMQUITO.
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro.

- Diseño vial integrado al sistema metropolitano y basado en la trama vial existente.
- División en lotes producto del diseño urbano.
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
- Cronograma valorado de obras.
- Para Equipamiento Comunitario y Áreas Verdes en Urbanizaciones:
 - Plano de las áreas verdes y/o equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionado tanto en planta como en cortes. En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes.
 - Detalle de muros de contención si los hubiere.
 - Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere.
 - Ubicación y detalle del mobiliario urbano
 - Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios
 - Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes.
 - Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones.
 - Cronograma valorado de obras, si se construye el área comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 6-RT PL
	REGLAS TÉCNICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	

- Proyectos de Conservación, Restauración, Modificación y Ampliación:
 - Los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de la intervención.
- Proyectos por Etapas:
 - Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.
- Memoria Técnica:
 - En los casos requeridos se describirá de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

5. ESCALAS

- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de Habilitación del Suelo, diseño urbano.	1: 2000	(0,5 mm = 1 m)
	1: 1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de Edificación implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200	(5 mm = 1 m)
	1: 100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m)
	1: 10	(100 mm = 1 m)
	1: 5	(200 mm = 1 m)
	1: 1	(escala natural)
Bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 568



ORDENANZA METROPOLITANA No.

156

Anexo 7
Instrumentos de información para la habilitación del
suelo y la edificación.



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 7-II HE
	INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	

I. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

- De conformidad con el Capítulo I “Licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo, LMU (10)” del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas, sancionada el 18 de marzo de 2010, el presente instrumento contiene los requisitos para la emisión de los instrumentos de información para la habilitación del suelo y la edificación, informes que deberán presentarse con carácter obligatorio previo a iniciar cualquier tipo de licenciamiento.


1. INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA IRM

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- En los terrenos que se encuentren en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, en caso de que el predio no esté implantado en la cartografía, se adjuntará la ubicación exacta y el levantamiento topográfico georeferenciado en escala 1:1000 en sistema WGS 84 y coordenadas geográficas para la ciudad de Quito 78°30'.

2. INFORME DE REPLANTEO O AFECTACIÓN VIAL

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para



	DOCUMENTO: ANEXOS DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS	CODIGO: LMU 10-20 7-II HE
	INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	

personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.

- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- En los casos de predios que tengan frente a una vía pública legalmente reconocida pero que no cuenten con trazado vial aprobado por la Municipalidad, se adjuntará copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, la ubicación exacta del predio y el levantamiento topográfico georeferenciado en escala 1:1000 en sistema WGS 84 y coordenadas geográficas para la ciudad de Quito 78°30'.

3. INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO (ICUS)

- Solicitud a través del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- En caso de equipamientos de servicios sociales, que se implanten en edificaciones existentes, se anexará el informe de factibilidad de implantación emitido por la Agencia Metropolitana de Control, en el que conste que la edificación cumple con las condiciones mínimas para su funcionamiento.