



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0255
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

- Que** de acuerdo al Art. II.4 del Código Municipal (agregado por el Art. 1 de la Ordenanza 095), cada quinquenio la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos evaluará y revisará la idoneidad de las normas contenidas en el libro Segundo del Código Municipal y otras ordenanzas conexas, en función de las necesidades del desarrollo territorial.
- Que** dicha Dirección, amparada en el considerando anterior, propondrá al Concejo Metropolitano reformas avaladas por estudios técnicos, previa consulta a otras dependencias municipales y representantes de la sociedad civil.
- Que** la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos ha realizado una reforma estructural a los cuerpos que norman y regulan la gestión urbano- territorial del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- Que** en los últimos tres años se han aprobado las Ordenanzas Nos. 107, 138, 144, 156, 170, 185, 190 y 195 que reforman parcialmente la Ordenanza Metropolitana No. 095 del Régimen del Suelo del DMQ, y es necesario enmarcar todas las regulaciones en un solo cuerpo que incorpore sus contenidos, aplicación y procedimientos a seguir en el ejercicio del diseño y la construcción en el territorio metropolitano de Quito;
- Que** las regulaciones y normativas del territorio metropolitano son parte sustancial del Eje Territorial, uno de los cuatro pilares fundamentales del Plan de Gobierno "Quito hacia el Bicentenario" y del Plan Equinoccio XXI-Quito hacia el 2025.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas por los artículos 63 de la Ley Orgánica del Régimen Municipal y; 2 y 8 de la Ley Orgánica para el Distrito Metropolitano de Quito,

Expide

**LA ORDENANZA METROPOLITANA DE RÉGIMEN DE SUELO
PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Art.1.- Se sustituye el contenido de el Título I "Del Régimen del Suelo", del Libro Segundo del Código Municipal, por el siguiente texto:

TÍTULO I DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo I OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Art. ... (1).- Objeto.- Las disposiciones de este Libro tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del Distrito Metropolitano de Quito, es decir, regular dentro de sus límites con competencia privativa y exclusiva, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

Art. ... (2).- Aplicación e interpretación de normas.- La administración municipal no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del Régimen del Suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Metropolitano explicar o interpretar el contenido de estas normas.

Para la aplicación o interpretación de las normas del presente libro se observarán los siguientes principios:

- a) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre si, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
- b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía.
- c) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT).

Art. ... (3).- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con aprobación de urbanización, con la aprobación y/o registro de subdivisión, de reestructuración o de integración parcelaria bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada.



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó por falta de cumplimiento de las obras respectivas en el plazo concedido o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

Art. ... (4).- Protección a las autorizaciones de edificación.- Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos, con licencia o permiso de construcción, o con licencia de propiedad horizontal vigentes obtenidos bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando ésta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.

Esta disposición no será aplicable si una edificación cuenta con licencia de construcción y no ha iniciado la obra principal en un plazo de 3 años posteriores a la fecha de la licencia o si la garantía de construcción ha caducado.

Art. 5.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en este Libro, sean de carácter particular, local, sectorial o general, serán resueltos por el Concejo Metropolitano. Para este efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, y la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Capítulo II

DEL SUELO

SECCIÓN I

DEFINICIONES GENERALES

Art. ... (6).- Suelo.- Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, donde se desarrollan las diferentes actividades, en función de los usos asignados en el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), las regulaciones establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), las Normas de arquitectura y urbanismo, y demás planes e instrumentos de planificación complementarios.

Art. ... (7).- Clasificación general del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo será clasificado por el Plan General de Desarrollo Territorial dentro de una de las siguientes categorías:



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

- a) **Suelo urbano.**- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PGDT y otros instrumentos de planificación;
- b) **Suelo urbanizable o de expansión urbana.**- Es aquel que el PGDT destina para el crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que establece este Plan y de acuerdo a las etapas de incorporación previstas en el mismo; y,
- c) **Suelo no urbanizable o rural.**- Es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en las categorías anteriores.

Esta clasificación general del suelo se regirá por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos en el PUOS u otros instrumentos de planificación.

Art. ...(8).- Uso de suelo.- Es el destino de uso asignado a los predios y a las edificaciones que se pudieran construir.

En función del uso principal, se establecen los usos permitidos y prohibidos en busca de un equilibrio funcional, de nivel de impacto ambiental y urbano que cada uso conlleva, y las condiciones y restricciones de su localización. Los datos de uso de suelo serán definidos en el PUOS y otros instrumentos de planificación.

El uso del suelo de propiedad de las comunas asentadas dentro del perímetro del DMQ será determinado mediante un acuerdo tripartito entre la Municipalidad, el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, y el Cabildo, instancia máxima de la comuna, sobre la base de estudios realizados por la Municipalidad y otros organismos calificados.

Art. ...(9).- Ocupación y edificabilidad.- Comprende las regulaciones para la habilitación del suelo y la edificación que se asignan mediante el PUOS y otros instrumentos de planificación, a distintas áreas del territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. ...(10).- Derechos y Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0255

- a) A urbanizar, que comprende la facultad de fraccionar y habilitar un terreno en área urbana. Este derecho se reconoce a partir de la sanción de la Ordenanza por parte del Concejo Metropolitano;
- b) A subdividir, que comprende la facultad de fraccionar y habilitar un terreno hasta en diez lotes en áreas urbanas y hasta en veinte áreas suburbanas. Este derecho se reconoce a partir de la expedición de la Resolución por parte del Concejo Metropolitano y del acta de aprobación de subdivisión, emitida por la Administración Zonal respectiva;
- c) Al aprovechamiento urbanístico asignado a ese terreno a través de los distintos instrumentos de planificación;
- d) A edificar.

Al urbanizar o subdividir un terreno, los propietarios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Dotar de la infraestructura vial y de los servicios básicos, sujetándose a las disposiciones reglamentarias vigentes;
- b) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y las condiciones previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal;
- c) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal;
- d) Ejecutar las obras de urbanización y subdivisión en los plazos previstos;
- e) A colocar un letrero en el predio que se va a urbanizar o cualquier otro medio publicitario que incluirá: la identificación del proyecto urbanístico, los nombres del promotor, el propietario del predio y el número de ordenanza municipal.

Al edificar deberán cumplir lo siguiente:

- a) Observar los datos de zonificación y la normativa vigente;
- b) Construir las obras de infraestructura y observar las condiciones mínimas de habitabilidad y confort;
- c) Solicitar la aprobación de planos; obtener la licencia de construcción; edificar de acuerdo a los planos; y, obtener la licencia de habitabilidad, en su orden;
- d) Cumplir con los usos de suelo previstos en los instrumentos de planificación;
- e) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0255

- f) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación de impacto ambiental, y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano;
- g) Colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en el que debe constar la identificación del proyecto, los nombres del proyectista arquitecto, el ingeniero estructural y los ingenieros de instalaciones y el número de licencia de construcción. En la ejecución de obras y la construcción de edificaciones en proceso, deberán protegerlas con cerramiento o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad;
- h) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a velar por la integridad y cuidado de predios o construcciones colindantes.

Art. ...(11).- Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana.- La clasificación del suelo como urbanizable o de expansión urbana otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Efectuar habilitaciones de suelo conforme a las etapas previstas en el PGDT y demás instrumentos de planificación;
- b) A edificar respetando las asignaciones de ocupación del suelo y edificabilidad previstos en el PUOS y otros instrumentos de planificación.

En contraparte, también deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Respetar la vigencia de las etapas de incorporación y dotar a los terrenos de la infraestructura y los servicios básicos;
- b) Construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos y zonificación contemplados en el PUOS y otros instrumentos de planificación vigentes;
- c) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental, y a las que rigen la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano;
- e) Colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en el que debe constar la identificación del proyecto, los nombres del proyectista arquitecto, el ingeniero estructural y los ingenieros de instalaciones y el número de licencia de construcción. En la ejecución de obras y la construcción de edificaciones en proceso deberán proteger las mismas con cerramiento o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

8
7

P. P. P.



ORDENANZA METROPOLITANA N° **0255**

Art. ...(12).- Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable, rural o suburbano.- La clasificación del suelo como no urbanizable, rural o suburbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A fraccionar el suelo respetando las regulaciones metropolitanas y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUOS y otros instrumentos de planificación;
- b) Construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUOS y la reglamentación metropolitana vigente;
- c) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUOS.

En contraparte, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Requerir de autorización municipal para efectuar divisiones del suelo y construcciones;
- b) Ejecutar habilitaciones del suelo y edificación que cumplan con las regulaciones previstas en el PUOS u otros instrumentos complementarios para cada sector;
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica;
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad;
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.

Art. ...(13).- No pago de indemnización por ordenación urbana.- La ordenación mediante instrumentos de planificación no confiere a los afectados derechos de indemnización, salvo en los casos previstos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. ...(14).- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano residente en el Distrito Metropolitano de Quito tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de ordenanzas, planes, programas, proyectos, orientados a satisfacer sus necesidades y aspiraciones, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del MDMQ en los términos previstos en la



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

Ordenanza vigente que establece el Sistema de Gestión Participativa, Rendición de Cuentas y Control Social del DMQ.

Art. ...(15).- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.- La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, se establecerá mediante Ordenanza.

**Capítulo III
DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

**Sección I
DEFINICIONES**

Art. ...(16).- Planificación Territorial.- Es el proceso a través del cual la Municipalidad planifica el ordenamiento del territorio, la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en el DMQ. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

La planificación territorial en el DMQ se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.

La planificación municipal será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos especificados en el Código Municipal, por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y por los organismos competentes señalados en los respectivos instrumentos.

Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener la aprobación y licencia de construcción.

Art. ...(17).- Vigencia y revisión de los planes.- Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización;
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos; y,
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.

Art. ...(18).- Naturaleza jurídica de los planes.- Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la Administración Municipal como para los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. ...(19).- Intangibilidad de la propiedad.- Los planes no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

Art. ...(20).- Intervención de profesionales.- Todos los trabajos para los que se requiera de registro y licencia municipal deberán ser ejecutados por un profesional registrado en el CONESUP, quien deberá inscribirse en el registro municipal de profesionales establecido en la EMMOPQ, cuya numeración deberá constar en todos los formularios de solicitud y anexos que sean tramitados en la Municipalidad.

Los profesionales proyectistas y constructores, serán responsables del cumplimiento de la normativa vigente, de la veracidad de los datos y graficación consignados en los planos presentados ante el MDMQ y de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.



Sección II
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Parágrafo 1ro.
PLAN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

Art. ...(21).- Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT).- Es el instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo físico integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio metropolitano, definir las políticas de desarrollo y crecimiento urbano, clasificar el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definir los elementos fundamentales de la estructura territorial, los grandes proyectos urbanos, y establecer el programa para su desarrollo y ejecución, en función de las determinaciones del Plan de Desarrollo del Distrito Metropolitano. Será elaborado por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y aprobado por el Concejo Metropolitano. Tendrá vigencia de veinte años y se revisará cada cinco años.

Parágrafo 2do.
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Art. ... (22).- Instrumentos complementarios.- Forman parte del sistema de planificación territorial del DMQ los siguientes instrumentos complementarios al Plan General de Desarrollo Territorial:

Planes de escala metropolitana:

Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Planes Maestros.

Planes de escala zonal:

Planes Parciales.

Planes de escala parroquial o sectorial:

Planes Especiales.

Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales

Normas técnicas:

Normas de Arquitectura y Urbanismo

Manuales de normas específicas

Reglamentos:

8

[Firma]



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Reglamento de procedimientos para la habilitación del suelo y la edificación.

Art. ...(23).- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).- Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Para el efecto, delimita las zonas del DMQ y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías, y las áreas de protección especial.

El PUOS será elaborado por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado, únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados mediante Ordenanza por el Concejo Metropolitano.

Art. ...(24).- Planes Maestros.- Son instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal complementarios al PGDT. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es el DMQ pero puede desarrollarse por zonas o sectores.

Estos planes serán elaborados por las respectivas direcciones o empresas metropolitanas y revisadas por la DMPT. De existir un informe favorable de esta Dirección, serán remitidos a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.

Art. ...(25).- Planes Parciales.- Son los instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de las zonas metropolitanas. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el PGDT y en el PUOS. Serán elaborados por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en colaboración con la Administración Zonal correspondiente y requerirán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

Los planes parciales determinarán:

- a) Los usos pormenorizados y tipologías de edificación;
- b) Las reservas de suelo para equipamientos;



- c) El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general;
- d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

Art. ...(26).- Planes Especiales.- Son los instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, núcleos urbanos o sectores de planificación, barrios o manzanas que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones del Distrito Metropolitano de Quito, tales como:

- a) La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística;
- b) La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.

Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PGDT y en el PUOS. Serán elaborados por la Administración Zonal correspondiente, la DMPT, las Direcciones Metropolitanas competentes o podrán ser de iniciativa privada.

Todos los planes especiales serán revisados por la DMPT y de existir un informe favorable de esta Dirección, serán remitidos a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para conocimiento y aprobación, mediante ordenanza especial, por el Concejo Metropolitano.

Los planes especiales deberán considerar como mínimo el estudio de una manzana.

Art. ...(27).- Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.- Son instrumentos de planificación urbano - arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a) Superficie mayor a 10.000 m²; y,
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano en la etapa de incorporación vigente y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial.



Estos proyectos se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas del DMQ, que no estén en correspondencia con las determinaciones de ocupación y edificabilidad establecidas en el PUOS.

Estos proyectos serán revisados por la DMPT, y si el informe de esta Dirección fuere favorable, será remitido a las Comisiones de Suelo y Ordenamiento Territorial o de Áreas Históricas y Patrimonio según sea el caso para conocimiento y aprobación, mediante ordenanza especial, por el Concejo Metropolitano.

Art. ...(28).- Normas de Arquitectura y Urbanismo- Son las disposiciones y regulaciones para el diseño urbano y arquitectónico.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en colaboración con gremios profesionales y otras instituciones competentes, revisará y actualizará periódicamente los contenidos para complementar las normas existentes o incorporar nuevos temas en base a las necesidades que demanden la planificación o el desarrollo tecnológico. Estas normas podrán ser detalladas mediante la elaboración de manuales específicos. Serán aprobados mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

Art. ...(29).- Reglamento de procedimientos para la habilitación del suelo y la edificación.- Contiene los requisitos y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que será promulgado por el Alcalde Metropolitano.

Sección III

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Parágrafo 1ro

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PARA HABILITAR EL SUELO

Art. 30.- Proyectos de Urbanización.- Son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas del



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

Distrito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PGDT y otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas comunales y áreas verdes.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PGDT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; y deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

Las urbanizaciones pueden ser:

Urbanizaciones sujetas a reglamentación general.- Pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos reglamentarios y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la DMPT y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio. Las garantías que se aceptarán serán las dispuestas en el Art. (95) de la presente norma, con excepción de la hipoteca de lotes de la misma urbanización, la que no será aceptada.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- Deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio- organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los reglamentos procedimentales vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio, y la consolidación plena en un plazo máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando el Concejo así lo apruebe, previo informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos que justifiquen el cambio y asegure que la garantía es suficiente para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Art. ...(31).- Etapas de la Urbanización.- Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas a la Municipalidad Metropolitana de Quito o sus empresas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las Urbanizaciones de Interés Social de



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Desarrollo Progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías constantes en el Art. (95) de esta Ordenanza. En este último caso se requerirá de informe favorable de Procuraduría Metropolitana.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

Implantación.- En esta etapa, a desarrollarse hasta en dos años, se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la EMAAP-Q.

Conformación: En un plazo adicional de hasta cuatro años, se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la municipalidad.

Consolidación: La organización social deberá concluir y entregar a las respectivas empresas y la Administración Zonal respectiva las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y las obras de vialidad y mejoramiento barrial, hasta en los dos años siguientes.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir directamente o a través de sus empresas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. ...(32).- Proyectos de Subdivisión.- Son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y otros instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

En suelo urbano, de la división del suelo propuesta deberán resultar no más de diez lotes o solares además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

En suelo no urbanizable, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.

Las subdivisiones pueden ser:

a) Subdivisiones sujetas a reglamentación general.- Pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto;

b) Subdivisiones generadas por partición judicial.- Son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por juez competente, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

c) Subdivisiones en predios que contengan edificación protegida o inventariada.- Se sujetarán a las disposiciones que establece la Ordenanza de Áreas Patrimoniales;

d) Subdivisiones por intervención de entidades públicas.- Generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

Art. ...(33).- Reestructuración parcelaria.- Es un nuevo trazado de parcelaciones aprobado por la Municipalidad, y se realizará entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;
- c) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la Administración Municipal, y en los casos que no afecten a la regulaciones vigentes podrá ser tramitada por las administraciones zonales y si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes serán aprobada por el Concejo Metropolitano, previo informe de la Administración zonal correspondiente y de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

Art. ...(34).- Integración parcelaria.- Es la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación. Luego de realizados los trámites legales externos la Municipalidad, se procederá a catastrar el lote resultado de la integración en la Dirección Metropolitana de Catastro.

Parágrafo 2do.**INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PARA EDIFICAR**

Art. ...(35).- Proyectos arquitectónicos.- Son todas las propuestas de diseño arquitectónico para construir una edificación en un predio que se encuentre en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. El proyecto deberá sujetarse a las especificaciones de uso y ocupación de los suelos previstos en el PUOS y otros instrumentos de planificación y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Los proyectos arquitectónicos podrán construirse por etapas.

Art. ...(36).- Proyectos de Edificación en Propiedad Horizontal.- Son construcciones de diferentes usos y tipos que se acogen al Régimen de Propiedad horizontal.

Art. ...(37).- Proyectos en áreas patrimoniales.- Las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales deberán sujetarse a las disposiciones de la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.

Art. ...(38).- Proyectos de obras civiles singulares públicas o privadas.- Se entiende como tales, las de construcción o instalación de obras de arquitectura o ingeniería civil o de estructuras ornamentales, como puentes, pasarelas, muros, monumentos conmemorativos, fuentes, teleféricos, obras con grandes movimientos de tierras, actividades extractivas, industriales o de servicios; rellenos sanitarios y botaderos de escombros, construcciones subterráneas de cualquier clase y otras no comprendidas en proyectos de habilitación del suelo o edificación.

Estos proyectos contarán con estudios definitivos de ingeniería, se ajustarán a las especificaciones técnicas de la actividad que se trate, al Código Ecuatoriano de la Construcción (CEC), a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Normas Ambientales nacionales y locales y demás correspondientes, y deberán obtener las autorizaciones respectivas.

En todos los casos se requerirá informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, previo al trámite ordinario administrativo.

8



Art. 39.- Proyectos arquitectónicos por etapas.- Las obras de construcción de proyectos arquitectónicos podrán ejecutarse por etapas cuando éstas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

Deberá obtenerse la respectiva licencia de construcción para cada etapa. Las garantías totales por áreas comunales se deberán entregar en la primera etapa de construcción. Concluida cada etapa, se solicitará el informe de cumplimiento normativo de la Administración Zonal respectiva y se procederá al trámite de devolución de la garantía de obras constructivas correspondiente y la licencia de habitabilidad de esa etapa. El promotor podrá individualizar la emisión de dichas garantías para cada etapa constructiva. La devolución de garantías constructivas y comunales se hará de forma independiente dependiendo de la verificación de cada etapa constructiva.

Sección IV

CONDICIONES Y ELEMENTOS PARA HABILITAR EL SUELO

Art. ...(40).- Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados o porcentajes de pendientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. ...(41).- Sistema vial.- Toda habilitación del suelo contemplará un sistema vial de uso público, cuya construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS, otros instrumentos de planificación y a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, y de conformidad a la política de movilidad sustentable.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y la unidad administrativa encargada del transporte y la vialidad, diseñarán, de manera conjunta, la estructura vial principal (vías expresas, semi-expresas,



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

arteriales, colectoras y ciclovías) en el Distrito, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.

Las Administraciones Zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras suburbanas. Este diseño será realizado por las Administraciones Zonales y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y la respectiva aprobación del Concejo Metropolitano.

Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

Art. ...(42).- Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- Toda habilitación de suelo entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:

- a) En subdivisiones, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.
- b) En urbanizaciones, a más del 10% del área útil urbanizable, se entregará un 3% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido.

Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de Pichincha o Ministerio de Obras Públicas. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas



como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.

Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas y manuales técnicos vigentes.

La Dirección Metropolitana de Catastro, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso.

Las edificaciones declaradas en propiedad horizontal se someterán a las disposiciones que por concepto de áreas comunales se establezcan en la ley de la materia, su reglamento y la normativa municipal vigente.

Art. ... (43).- Casos de habilitación de suelo en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal no son exigibles.- No se exigirán las contribuciones de zonas verdes y áreas para equipamiento comunal en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento (10%) para zonas verdes o áreas comunales, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario;
- b) En subdivisiones que se produzcan por el cruce de una vía pública aprobados por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, siempre y cuando no se proyecte una nueva habilitación del suelo en los lotes resultantes;
- c) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización;
- d) En subdivisiones cuya naturaleza sea la sucesión por causa de muerte;
- e) En subdivisiones realizadas por la Municipalidad, destinadas a permutas o donaciones;
- f) En terrenos con afectaciones viales o de protección especial mayores a 30% del área total del terreno.

Art. ... (44).- Casos en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada:

- a) Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a



subdividirse;

- b) Cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes pronunciadas mayores al 30%, falta de continuidad en la trama vial, la DMPT elaborará un informe que será conocido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y aprobado por el Concejo Metropolitano, con lo cual se podrá compensar en dinero, el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del área útil del lote objeto de la subdivisión;
- c) Cuando el inmueble a fraccionarse se encuentre edificado en una proporción igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del COS PB, se podrá compensar en dinero, el equivalente al cinco por ciento (5%) del área útil del lote. Esta compensación tendrá efecto solo cuando las edificaciones cuenten con las licencias o permisos municipales correspondientes.

El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza Metropolitana vigente que aprueba el plano del valor del suelo que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.

Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo exclusivo para la provisión de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

Art. ...(45).- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- El mantenimiento de éstas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas a la Municipalidad, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. ...(46).- Redes de infraestructura.- Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y urbanizable deberán sujetarse a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de la EMAAP-Q, EEQ S.A. y las Empresas Operadoras de Servicios de Telecomunicaciones autorizadas.

El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo no urbanizable se exigirá únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.

Ni la EMAAPQ ni la Empresa Eléctrica Quito S.A podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. Dichas empresas solicitarán previamente, a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, la certificación municipal de que el predio se encuentra en suelo urbano o urbanizable, incluyendo la correspondiente etapa de incorporación.

Art. ...(47).- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la licencia o permiso correspondiente y podrán ser ejecutadas por:

- a) En el caso de las urbanizaciones regulares por: propietarios o promotores privados; y,
- b) En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo: por las organizaciones sociales;

Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con empresas municipales.

El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.

Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

Art. ...(48).- Recepción de obras de zonas verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados u ordenanza de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en los artículos 42 y con las excepciones previstas en el artículo 43 de esta Ordenanza.

La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las



respectivas empresas.

Sección V

CONDICIONES Y ELEMENTOS PARA EDIFICAR

Art. ...(49).- Coeficientes de Ocupación del Suelo y retiros.- Todas las edificaciones deberán observar el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), el coeficiente de ocupación del suelo Total (COS TOTAL) y los retiros de construcción establecidos por el PUOS y otros instrumentos de planificación municipal, los mismos que constarán en el informe de regulación metropolitana (IRM).

Art. ...(50).- Altura de edificación.- Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación asignada por el PUOS y otros instrumentos de planificación municipal que constan en el informe de regulación metropolitana (IRM) y las disposiciones que sobre el tema consten en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. ...(51).- Provisión obligatoria de estacionamientos.- Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos y cumplirá las condiciones dispuestas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

Art. ...(52).- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.- En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.

Quando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m²) donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la municipalidad con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes.

En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. En estos casos, deberá compensarse a la municipalidad con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

El valor del suelo será el determinado en la Ordenanza de Valoración Urbana



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0255

vigente.

Las compensaciones recaudadas constituirán un fondo para estacionamientos públicos, que será administrado por un fideicomiso creado para el efecto.

Art. ...(53).- Ocupación provisional.- Los predios particulares ubicados en suelo urbano y urbanizable podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia de ocupación provisional. Esta autorización tendrá el carácter provisional por tiempo limitado máximo de seis meses y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.

Sección VI
CONDICIONES Y ELEMENTOS PARA EDIFICAR BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. ... (54).- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y urbanizables que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas y urbanizables que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, previo informe de la Dirección de Planificación Metropolitana Territorial y Servicios Públicos.

Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación municipal e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.

Las edificaciones a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar previamente con acta de aprobación de planos arquitectónicos y con licencia de construcción.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0255

Sección VII
PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Parágrafo 1ro.
DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Art. ...(55).- Ordenación del paisaje.- Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo;
- c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorias ambientales.

Art. ...(56).- Áreas de protección de taludes.- En taludes que superen los 5,0 m. de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- a) En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 5,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- b) En taludes mayores a 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- c) En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. El área de

8
7



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

protección se constituye en el retiro de construcción.

- d) El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos correspondientes.
- e) Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,0 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. ...(57).- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 6 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;
- b) En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 10,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;
- c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- d) El borde superior de quebrada o talud será definido por la Dirección Metropolitana de Catastro. En la definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y constituirá el límite de la zonificación de protección de quebrada.
- e) El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora.
- f) Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan, en cuyo caso se considerarán como retiro de construcción.
- g) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- h) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías,

8
7

[Firma]



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.

- i) Para habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección Metropolitana de Catastro sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes.
- j) No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.
- k) En terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se podrá edificar únicamente en las áreas no rellenadas, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por profesional responsable e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes.

**Parágrafo 2do.
DEL AGUA**

Art. ...(58).- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una faja de protección al lecho de 15 m. de ancho medido horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.

Si se trata de un río en particular, esta faja será de 50 m.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extenderán hacia:

- a) Toda el área comprendida entre las márgenes y el borde superior del talud;
- b) Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el

8
7



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Municipalidad.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las ordenanzas ambientales vigentes.

Las fajas de protección de borde superior de ribera de río, lagunas, embalses será definido por la Dirección Metropolitana de Catastro. En la definición deberá contener el dato de la pendiente del talud del río en grados y porcentaje y constituirá el límite de la zonificación de protección de río, laguna o embalse.

Art. ...(59).- De aguas subterráneas.- Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EMAAPQ para su criterio técnico y a la Dirección Metropolitana Ambiental para su aprobación.

En tal virtud se prohíbe:

- a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
- b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
- c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.
- d) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental.
- e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

**Parágrafo 3ro.
DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS**

Art. ...(60).- La planificación preventiva.- Para la formulación de los

8

[Firma]



diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable".

Art. ...(61).- El riesgo en la construcción.- El Informe de Regulación Metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante notario público.

Parágrafo 4to. DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. ...(62).- Construcciones sismorresistentes.- Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, Volumen I y otras especificaciones técnicas relacionadas, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural.
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. ...(63).- Normas de protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia y las establecidas en esta Ordenanza.



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

Art. ...(64).- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).- Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia.

**Parágrafo 5to.
DEL PATRIMONIO CULTURAL**

Art. ...(65).- Áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

**Parágrafo 6to
DEL ESPACIO PÚBLICO**

Art. ...(66).- Definición.- El espacio público constituye el sistema estructurante, que relaciona, integra, armoniza y funcionaliza la diversidad de áreas, zonas y equipamientos de la ciudad y el territorio metropolitano y los tratamientos en los diferentes elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer necesidades colectivas; todos estos elementos abarcan la globalidad ambiental, entornos inmediatos y articulaciones, las cuales inciden en la conformación de sistemas o estructuras de espacios y serán tratados en sus diferentes demandas, las ofertas y origen, por las instituciones especializadas en su planificación y gestión.

Art. ...(67).- Componentes y elementos del Espacio Público.- Constituyen componentes del espacio público los siguientes:



- a) Los bienes públicos de uso público establecidos en la Ley;
- b) Los bienes de propiedad privada destinados al uso público;
- c) Todos los elementos naturales o contruidos que existan, se implanten o instalen en los bienes de uso público.

Conforman el espacio público los siguientes elementos:

1. Elementos constitutivos:

- a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, boulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos; y,
- d) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

2. Elementos complementarios

- a) Componentes de la vegetación natural e intervenida;
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

- como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques; y,
- c) Componentes del amoblamiento urbano: mobiliario y señalización.

Mobiliario:

- Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización tales como paradas de buses, topes llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
- Elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización:

- Elemento de nomenclaturas domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.
- Elementos de publicidad pública o privada: vallas, paneles, etc.

Art. ...(68).- Gestión y Competencia sobre el Espacio Público.- El Concejo Metropolitano, a propuesta de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en coordinación con la Dirección Metropolitana Financiera, las Administraciones Zonales, y las empresas metropolitanas, expedirá las políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio, las que se referirán a:

- a) Definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen como parte del PGDT u otros instrumentos de planificación;



- b) Definición de estrategias, programas y proyectos;
- c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d) Desarrollo de mecanismos de observación, monitoreo, participación y gestión; y,
- e) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

Art. ...(69).- Modificación del destino.- El destino de los bienes de dominio público solo podrá ser modificado por el Concejo Metropolitano, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. ...(70).- Autorización de usos.- La Municipalidad podrá autorizar el uso de áreas públicas de recreación activa o pasiva a organizaciones sociales, personas jurídicas o de derecho privado, siempre que las mismas no persigan el lucro y acrediten representar los intereses de la comunidad. Igualmente, se podrá delegar la administración, mantenimiento y equipamiento de éstas para usos compatibles.

En cualquier caso deberá mediar un acto contractual que, en ningún caso constituirá título traslativo de dominio, ni privará a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Art. ...(71).- Accesibilidad al espacio público.- Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no motorizados, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y normas específicas sobre la materia.

Art. ...(72).- Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano.- Los componentes del equipamiento urbano podrán ser realizados por la Municipalidad del DMQ, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado, aisladamente o en asociación, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la programación y reglamentaciones respectivas.



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

La municipalidad establecerá políticas, programará y regulará los tipos, características, implantaciones, localizaciones y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Art. ...(73).- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.- La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá contar con licencia de ocupación y utilización expedida por la Administración Zonal Municipal correspondiente, previo a lo cual deberá contar con:

- a) Estudio que contemple la factibilidad técnica de la construcción propuesta, la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos de planificación y la utilización compatible con la condición del espacio.
- b) Informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y de la EMAAPQ para el caso de subsuelo.
- c) Pago de tarifas y regalías establecidas.

En ningún caso estas obras podrán obstaculizar o impedir el acceso de los ciudadanos al espacio público.

Art. 74.- Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público.- Cuando un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, a fin de enlazar bienes privados entre sí, o bienes privados y elementos del espacio aéreo, tales como puentes o pasos subterráneos y otras obras de interés urbano, deberá presentar un estudio que comprenda:

- a) Un análisis de factibilidad técnica y de impacto urbano; y,
- b) Una justificación de la coherencia de la obra propuesta con los planes e instrumentos que la desarrollen.

Aprobado este estudio y obtenida la autorización por parte de la Administración Municipal, se procederá a pagar las tasas y regalías a la Municipalidad de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Esta autorización no concede derechos reales a los particulares y hará prevalecer el interés general sobre el particular.

83



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

**Capítulo IV
DE LA GESTIÓN TERRITORIAL**

**Sección I
GESTION INSTITUCIONAL**

Art. ...(75).- Gestión de la planificación municipal.- Para gestionar operaciones estratégicas relacionadas con la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial, la Administración Municipal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Art. ...(76).- Áreas de promoción.- La administración municipal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano. Los grandes proyectos promovidos por entidades públicas deberán desarrollarse a través de concursos públicos.

Art. ...(77).- Gestión territorial institucional.- Para la habilitación del suelo y la edificación, la Municipalidad cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, códigos y reglamentos municipales vigentes.

Esta responsabilidad será ejercida por La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y de Servicios Públicos, las Administraciones Zonales y el Concejo Metropolitano, en el ámbito administrativo y territorial respectivo. El Concejo podrá delegar los procesos administrativos de gestión territorial permitidos por la ley.

8
7



Sección II
INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA HABILITAR EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art. ...(78).- Informes para habilitar el suelo y la edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son: Informe de Regulación Metropolitana, Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo e Informe Técnico.

Art. ...(79).- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).- Es un instrumento en el que constan los siguientes datos:

- Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio;
- Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, esto es: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales;
- Especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, es decir: altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos;
- Factibilidad de servicios de infraestructura; y
- Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección y conos de aproximación de los aeropuertos.

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente y tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS o instrumentos complementarios.

Art. ...(80).- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).- Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios del DMQ. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo reflejará los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) u otros instrumentos de planificación; será otorgado por la Administración Zonal respectiva y tendrá validez durante el tiempo de vigencia de las normas contenidas en el PUOS.

En el caso de usos permitidos para actividades de nivel ciudad o metropolitano, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y de Servicios Públicos, quien emitirá las condiciones urbanísticas que se deberán cumplir para la implantación. Este



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

informe podrá incluir regulaciones especiales de ocupación, utilización del suelo y altura de edificación, en cuyo caso deberá ser ratificado por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y por el Concejo Metropolitano.

En el caso de usos permitidos para actividades de nivel barrial, sectorial o zonal, que tengan requerimientos específicos que cumplir para la correcta implantación de la actividad, se entregará un primer informe de compatibilidad que tendrá vigencia de 90 días, período en el cual se verificará el cumplimiento de dichos requerimientos. Los siguientes informes tendrán validez durante el período de vigencia de las normas contenidas en el PUOS.

Sección III

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA HABILITAR EL SUELO

Art. ...(81).- Instrumentos para la habilitación del suelo.- Son instrumentos específicos para la habilitación de Suelo: Ordenanzas de aprobación de urbanizaciones, Actas de Aprobación de Subdivisiones, Acta de Aprobación de Reestructuración Parcelaria y Licencia de construcción de subdivisión.

Art. ...(82).- Ordenanza de aprobación de Urbanizaciones.- Es el acto decisorio del Concejo Metropolitano en el cual se aprueban los planos y demás requerimientos técnicos y legales para la ejecución de un proyecto de Urbanización.

Art. ...(83).- Acta de Aprobación de Subdivisiones.- Es el instrumento que contiene la aprobación de la Municipalidad de los proyectos de fraccionamiento del suelo, hasta un máximo de diez (10) lotes en áreas urbanas y urbanizables y hasta veinte (20) lotes en áreas no urbanizables.

La información para aprobar los planos y los demás documentos habilitantes, requisitos previos a esta autorización, será proporcionada por el propietario y el proyectista. El trámite de aprobación se realizará en la respectiva Administración Zonal y tendrá validez de dos años.

Art. ...(84).- Acta de Aprobación de Reestructuración Parcelaria.- Es el instrumento por el cual la Administración Zonal aprueba la reestructuración parcelaria.

Las reestructuraciones parcelarias de iniciativa municipal serán aprobadas por el Concejo Metropolitano previo informe técnico y legal de la Administración Zonal respectiva.

El acta de aprobación de reestructuraciones parcelarias se inscribirá en el Registro



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

de la Propiedad del Cantón Quito, caso contrario perderá vigencia a los tres años de expedida.

Art. ...(85).- Licencia de Construcción de obras de subdivisión.- Es el instrumento que autoriza la ejecución de obras viales y de infraestructura en subdivisiones en las cuales se proyecten vías o pasajes. Se tramitará en las respectivas Administraciones Zonales, previa la aprobación de los planos correspondientes. Este documento no caduca. En caso de cambio del constructor se notificará para el respectivo registro el cambio del titular.

Sección IV INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EDIFICAR

Art. ...(86).- Instrumentos para edificar.- Son instrumentos específicos para la edificación: Acta de Aprobación de planos arquitectónicos, Licencia de Construcción de edificación, Licencia de trabajos varios, Licencia de Habitabilidad, Licencia para la Declaratoria de Propiedad horizontal, Licencia para mobiliario urbano, Licencia para ocupación de acera.

Art. ...(87).- Acta de Aprobación de planos arquitectónicos.- Es el documento mediante el cual el MDMQ, a través de las administraciones zonales, aprueba los planos arquitectónicos y de protección contra incendios, en base a la revisión e informe favorable emitido por la entidad delegada competente.

El Acta de aprobación de planos no autoriza ningún trabajo de intervención física y se puede dar bajo las modalidades de proyectos nuevos, ampliatorios o modificatorios, y tendrá validez de tres años contados a partir de la fecha de su emisión.

Art. ...(88).- Licencia de Construcción de edificación.- Es el documento mediante el cual el MDMQ, a través de las administraciones zonales, aprueba los planos estructurales para la ejecución de una construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a cuarenta (40) metros cuadrados en base a la revisión e informe favorable emitido por la entidad delegada competente. Para obtener la licencia de construcción se deberá presentar el Acta de aprobación de planos arquitectónicos y los planos estructurales, de instalaciones, la memoria técnica, y los demás datos técnicos constructivos.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

El Acta de Aprobación de Planos y la Licencia de Construcción de edificación son los requisitos previos a cualquier trabajo de intervención física en el DMQ.

El promotor y el constructor serán solidariamente responsables por la ejecución de la obra constructiva conforme al Acta de aprobación de planos y la licencia de construcción otorgada, en particular, de las normas constructivas, la calidad y cantidad de materiales. Cualquier variación arquitectónica o estructural requerirá de la aprobación de planos arquitectónicos modificatorios - ampliatorios y/o licencia de construcción de las áreas ampliadas o modificadas cuando se trate de cambio estructural.

Si hubiere un cambio del profesional responsable, se notificará al MDMQ para que éste cambio sea registrado.

En el caso de que una edificación se realice por etapas se solicitará una Licencia de Construcción para cada una de las etapas.

Esta licencia caducará si en el plazo de 3 años posteriores a la fecha de emisión de la licencia, no ha iniciado la obra principal. La licencia caducará también si no se han renovado las garantías pertinentes para cada caso.

Art. ...(89).- Licencia de Trabajos Varios.- Es el documento que autoriza realizar:

- a) Por una sola vez edificación nueva o ampliación de edificaciones que cuenten con autorización municipal, hasta 40 m²;
- b) Limpieza, habilitación, adecuación del terreno y excavaciones menores a tres metros (3.00 m) de profundidad;
- c) Construcción de cerramientos;
- d) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y modificaciones en las fachadas, con excepción de las edificaciones inventariadas.
- e) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas; instalaciones eléctricas y sanitarias, sistema centralizado de gas GLP, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos;
- f) En áreas históricas para cambios de cubierta;
- g) Demoliciones, con excepción de edificaciones inventariadas;
- h) Para mecánicas con carácter provisional se permitirá construir galpones para el área de trabajo de 60 m² y un área de oficinas de hasta 20 m² como máximo;

8
7



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0255

- i) Modificaciones menores a los planos aprobados de carácter funcional y formal, internas o externas en las edificaciones durante el proceso constructivo, las veces que se requiera sin que eso permita aumento de área.
- j) Apertura de acera y ruptura de calzada.
- k) Cambio estructural de la cubierta.
- l) Modificaciones menores en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal con autorización notariada del 100% de copropietarios siempre y cuando se trate de aumento de edificabilidad, si las normas lo permiten, o modificación de fachada, y no comprometa la estructura de la edificación.

Este documento se tramitará en las Administraciones Zonales respectivas.

Art. ...(90).- Licencia de habitabilidad.- Es el documento que determina que una nueva construcción u obras de ampliación, recuperación o remodelación, cumplen con la regulación vigente; cuenta con servicios básicos de dotación de agua y sistema de evacuación de aguas servidas autorizados por la EMAAP-Q, red de energía eléctrica, certificado del cuerpo de bomberos, y se han realizado los trabajos mínimos de construcción para ser habitable.

Para edificaciones no declaradas en propiedad horizontal, estos trabajos mínimos comprenden: estructura, mampostería, ventanas y puertas exteriores, fregadero de cocina y una unidad sanitaria. No será necesario que se hayan realizado trabajos de acabados tales como: carpintería interior, pisos, pintura, enlucido de paredes y cielo raso, así como cerramientos exteriores.

Para edificaciones declaradas en propiedad horizontal, se considera como trabajos mínimos, además de los señalados en el inciso anterior, las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.

Para edificaciones realizadas por etapas se entregará la Licencia de Habitabilidad por cada etapa concluida.

En edificios que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, según el caso, su instalación será requisito para el otorgamiento de la Licencia de habitabilidad.

Una vez obtenida la licencia de habitabilidad, el Administrador Zonal ordenará inmediatamente y sin ningún otro requisito, la devolución del fondo de garantía.

En los casos declarados en propiedad horizontal, la licencia de habitabilidad será necesaria para que se inicie el trámite de transferencia de dominio de las unidades individuales a enajenarse.



Este documento se tramitará en las Administraciones Zonales respectivas.

Art. ...(91).- Licencia para la declaratoria de propiedad horizontal.- Es el documento por el cual el MDMQ, a través de las administraciones zonales, aprueba este régimen para aquellas edificaciones ubicadas en suelo urbano y urbanizable que alberguen dos o más unidades independientes e individualmente enajenables, de vivienda, oficinas, comercios u otros. Esta licencia se tramitará una vez obtenida la licencia de construcción o si cuenta con el acta de reconocimiento de construcción informal.

La licencia de declaratoria de propiedad horizontal se obtendrá previos los informes favorables legales y técnicos emitidos por la entidad delegada competente. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, caso contrario caducará a los tres años contados desde su emisión.

Esta licencia no concede la autorización al proyectista o propietario para enajenar bienes individuales producto de la declaratoria de propiedad horizontal. Tampoco se podrá catastrar las alícuotas de bienes exclusivos, ni comunes, mientras no se obtenga la licencia de habitabilidad.

Art. ...(92).- Licencia para mobiliario urbano.- Es el documento que autoriza a una persona natural o jurídica privada la implantación e instalación de cualquier elemento constitutivo del mobiliario urbano. La licencia para mobiliario urbano se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.

Art. ...(93).- Licencia para ocupación de acera y calzada.- Es el documento que permite de manera temporal la ocupación parcial de la acera y calzada al propietario o constructor de edificios, siempre y cuando posea acta de aprobación de planos arquitectónicos y licencia de construcción, cuando existen restricciones en el frente del lote o la magnitud de la obra así lo amerite. La licencia para ocupación de aceras y calzada se obtendrá en las respectivas Administraciones Zonales.

Sección V

FONDO DE GARANTÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. ...(94).- Fondo de Garantía para la obtención de Licencia de construcción.- Para obtener la licencia de construcción y asegurar que el propietario y el constructor de la edificación la ejecuten de acuerdo con los planos arquitectónicos aprobados, el interesado rendirá garantía de Ley a favor del Municipio, la misma que se entregará en la Administración Zonal



correspondiente.

El monto de garantía para las construcciones, será el resultado de multiplicar el área bruta de construcción total por el factor correspondiente, de acuerdo al cuadro No. 6, y por el valor del m² de construcción de edificaciones, establecido por la EMOPQ anualmente.

Cuadro No. 6 Cálculo del Fondo de Garantía de Construcción

Rangos de área bruta de construcción (m ²)		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%

Art. ...(95).- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo y edificaciones.- El Municipio aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, prendas, 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. En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

Art. ...(96).- Fondo de garantía para subdivisiones y urbanizaciones.- Para subdivisiones y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. 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.

En las urbanizaciones de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

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 de la Municipalidad una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.



Art. ...(97).- 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 en propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio 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 establecidos por la EMMOPQ y, de este valor, se obtendrá el treinta por ciento (30%). Las garantías por áreas comunales, sean éstas construidas, zonas verdes recreativas o vías interiores, serán en todos los casos presentados en la primera etapa de construcción.

Art. ...(98).- Devolución de Fondos de Garantía.- Una vez obtenida la licencia de habitabilidad, El Administrador Zonal respectivo, sin ninguna otra condición, procederá con la devolución del fondo de garantía.

Capítulo V DEL CONTROL

Sección I DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. ...(99).- Control territorial.- El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del Distrito Metropolitano, para verificar el cumplimiento de la normativa vigente;
- b) Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo a la normativa vigente y la aprobación realizada por la Municipalidad; y
- c) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por la Municipalidad, que para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión monitoreo, inspección y fiscalización.

Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el municipio planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días,



contados a partir de la notificación del propietario al municipio.

Art. ...(100).- Instrumentos institucionales de control territorial.- Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la construcción los siguientes: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

Art. ...(101).- Modalidades y momentos de los controles obligatorios.- Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la municipalidad realizará al menos tres controles en los siguientes momentos:

a) Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o subdivisiones:

Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado.

En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, la Administración Zonal emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

b) Para control en la ejecución de obras de edificación:

Control 1: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, se inspeccionará en función de los planos aprobados que serán cotejados con la normativa vigente;

Control 2: Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta.

Control 3: Cuando haya finalizado la construcción.

Los puntos a verificarse en cada uno de los controles, de acuerdo al avance de la obra serán:

- a) Normas urbanas: Las condiciones físicas del terreno en lo que se refiere a nivel natural del terreno, afectación a lotes colindantes, replanteo, cabidas de terreno, retiros a ejes viales y todos aquellos que influyen en la ejecución de la obra como son quebradas, taludes, altura total de la edificación, áreas verdes, equipamiento comunal y áreas comunales.
- b) Normas de arquitectura: dimensiones mínimas, iluminación de locales,



- ventilación de locales, altura de los locales, circulaciones interiores, accesos, escaleras, estacionamientos, salidas, ascensores y ductos, concordancia de los planos estructurales con los planos arquitectónicos;
- c) Normas específicas de arquitectura por tipología: Áreas mínimas, servicios sanitarios, sistemas contra incendios, supresión de barreras arquitectónicas y usos asignados a la edificación;
 - d) Medidas de protección contra incendios: El Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones, en cualquier momento del proceso constructivo.

Los promotores, propietarios o constructores podrán solicitar una revisión del informe de control el mismo que deberá dirigirse a la Administración Zonal correspondiente y será realizado por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Art.102.- Presentación de Documentos en las Inspecciones de control.-

En las inspecciones de control, los responsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y de instalaciones presentados; el acta de aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones: los planos y el acta de aprobación de subdivisión, la licencia de construcción de subdivisión. En el caso de urbanización: la ordenanza de aprobación de urbanización emitida por el Concejo Metropolitano.

Sección II
SUPERVISIÓN DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. ...(103).- Supervisión Técnica del control territorial.- El proceso de supervisión técnica del control territorial será realizado por la Unidad Técnica de Supervisión del Control que tendrá las siguientes competencias:

- a) Supervisar el proceso técnico de control territorial en todas sus fases y procedimientos a saber: monitoreos, inspecciones, fiscalizaciones y las demás que se establecieron por los entes contratados por la Municipalidad para el efecto. Podrá hacerlo directamente mediante la conformación de la Unidad Técnica integrada por quienes designen el Secretario de Desarrollo Territorial, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y el Administrador General de la Municipalidad o contratando servicios especializados.
- b) Realizar controles especiales;
- c) Reportar trimestralmente los resultados de su gestión al Alcalde Metropolitano.

Art. ...(104).- Controles especiales.- La Unidad Técnica de Supervisión del



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Control realizará controles especiales, con autorización del Alcalde, ante cualquier requerimiento.

Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al peticionario y, en caso de detectarse una infracción, al Comisario de la Administración Zonal correspondiente, quien iniciará de oficio las acciones legales.

Sección III MEDIDAS CAUTELARES PREVIAS

Art. ...(105).- Medidas cautelares.- Una vez que el Comisario reciba el informe técnico de inspección, al inicio o durante un proceso de habilitación de suelo o edificación, en forma previa a resolver sobre lo principal, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción mayor o continúe el comportamiento ilegal.

Art. ...(106).- Tipos de Medidas Cautelares Previas.- Las medidas cautelares podrán ser: suspensión de la obra o de la actividad del establecimiento.

En caso de suspensión de la obra que amerite medidas de rectificación, el comisario emitirá una orden especial para la realización de estas obras.

Las medidas cautelares dictadas, en caso de ser impugnadas, se mantendrán y se concederá el recurso jerárquico administrativo con efecto devolutivo. El conocimiento y resolución de la impugnación versará únicamente sobre la procedencia de la medida cautelar.

Art. ...(107).- Suspensión de las medidas cautelares.- Las medidas cautelares impuestas por el comisario metropolitano se suspenderán en los siguientes casos:

- a) Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
- b) Por revocatoria del Comisario, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior;
- c) Por orden del comisario, motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos concedidos;
- d) En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.

Sección IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Parágrafo 1ro. DEFINICIONES Y COMPETENCIAS

Art. ...(108).- Infracciones.- Son infracciones los actos de incumplimiento de la normativa vigente y de los procedimientos establecidos. El desconocimiento de los mismos no exime de responsabilidad alguna.

Art. ...(109).- Responsables de las Infracciones.- Son responsables de las infracciones quienes hayan incurrido en actos de incumplimiento a la normativa vigente.

Art. ...(110).- Sanciones aplicables.- Se aplicarán de manera individual o concurrente las siguientes penas:

- a) Multa que podrá ser de hasta un monto equivalente al 100% del Fondo de Garantía;
- b) Suspensión definitiva de la obra;
- c) Anulación del Acta de Aprobación de Planos;
- d) Suspensión definitiva de la Licencia de Construcción;
- e) Demolición.

La aplicación de las sanciones administrativas no obsta la aplicación de las pecuniarias y las penales, si el acto diere lugar a ellas. De ser el caso, el infractor estará también obligado a la indemnización de perjuicios en los términos previstos en el libro IV del Código Civil.

Las multas provenientes por sanciones a infracciones constructivas y las ejecuciones de garantías de construcción serán destinadas a fortalecer las instancias de control.

Art. ...(111).- Competencia.- Son competentes para conocer y sancionar, los comisarios metropolitanos en su respectiva jurisdicción, quienes actuarán en base a los informes técnicos de inspección.

Los comisarios, al momento de juzgamiento, deberán remitirse al Reglamento procedimental dictado por Procuraduría Metropolitana.



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

Art. ...(112).- Cobro mediante coactiva.- El Municipio cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección Metropolitana Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes.

Parágrafo 2do.

INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES PARA LA HABILITACIÓN ILEGAL DEL SUELO

Art. ...(113).- Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo.- Los que urbanicen, subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo la habilitación ilegal se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo, serán sancionados con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Metropolitana de Catastro. El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la clausura de las obras.

Art. ...(114).- Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal que no cumplan con zonificación.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y tampoco han respetado la zonificación establecida en los instrumentos locales, serán sancionados con una multa de hasta cuatro veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Metropolitana Catastro. El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la clausura de las obras.

Art. 115.- Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal realizadas en suelo urbanizable que no han cumplido con la etapa de incorporación.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en suelo urbanizable pero no han cumplido con la etapa de incorporación, serán sancionados con una multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Metropolitana de Catastro. El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

Art. 116.- Urbanizaciones o subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal pero cumplen zonificación.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el Comisario dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Metropolitana Catastro.

El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

Art. ...(117).- Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local.- Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además el Comisario dispondrá se rectifiquen las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta cuatro veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Metropolitana de Catastro. El Comisario dispondrá la suspensión de las obras.

Art. ...(118).- Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización pero no han cumplido con los plazos del cronograma.- Los que urbanicen o subdividan parcelas con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas, serán sancionados con una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía.

Art. ...(119).- Urbanizaciones, subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones.- Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionados con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

Parágrafo 3ro.

INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES PARA LA EDIFICACIÓN

Art. ...(120).- Construcciones sin Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos ni Licencia de Construcción.- Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con el Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos y la respectiva licencia de construcción, serán sancionados con multa de hasta el cien a por ciento (100%) del fondo de garantía que se debió otorgar a favor de la Municipalidad.

Además, el Comisario Metropolitano ordenará como medida cautelar la



0255

ORDENANZA METROPOLITANA N°

suspensión de las obras por 30 días. Si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

Art. ...(121).- Construcciones con Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos que no cuentan con Licencia de Construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes.- Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuentan con el Acta de aprobación de planos arquitectónicos pero no cuentan con la respectiva licencia de construcción, serán sancionados con multa de hasta el ochenta por ciento (80%) del fondo de garantía que se debió otorgar a favor de la Municipalidad.

Además, el Comisario Metropolitano ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días. Si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

Art. ...(122).- Construcciones que cuentan con Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos y Licencia de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes.- Quienes cuentan con el Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos y la respectiva licencia de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Si en el informe de control se establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, acta y licencia corregidas, en un plazo no mayor a 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con el pago de multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía;
- b) Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía; además la Municipalidad podrá remediar las irregularidades trasladando los gastos al infractor;
- c) Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0255

dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente;

- d) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente;
- e) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente;
- f) Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del comisario; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la Municipalidad ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor;
- g) Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de entresijos permitida - medida desde piso de losa al elemento estructural más bajo- en ambientes interiores, será sancionada con multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía y en los casos de escaleras, la demolición de lo construido;
- h) Si el Informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos, será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía por cada ambiente o local;
- i) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del fondo de garantía por las construcciones ilegales en cada piso y la demolición de lo construido ilegalmente;
- j) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones

[Firma manuscrita]



mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el cinco por ciento (5%) del fondo de garantía por cada acceso y la demolición de lo construido;

- k) Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y concederá un plazo de treinta días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%;
- l) Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del valor de la garantía de áreas comunales;
- m) Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El Comisario además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa;
- n) Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y concederá el plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata.
- o) Si el informe de control establece el incumplimiento en la construcción o instalación de uno o más ascensores, el Comisario concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100 % del fondo de garantía, y no se podrá otorgar el permiso de habitabilidad.
- p) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionará con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido;



- q) La falta de notificación del propietario del inicio de las obras y el avance de cada etapa constructiva para la ejecución de los controles respectivos, será sancionada con multa de hasta 25% de valor del fondo de garantía, por cada omisión y un máximo del 100%

Parágrafo 4to.

OTRAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE APLICACIÓN GENERAL

Art. ...(123).- Inmueble destinado a actividades prohibidas.- El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con éstos, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12,5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual básica mínima unificada, y el Comisario Metropolitano ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.

Art. ...(124).- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12,5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual básica mínima unificada, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remedien los daños ocasionados.

Art. ...(125).- Obstaculización a las inspecciones de control municipal.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública.

Art. ...(126).- Ocupación de espacios públicos.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas, serán sancionados con el desalojo de materiales, la demolición de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada

Art. ...(127).- Falta de Licencia de trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido la Licencia de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por la licencia, serán sancionados con multa equivalente al 125% de la



remuneración básica unificada, sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, el Comisario Metropolitano ordene la demolición de las obras ejecutadas. En el caso de edificaciones menores a 40 m², sin licencia de trabajos varios, se aplicará el equivalente al fondo de garantía respectivo.

Art. ...(128).- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Administración Zonal los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. ...(129).- Infracciones en áreas patrimoniales.- Las infracciones en las áreas patrimoniales serán establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales, la que determinará las sanciones correspondientes.

Art. ...(130).- Anulación de Autorizaciones.- Si una autorización para habilitación de suelo o edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones gráficas falsas, estas autorizaciones serán anuladas en cualquier estado de la obra. El Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y la demolición de la misma, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.

Art. ...(131).- Falta de licencias y permisos de funcionamiento.- El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad, no podrán iniciar dicha actividad y, en caso de hacerlo, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12,5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual básica mínima unificada, y el Comisario Metropolitano ejecutará la clausura inmediata del local.

Capítulo VI RECURSO JERÁRQUICO ADMINISTRATIVO

Art. ...(132).- Recurso jerárquico administrativo.- Respecto de las resoluciones del Comisario relativas a la aplicación de esta Ordenanza, podrá interponerse para ante el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en el



término de tres días desde su notificación, el recurso jerárquico administrativo.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- El acuerdo entre particulares que establezca condiciones relativas al uso y ocupación del suelo, que no afecte derechos de terceros, que se encuentre enmarcado en la ley y en las ordenanzas vigentes de gestión urbana, será respetado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Unidad Técnica de Supervisión del Control formará parte de la Coordinación Territorial, mientras se contratan servicios externos de supervisión y fiscalización, en el plazo, máximo de 6 meses a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

SEGUNDA.- En el plazo máximo de 6 meses a partir de la promulgación en el Registro Oficial de esta Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, la Empresa de Desarrollo Urbano y la Dirección Financiera elaborará la reglamentación para la ocupación del espacio aéreo urbano y del subsuelo en el DMQ.

TERCERA.- Para edificaciones declaradas en propiedad horizontal, anteriores a esta ordenanza, la Unidad técnica de supervisión del control realizará dos informes técnicos de inspección, uno que revise únicamente el cumplimiento de las obras proyectadas por el promotor y el segundo informe sobre el estado actual de la obra. El primer informe será el requisito válido para la entrega de licencia de habitabilidad y devolución del fondo de garantía. El segundo informe deberá reportarse a la comisaría metropolitana para que inicie de oficio la causa contra los copropietarios que hicieron modificaciones sin licencias de trabajos varios o licencias de construcción, luego de haber recibido su inmueble por parte del promotor.

CUARTA.- En el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial y Servicios Públicos y la Dirección Metropolitana Financiera presentarán la propuesta de la Ordenanza de recuperación de plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la ejecución de obras públicas.

QUINTA.- Facultase al Alcalde Metropolitano para que en el plazo de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, emita el Reglamento de Procedimientos para la aplicación de las ordenanzas de Régimen del Suelo,



Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Áreas Patrimoniales y demás instrumentos complementarios.

SEXTA.- Encárguese a la Procuraduría Metropolitana y a la Dirección de Desarrollo Institucional la elaboración de las reformas pertinentes para la adecuación y funcionamiento de la Corporación Instituto de la Ciudad, en la que se incluya la participación de delegados estables de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles, en el plazo de 30 días.

SÉPTIMA.- Encárguese a la Corporación Instituto de la Ciudad la revisión de planos arquitectónicos, estructurales, de protección contra incendios y de instalaciones, y la emisión de Actas de Aprobación de Planos Arquitectónicos, Licencias de Construcción y Licencias de Declaratoria de Propiedad Horizontal, para lo cual se concede el plazo de 90 días para la implementación.

OCTAVA.- La Dirección de Desarrollo Institucional conjuntamente con la Corporación Instituto de la Ciudad diseñarán los sistemas operativos para la implementación de los procesos de revisión especificados en la disposición transitoria séptima.

NOVENA.- Mientras se implementa lo establecido en la disposición transitoria octava de esta Ordenanza, los procesos de gestión urbana se regirán por el reglamento de procedimientos establecidos para el efecto.

DÉCIMA.- Se encarga al Administrador General y al Secretario de Desarrollo Territorial que en el plazo de 60 días contados a partir de la vigencia de esta ordenanza, procedan a contratar los servicios de asistencia al control territorial manifestados en el Art. (99).

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

DISPOSICIONES FINALES

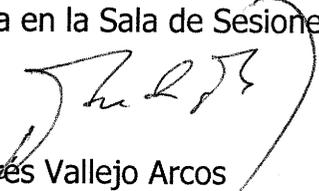
PRIMERA.- Se deroga la Ordenanza 095 y las ordenanzas reformativas 107, 138, 144, 156, 170, 190 y 195. Las disposiciones de esta Ordenanza tienen carácter especial y, por lo tanto, prevalecerán sobre otras de igual o menor jerarquía que se le opongan.

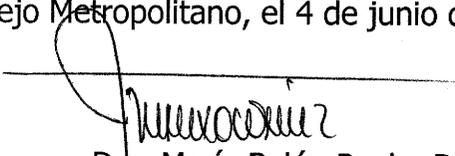
SEGUNDA.- Las definiciones constantes en la Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo, son aplicables a esta Ordenanza.



TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.

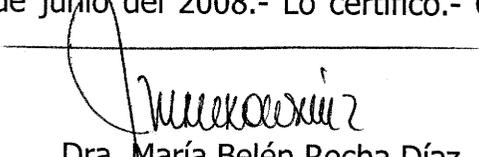
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 4 de junio del 2008.


Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**


Dra. María Belén Rocha Díaz
**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 24 de enero y 4 de junio del 2008.- Lo certifico.- Quito, 10 de junio del 2008.

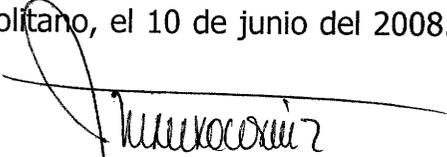

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 10 de junio del 2008.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 10 de junio del 2008.- Quito, 10 de junio del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B/

8
7

A 0086

**REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE
SUELO Y EDIFICACION EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO**

**LA ALCALDÍA METROPOLITANA
CONSIDERANDO**

Que de acuerdo al artículo 29 y la disposición transitoria quinta de la Ordenanza 255 de Régimen del Suelo corresponde al Alcalde Metropolitano de Quito emitir el Reglamento de Procedimientos para la habilitación del suelo y la edificación; y

En ejercicio de sus atribuciones expide el:

**REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA HABILITACION DE SUELO Y
EDIFICACION EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CAPÍTULO I
ÁMBITO**

Art. 1.- El presente Reglamento de procedimientos para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, será de obligatorio cumplimiento en todo el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2.- Este reglamento contiene los requisitos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación establecidos en la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

**CAPÍTULO II
DE LOS INFORMES**

**TÍTULO I
DEL INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM)**

Art. 3.- Requisitos para obtención del Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

- Formulario IRM que debe incluir clave catastral, número de predio y nombre de propietario
- Copia de cédula de Identidad y papeleta de votación
- Solo para los terrenos que se encuentren en áreas de suelo no urbanizable se adjuntará la ubicación exacta del predio, en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala 1: 25000 o el levantamiento topográfico en sistema WGS 84 y coordenadas geográficas para la ciudad de Quito 78°30'.

Art. 4.- Procedimiento para emisión del IRM

- a. En la ventanilla de IRM de la Administración Zonal correspondiente, se reciben los

documentos y se ingresa el trámite en el Sistema de IRM.

- b. Para los predios que cuenten con la información actualizada, la administración procederá a imprimirlo, firmarlo, sellarlo y lo entregará al ciudadano en el término de tres días.
- c. En caso de requerir otras actualizaciones a la información consignada en el IRM se procederá a devolver al usuario para que proceda con lo requerido adjuntando los requisitos adicionales del Cuadro N° 1.
- d. Una vez realizadas las actualizaciones pertinentes por parte del ciudadano, se deberá reingresar el trámite para que se proceda a emitir el IRM respectivo en el término de tres días.

Proceso de actualización	Requisitos	Área responsable
Actualización de datos de identificación del predio: nombre del propietario, CC, parroquia, barrio o sector, datos del terreno, área del terreno, área de construcción, frente, PH, DA.	<ul style="list-style-type: none"> • Copia de escritura con linderos • Posesión Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Registro de la propiedad actualizado • efectiva (cuando aplique) • 	Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondiente
Actualización gráfica (previa consulta con el área DAYC-AZ)	<ul style="list-style-type: none"> • Copia de escritura • Levantamiento topográfico georeferenciado de la propiedad con coordenadas TM Quito WGS84, CD con el levantamiento (previa consulta con área de catastro). CD con el levantamiento en autocad o microstation y copia del levantamiento en papel. 	Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondiente
Actualización de trazado vial	<ul style="list-style-type: none"> • Copia del IRM • Copia de la escritura • Solicitud respectiva 	Especialista en trazados viales – de la Administración Zonal correspondiente
Delimitación de datos de zonificación	<ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico georeferenciado de la propiedad con coordenadas TM Quito WGS84, CD con el levantamiento en autocad o microstation y copia del levantamiento en papel. 	Especialista IRM-DMPT
Información sobre pertenencia al inventario de áreas históricas	4 fotografías de las fachadas del inmueble	Especialista en áreas históricas - DMPT



**TITULO II
DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO (ICUS)**

Art. 5.- Requisitos para la obtención del Informe de Compatibilidad de usos (ICUS).-

Requisitos Generales:

- Oficio o formulario de solicitud al Administrador Zonal debe incluir clave catastral, número. de predio, nombre de propietario y actividad específica a desarrollar.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- Copia de cédula de Identidad y papeleta de votación

Requisitos complementarios:

Para gasolineras y estaciones de servicio.-

- Plano de ubicación del predio a escala 1:1.000, con referencia de calles, avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200 metros. En dicho plano deberá indicarse la ubicación del predio respecto a las distancias establecidas en el PUOS vigente.
- Plano topográfico del predio en sistema WGS 84 y coordenadas geográficas para la ciudad de Quito 78°30';
- Informe de la Dirección de Catastros, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos;
- En caso de encontrarse en el área de influencia del aeropuerto, deberá presentar certificado de la Dirección de Aviación Civil; y,
- En áreas de suelo urbanizable, no urbanizable o suburbano se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25.000, ubicando exactamente el predio.
- Solicitud, Informe de Regulación Metropolitana y escritura del predio

Art. 6.- Procedimiento para obtención de ICUS:

Para usos de niveles barrial, sectorial, y zonal:

- a) En la Administración Zonal correspondiente, se reciben los documentos y se ingresa el trámite.
- b) El funcionario responsable revisará el cuadro de compatibilidades y emitirá el respectivo informe, señalando las condiciones de implantación para cada uso y otros requerimientos específicos contemplados en: el Régimen del Suelo, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU) y normas ambientales vigentes.

Para el caso de usos de ciudad o metropolitano:

- a) En la ventanilla de la Dirección de Planificación Territorial y Servicios Públicos, se reciben los documentos y se ingresa el trámite.
- b) El área de gestión urbana de la DMPT revisará el cuadro de compatibilidades y emitirá el respectivo ICUS, de acuerdo a las Ordenanzas de: Régimen del Suelo, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

Las administraciones zonales deberán incluir en el ICUS una cláusula expresa que manifieste que este informe no autoriza trabajos de construcción o funcionamiento de actividad alguna.

CAPITULO III DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA HABILITAR EL SUELO

TITULO I DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Art. 7.- Requisitos para la Aprobación de Urbanizaciones sujetas a reglamentación general.-

- Solicitud suscrito por el propietario del terreno y el profesional responsable del proyecto;
- Escritura del inmueble
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- Certificado de Hipotecas y Gravámenes del Registro de la propiedad actualizado
- Documento de cancelación del impuesto predial del último año.
- Informe de la Administración Zonal correspondiente sobre proyectos viales aprobados o en proceso de aprobación;
- Consentimiento notariado del 100% de propietarios en caso de copropiedad
- Informes y planos aprobados de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las empresas correspondientes relativas al sector ;
- Planos de la urbanización de acuerdo a lo especificado en las NAU.
- Memoria técnica;
- 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 y determinación de las afectaciones.
- Cronograma valorado de obras, que en ningún caso será inferior a los precios referenciales establecidos anualmente por la EMMOP;
- Plano en detalle de zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a lo referido en las NAU;
- 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.

Art.8.- Procedimiento para aprobación de urbanizaciones sujetas a reglamentación general:

- a) El propietario o el profesional presentará los documentos en la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, la misma que emitirá el informe técnico y el proyecto de Ordenanza que incluirá una cláusula específica de transferencia de dominio de los lotes que se destinen a zonas verdes o comunales.
- b) Luego se remitirá el proyecto a la Dirección Metropolitana de Catastros quien emitirá un informe de verificación de datos de cabidas y linderos,
- c) La Dirección de Planificación emitirá un informe preliminar favorable a fin de que el urbanizador acuda a las empresas respectivas con el diseño de los proyectos de agua potable, alcantarillado energía eléctrica, y telecomunicaciones para su aprobación.
- d) Una vez emitidos los informes favorables de la DMPT y DMC se pondrá en conocimiento

- de la Procuraduría Metropolitana a fin de que emita el informe legal correspondiente.
- e) Con los tres informes anteriores el proyecto de urbanización será enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial quien estimará pertinente el envío al Concejo Metropolitano para su aprobación.
 - f) Aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Metropolitano.
 - g) Luego de la aprobación de la urbanización por parte del Concejo Metropolitano, la Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará copias de la misma a las siguientes unidades: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, Procuraduría Metropolitana, Dirección de Catastros, Administración Zonal respectiva, el Registrador de la Propiedad, y dos al propietario siempre y cuando haya rendido las garantías de ley.
 - h) La Dirección Metropolitana de Catastro informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previas al despacho del informe legal de Procuraduría ante la Comisión de suelo y Ordenamiento Territorial de aprobación de urbanización; garantía que será remitida a Tesorería Metropolitana dejándose copia en el expediente.
 - i) La ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano se protocolizará en una Notaría del Distrito y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público, dichas áreas no podrán enajenarse.
 - j) El urbanizador deberá entregar en forma obligatoria a la Procuraduría Metropolitana cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del Concejo Metropolitano.

Art. 9.- Transferencia de dominio de las zonas verdes y áreas comunales en urbanizaciones.- en los casos que sea necesaria la transferencia de dominio de zonas verdes y áreas comunales a favor del Municipio se procederá conforme a lo especificado en el artículo 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para este efecto se hará constar esta disposición en el texto de la Ordenanza para que luego de aprobada y protocolizada, sea ingresada al catastro municipal e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 10.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el o los propietarios del inmueble y la Administración Zonal, previo dictamen técnico favorable de la unidad de fiscalización de la AZ y las empresas respectivas.

Art. 11.- Requisitos para modificar la Ordenanza de urbanización

- Solicitud de reforma de la Ordenanza que aprobó la urbanización
- Original o copia certificada de la Ordenanza de Urbanización aprobada por el Concejo Metropolitano y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad que se planea modificar.
- Memoria 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 establecido para la ciudad de Quito 78°30' que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad con las especificaciones

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

Art. 12.- Procedimiento para modificar una Ordenanza de una urbanización sujeta a reglamentación general

Se seguirá el procedimiento correspondiente al artículo 8 de aprobación de urbanizaciones en lo que le sea pertinente.

Art. 13.- Requisitos para las Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo

- Formulario suscrito por el representante legal de la organización social y el profesional;
- Informe de Regulación Metropolitana;
- Presentar documento de cancelación del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado emitido por la entidad competente de existencia legal de la organización social;
- Copia certificada de los Estatutos de la organización social.
- Copia certificada del órgano administrativo supremo de la organización social que autoriza el proceso de Urbanización.
- Certificado actualizado emitido por la entidad competente que acredite al representante legal de la organización social;
- Escritura de propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la organización social o la totalidad de escrituras del 100% de derechos y acciones de los socios de la organización social;
- Certificado actualizado de hipotecas y gravámenes;
- Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- Informe de la Administración Zonal correspondiente sobre propuestas viales aprobadas o en proceso de aprobación;
- Memoria técnica;
- En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros y plano que contenga la restitución de los bordes y determinación de afectaciones.
- Copia de la carta del pago del impuesto predial;
- Planos de la urbanización de acuerdo a lo especificado en las NAU.
- Cronograma valorado de obras;
- Plano en detalle de zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a lo referido en las NAU;
- 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.
- Memoria de las coordenadas

Art. 14.- Procedimiento para aprobación de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

Se seguirá el procedimiento correspondiente al artículo 8 de aprobación de urbanizaciones en lo que le sea pertinente.



**TITULO II
DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES Y REESTRUCTURACIONES
PARCELARIAS**

Art. 15.- Requisitos para las Subdivisiones y Reestructuraciones parcelarias

Requisitos generales:

- Formulario de subdivisión o solicitud de reestructuración parcelaria.
- Informe(s) de Regulación Metropolitana (IRM);
- Escritura(s) de adquisición del(os) inmueble(s) inscrita(s) en el Registro de la Propiedad;
- Presentar documento de cancelación del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado(s) de hipotecas y gravámenes actualizado(s);
- Seis (6) copias de planos impresos y dos (2) CD con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta de subdivisión, o de reestructuración parcelaria de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y del Régimen del Suelo; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo.

Requisitos Complementarios:

- a) En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará:
 - El testamento o Acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará:
 - La sentencia ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c) En caso de donación, se adjuntará:
 - Escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) En caso de Reestructuración Parcelaria se adjuntará:
 - La documentación especificada en los requisitos generales por cada uno de los predios involucrados.
- e) En el caso de subdivisiones en áreas no urbanizables se adjuntará también:
Informe de la Dirección de Catastros de actualización catastral.
- f) Acta de mediación inscrita en el Registro de la Propiedad en su caso.

Art. 16.- Procedimiento para aprobación de subdivisiones y reestructuraciones parcelarias

Para aprobación de subdivisiones o reestructuración parcelaria

- a) En la ventanilla de la Administración Zonal correspondiente, se reciben los requisitos completos y se ingresa en el sistema de gestión y control territorial (SGCT)
- b) Una vez ingresada la información técnica en el sistema, se remite a las unidades de gestión urbana de las AZ para la elaboración del informe técnico de subdivisión.



- c) El funcionario responsable del trámite para la elaboración del informe técnico de subdivisión verificará los siguientes aspectos: tamaño de lotes, áreas verdes, y linderos que cumplan con las disposiciones correspondientes, normativa vial y el cronograma valorado de obras.
- d) Si el informe técnico de subdivisión contempla observaciones, se devolverá al usuario el trámite a fin de que cumpla con lo requerido.
- e) Si el informe técnico de subdivisión es favorable en todo su contenido, la documentación pasará a la subprocuraduría de la zona correspondiente para la elaboración del informe legal.
- f) Si el informe legal de subdivisión contempla observaciones, se devolverá al usuario el trámite a fin de que cumpla con lo requerido.
- g) En caso de compensación de áreas verdes, se requerirá informe de la Unidad de Catastros de la zona en el que indique el monto de la compensación.
- h) Si el informe técnico y legal de subdivisión no contemplan observaciones, se emitirán los títulos de crédito para pago de tasas retributivas.
- i) El ciudadano deberá cancelar la tasa, así como el pago por compensación en el caso de existir, previo a la entrega del acta de aprobación de subdivisión.
- j) Luego de emitida el acta de aprobación de subdivisión se elaborará la notificación al notario por parte de la Subprocuraduría de la zona correspondiente.
- k) Concluido el trámite administrativo mencionado en el presente artículo se entregará al usuario el acta de aprobación de subdivisión y las notificaciones respectivas, a fin de que sea perfeccionado el trámite en el catastro y en el Registro de la Propiedad.
- l) El propietario deberá realizar los trámites en la Dirección Metropolitana de Catastros para registrar en el catastro los nuevos lotes producto de la subdivisión o reestructuración parcelaria, adjuntando la respectiva protocolización del Acta de Registro en una Notaría, la que posteriormente se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público, dichas áreas no podrán enajenarse.
La aprobación de subdivisiones y reestructuraciones parcelarias perderá vigencia a los tres años de emisión de la misma si no se inscribe en el Registro de la Propiedad

Para aprobación de subdivisiones o reestructuración parcelaria en casos especiales

Quando se trate de subdivisiones o reestructuraciones parcelarias de bienes municipales de uso privado, éstas serán aprobadas mediante resolución del Concejo Metropolitano siguiendo el procedimiento de aprobación anterior en lo que le sea pertinente.

Art. 17.- Garantías en subdivisiones

En caso de que existan obras comunales o viales éstas deberán ser respaldadas por las garantías establecidas en el Régimen el Suelo vigente:

- a) Para el caso de hipotecas, deberá hacerse constar una cláusula específica de los lotes a hipotecarse en el acta de aprobación de subdivisión.
- b) Para el caso del resto de garantías, éstas deberán constar en el acta de aprobación de subdivisión y deberán rendirse previa a la obtención de la licencia de construcción de subdivisión. No se podrá iniciar las obras comunales o viales sin que antes se haya consignado en la AZ las garantías respectivas.

Art. 18.- Transferencia de dominio de las zonas verdes y áreas comunales en subdivisiones .- en los casos que sea necesaria la transferencia de dominio de zonas verdes y áreas comunales a favor del Municipio se procederá conforme lo especificado en el artículo 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para este efecto se hará constar esta disposición en el texto de la Resolución de subdivisión o de reestructuración parcelaria para que luego de aprobada y protocolizada, sea ingresada al catastro municipal e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 19.- Plazo para la obtención de la aprobación de subdivisiones

Una vez que los requisitos se han entregado en la AZ correspondiente y no haya observaciones el plazo para la expedición del acta de aprobación de subdivisión será de 15 días.

El plazo previsto para el otorgamiento del acta de aprobación de subdivisiones y reestructuraciones parcelarias no contempla el tiempo para la elaboración de hipotecas o entrega de áreas verdes al municipio.

**TITULO III
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE SUBDIVISIONES**

Art. 20.- Requisitos para la obtención de licencia de Construcción de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias entre particulares.-

- Formulario solicitando la Licencia de Construcción de la subdivisión o reestructuración parcelaria entre particulares que deberá estar suscrito por el/los propietario(s) o representante legal, por el profesional arquitecto o ingeniero civil responsable y por el promotor si existiere.
- Original del Acta de aprobación de subdivisión o reestructuración parcelaria;
- Certificado de depósito de garantías;
- Comprobante de pago a la EMAAP por contribución e instalación de servicios;
- Dos (2) copias impresas de planos y un (1) CD que con el archivo digital de lectura (PDF), que contengan toda la información constante en los planos impresos de conformidad con las normas y especificaciones técnicas correspondientes.

Art. 21.- Procedimiento para la obtención de licencia de construcción de subdivisión y reestructuración parcelaria:

- a) El propietario o el profesional ingresarán en la Administración zonal correspondiente la documentación incluida la garantía
- b) Se verificará la presentación de todos los requisitos presentados, se emitirán los títulos de crédito para el pago de las tasas retributivas de la licencia de construcción de subdivisión.
- c) Una vez canceladas las tasas respectivas, se procederá a emitir la licencia de construcción de subdivisiones o reestructuración parcelaria.

Art. 22.- Plazo para la obtención de la aprobación de licencias de construcción de subdivisión

La licencia de construcción de subdivisión se emitirá en el plazo de 3 días a partir de la recepción de los documentos.

Art.23.- Recepción de obras de subdivisión.- Para la recepción de obras viales, de áreas verdes en proyectos de subdivisión se requerirá el informe favorable de la AZ en el que consten como habilitantes



el Acta entrega recepción de que las obras se encuentran concluidas. Este informe será el requisito único necesario para la devolución de las garantías y levantamiento de hipotecas.

**CAPITULO IV
DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EDIFICAR**

**TITULO I
DE LA APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS**

Art. 24.- Requisitos para la obtención del acta de aprobación de planos arquitectónicos de proyectos nuevos.-

Requisitos generales:

- Formulario solicitando la aprobación del proyecto que deberá estar suscrito por el/los propietario(s) o representante legal y por el profesional arquitecto o ingeniero civil graduado antes del 18 de octubre de 1966 que hará constar su número de registro del CONESUP y deberá contener la información del proyecto arquitectónico y sus anexos, los mismos que se deberán ajustarse a la verdad y cumplir con la normativa vigente sobre la materia.
- Copia de la cédula de ciudadanía del propietario o del pasaporte en caso de ser extranjero;
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- Consentimiento notariado del 100% de propietarios en caso de copropiedad
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Presentar documento de cancelación del pago del impuesto predial del año en curso.
- Tres (3) copias de los planos 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 especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y del Régimen del Suelo y otras leyes vinculadas; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.

Requisitos complementarios:

- a) Proyectos con usos diferentes al principal asignado en el IRM
 - Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- b) En los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales y predios inventariados, se presentará los documentos establecidos en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.
- c) Para toda edificación de más de cuatro pisos o que albergue a más de 25 personas, o proyectos destinados a: industria, comercios, 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 deberá adjuntar el Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- d) En proyectos ubicados en áreas con uso R1, R2 y R3 con 5.000 m² o más de área de

construcción, se anexará:

- Memoria técnica de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción;
 - Informe técnico favorable emitido por la Dirección de Planificación Territorial sobre densidad, para efectos de la superficie mencionada se tomará en cuenta la capacidad total de edificación aunque se la desarrolle parcialmente;
 - Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" aprobado por la Gerencia de Planificación de la Movilidad de la EMMOPQ.
 - Informe de factibilidad de dotación de servicios de la EMAAPQ
 - Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos;
- e) En proyectos que requieran 50 o más estacionamientos se anexará:
- Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" aprobado por la Gerencia de Planificación de la Movilidad de la EMMOPQ.
- f) En proyectos hoteleros y de servicios turísticos, se anexará:
- Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos;
 - Certificado de calificación hotelera de la Corporación Metropolitana de Turismo.
 - Solo en el caso de hoteles de cuatro y cinco estrellas se requerirá: Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental;
- g) Para industrias: I2, I3, I4, I5, se anexará:
- Para los proyectos I2a se deberá presentar el Certificado Ambiental emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental;
 - Para los proyectos industriales I2b, I3, e I4, se deberá presentar Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental;
 - Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- h) En proyectos de cementerios y camposantos se anexará:
- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial;
 - Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas;
 - 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 proyectos en que se realicen actividades de cremación se deberá presentar la Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental.
- i) En proyectos de rehabilitación de cementerios, se anexará:
- Memoria Descriptiva que contendrá el diagnóstico del estado actual;
 - Propuesta de readecuación;
 - Tratamiento de áreas verdes;



- Especificación de materiales a emplear en casos de rehabilitación y/o ampliación;
 - Para proyectos en que se realicen actividades de cremación se deberá presentar Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental.
- j) En proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se anexará:
- Informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial;
 - Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos;
 - Certificado o Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente según corresponda;
 - Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" aprobado por la gerencia de planificación de la movilidad de la EMMOPQ.
 - Informe favorable de la EMAAP-Q.
- k) En proyectos para universidades e institutos de educación superior se incluirá además:
- Informe de aprobación de la universidad o instituto superior del Consejo Nacional de Educación Superior (CONESUP)
 - Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" aprobado por la gerencia de planificación de la movilidad de la EMMOPQ.
- l) En proyectos de Gasolineras y Estaciones de servicio se anexará:
- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo;
 - Informe favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos;
 - Informe del Cuerpo de Bomberos;
 - Certificado o Licencia Ambiental de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente;
 - Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" aprobado por la Gerencia de Planificación de la Movilidad de la EMMOPQ.
- m) En proyectos ubicados en los conos de aproximación de los aeropuertos se anexará:
- Informe sobre altura de edificación de la Dirección de Aviación Civil.
- n) Todos los proyectos o actividades nuevas a desarrollarse en el Distrito y que consten en la lista taxativa de la normativa que regula la presentación de Estudios de Impacto Ambiental deberán contar con Licencia Ambiental previo a la aprobación de planos.

Art.25.- Requisitos para Proyectos Arquitectónicos Modificatorios y Ampliatorios

Requisitos generales:

- Formulario suscrito por el/los propietario(s) o representante legal solicitando la aprobación y el registro del proyecto, y por el profesional responsable quien deberá declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la materia.
- Acta de aprobación de planos arquitectónicos;



- Planos arquitectónicos aprobados anteriormente.
- Copia de la cédula de ciudadanía del o los propietarios o del pasaporte en caso de ser extranjeros.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Presentar documento de cancelación del pago del impuesto predial del año en curso.
- Tres (3) copias impresas de los planos 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 especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y del Régimen del Suelo; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.

Requisitos complementarios:

- a) En proyectos modificatorios de edificaciones existentes con uso de suelo diferente al asignado:
 - Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- b) En proyectos que se vayan a construir por etapas, se anexará:
 - Planos de implantación donde consten claramente delimitadas las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.
- c) En proyectos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Derechos y acciones, se anexará:
 - Escritura pública de autorización del 100% de los copropietarios.
- d) En proyectos que albergue a más de 25 personas y en los que se han producido modificaciones o ampliaciones mayores al treinta por ciento (30%) del área construida o planificada, siempre que las normas lo permitan, se anexará:
 - Informe actualizado del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- e) 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.

Art. 26.- Modificaciones menores a los planos aprobados:

Cuando por necesidad durante la ejecución de obras y construcción de edificaciones, se deban realizar modificaciones menores internas o externas, únicamente de tipo funcional, técnico o estético, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se haya dado cambios estructurales, se podrá convalidar los mismos dentro de los controles programados, debiendo registrarse dichas reformas, previa a la obtención de la Licencia de Habitabilidad y Devolución del Fondo de Garantía. Este registro de modificaciones y ampliaciones menores a los Planos Arquitectónicos será tramitado y será inscrito en la Administración Zonal respectiva bajo la figura y con los requisitos y procedimientos establecidos para la obtención de Licencia de Trabajos Varios; estas modificaciones no requieren la presentación de planos modificatorios. En las edificaciones catalogadas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales las modificaciones serán aprobadas por la Comisión de Patrimonio.

Art. 27.- Procedimiento para obtención de acta de aprobación y registro de planos

arquitectónicos:

El propietario o el profesional ingresarán por ventanilla la solicitud correspondiente y los requisitos en la Administración Zonal donde se verificarán los datos y se elaborará el acta de aprobación y registro de planos. Se emitirán los títulos de crédito para pago de tasas retributivas, y se realizará el sellado y escaneo de planos.

Las actas correspondientes a los proyectos comprendidos en esta sección se concederán en el término de tres (3) días.

**TITULO II
DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Art.28.- Requisitos para obtener la Licencia de Construcción de Edificación

Requisitos generales:

- Formulario solicitando la Licencia de Construcción de la edificación que deberá estar suscrito por el/los propietario(s) o representante legal, por el profesional responsable y por el promotor si existiere, declarando estos dos últimos que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la materia.
- Encuesta de edificaciones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC);
- Original del Acta de registro y aprobación de planos arquitectónicos, y/o la Licencia de Trabajos Varios;
- Certificado de depósito de garantías;
- Comprobante de pago a la EMAAP-Q por contribución e instalación de servicios;
- Dos (2) copias impresas de planos estructurales y de instalaciones que demanden la construcción y un (1) CD que contenga el archivo digital de lectura (pdf), que contengan toda la información constante en los planos impresos de conformidad con las normas y especificaciones técnicas correspondientes. En toda edificación de más de tres pisos o que albergue a más de 25 personas los planos de instalaciones deberán contener las firmas de los profesionales de la rama; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.

Requisitos Complementarios:

- a) En edificaciones mayores a tres (3) pisos de altura o en toda construcción cuando las excavaciones superen tres (3) metros se adjuntará:
 - Estudios de suelo
 - Memoria de cálculo estructural
- b) En proyectos que tengan más de 5000 m² de área total de construcción, se anexará:
 - Convenio con la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado (EMMAP-Q) para la dotación de servicios.
- c) En proyectos de construcción de edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que

cuenten con instalaciones de gas:

- Los planos de instalaciones de gas con la firma de responsabilidad del profesional de la rama respectiva.
- d) En edificaciones de 40 años o mas de antigüedad en su construcción y un máximo de tres pisos de altura se requiere:
- Informe del archivo municipal sobre la existencia de planos arquitectónicos, estructurales y permisos de construcción y de no existir estos informes el profesional responsable presentará un informe técnico que determine la estabilidad de la construcción;

Art. 29.- Procedimiento para la obtención de licencia de construcción

El propietario o el profesional ingresará la solicitud y la documentación en la Administración zonal correspondiente donde se verificarán los datos y se emitirá la Licencia de Construcción, y los títulos de crédito para pago de tasas retributivas, archivo y sellado de planos. Las licencias de construcción se concederán en el término de tres (3) días.

Las edificaciones que se realicen por etapas deberán obtener la Licencia de Construcción para cada una de las etapas propuestas. Cualquier ampliación que se realice en una construcción que tenga licencia de la construcción informal, deberá obtener licencia de construcción del área ampliada a partir de los 41 metros cuadrados.

TITULO III LICENCIA DE TRABAJOS VARIOS

Art. 30.- Requisitos y procedimiento para la obtención de Licencia de Trabajos Varios.-

Requisitos Generales:

- Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando la licencia de trabajos varios. Solo en el caso de solicitar licencia para modificaciones menores a los planos aprobados, deberá ir con firma del profesional responsable de la construcción, quien declarará que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente.
- Escritura del inmueble.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM)
- Presentar documento de cancelación del pago del impuesto predial del año en curso.
- Descripción textual y gráfica de los trabajos que van a realizarse en la edificación;

Requisitos Complementarios:

En caso de proyectos que hayan sido declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se anexará:

- Autorización notariada del 100% de los copropietarios siempre y cuando los trabajos a realizarse comprendan modificaciones en la fachada, aumento de edificabilidad u obras que signifiquen alteración de la estructura sismo resistente; y,
- Autorización de la Asamblea de Copropietarios para modificaciones menores en espacios de uso comunal.

En el caso de cambio estructural de la cubierta se anexará:

- Plano estructural firmado por un profesional competente.

En el caso de unidades centralizadas de gas GLP se anexará:

- Contrato de instalación y provisión de servicio con la empresa comercializadora de GLP.

Art. 31.- Procedimiento para la obtención de licencia de trabajos varios:

El propietario o el profesional ingresarán la solicitud y los requisitos por ventanilla de la Administración Zonal correspondiente donde se verificarán los datos, y se emitirán la Licencia de Trabajos Varios y los títulos de crédito para pago de tasas retributivas, archivo y sellado de planos.

Las licencias de trabajos varios se concederán en el término de tres (3) días.

**TÍTULO IV
LICENCIA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 32.- Requisitos para la obtención de licencia de declaratoria de propiedad horizontal

Requisitos generales:

- Solicitud para la Licencia para la Declaratoria de Propiedad Horizontal suscrito por el o los propietarios y el profesional, arquitecto o ingeniero civil, quien deberá declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la materia.
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado;
- Copia del acta de registro de planos arquitectónicos y planos arquitectónicos;
- Copia de la Licencia de Construcción total o de etapa.
- Cuadros de alcuotas y linderos firmados por el arquitecto o ingeniero civil responsable, que contengan única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptibles de individualizarse.
- Cuadro de áreas comunales firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable en el cual no se asignarán alcuotas, debiendo constar de manera detallada las superficies, el uso y los niveles. Los cuadros de datos deberán incluirse en un CD en formato de hoja de cálculo.
- Para el caso de proyectos aprobados antes del 2005: original o copia certificada del informe de aprobación de planos arquitectónicos vigentes y del permiso de construcción.
- Licencia de reconocimiento de la construcción informal si la tuviere

Requisitos Complementarios

En caso de modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, se anexará:

- Autorización notariada del 100% de copropietarios.
- Licencia de trabajos varios, en los casos requeridos.



Art. 33.- Procedimiento para la obtención de Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal

El propietario o el profesional deberán ingresar la solicitud y los requisitos por la ventanilla de la Administración Zonal correspondiente donde se verificarán los datos del cuadro de áreas declarados en el registro de planos arquitectónicos respecto de los consignados en la declaratoria de propiedad horizontal; y se elaborarán los informes técnico y legal, y se emitirán los títulos de crédito para pago de tasas retributivas.

La emisión de este informe no implica la revisión de planos arquitectónicos aprobados y registrados.

La licencia se concederá en el término de diez (10) días.

Cuando se construye por etapas, solo se requerirá de una de las licencias de construcción de cualquier etapa para poder iniciar el trámite total de la licencia de declaratoria de propiedad horizontal.

La Declaratoria de Propiedad Horizontal se inscribirá en el catastro de acuerdo al procedimiento establecido por la Dirección de Catastro.

**TÍTULO V
CONTROL DE EDIFICACIONES**

Art.34.- Requisitos para la obtención de los informes de control de edificaciones.-

Requisitos generales

- Formulario de solicitud suscrito por el profesional responsable de la construcción de la edificación y de conformidad con el cronograma de visitas acordado con el mismo;
- Acta de registro y aprobación de planos;
- Un (1) juego de planos registrados;
- Un (1) CD con los archivos digitales de lectura (pdf) que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta arquitectónica y del proyecto estructural;
- Licencia de construcción;
- Informe correspondiente del cumplimiento de las disposiciones del Cuerpo de Bomberos en los casos señalados en la regulación vigente.

Requisitos complementarios

- En proyectos de edificación que tengan instalaciones centralizadas de gas (GLP), previo al tercer control se deberá presentar el certificado de idoneidad por parte del Cuerpo de Bomberos

Art. 35.- Procedimiento para la obtención de informes de control:

El propietario o el profesional presentarán la solicitud y los requisitos en la Administración Zonal correspondiente, la misma que remitirá a la Unidad Técnica de Control de Construcciones quien realizará el control respectivo de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

Si existieran cambios en los planos estructurales posteriores a la obtención de la Licencia de



construcción, el profesional deberá adjuntar los nuevos planos con firma de responsabilidad.

TÍTULO VI
LICENCIA DE HABITABILIDAD Y DEVOLUCIÓN DE FONDO DE GARANTÍAS

Art. 36.- Requisitos para la obtención de la licencia de habitabilidad y devolución de las garantías.-

Requisitos generales:

- Formulario
- Informe favorable del último control

Art. 37.- Procedimiento para la obtención de la licencia de habitabilidad y devolución de garantías

Una vez que el propietario ha obtenido el último informe de control favorable por parte de la Unidad Técnica de Control de la Construcción, la Administración Zonal respectiva sin ningún otro documento, ni trámite adicional, otorgará inmediatamente la Licencia de Habitabilidad y devolverá las garantías otorgadas. Se procederá de igual manera para edificación que se construyen por etapas, en este caso se otorgará licencias de habitabilidad parciales para cada etapa.

La devolución de las garantías por construcción de edificación y por obras en los espacios comunales operará de manera independiente.

La Administración Zonal remitirá una copia de la licencia de habitabilidad a la Unidad de Catastros con la finalidad de que sea registrada en el sistema catastral.

TÍTULO VII
LICENCIA PARA MOBILIARIO URBANO

Art. 38.- Requisitos para la obtención de licencia para mobiliario urbano.-

- Solicitud dirigida al Administrador Zonal con la propuesta económica o presentación del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público;
- Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
 - Plano de ubicación a escala 1:1000; y,
 - Detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. 39.- Procedimiento para la obtención de licencia para mobiliario urbano

El interesado presentará la solicitud y los requisitos en la Administración Zonal correspondiente que informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación, pudiendo presentarse los siguientes casos:



Si mereciera informe técnico legal favorable, toda la documentación se la remitirá a la subprocuraduría de la AZ. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá la licencia respectiva debiendo cancelar el valor correspondiente; y,

Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas y legales pertinentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA

A fin de cumplir con lo establecido en las disposiciones transitorias Sexta, Séptima y Novena de la Ordenanza 0255 del Régimen del Suelo, las reformas pertinentes a este Reglamento para la mejor aplicación del proceso de aprobación de planos arquitectónicos que implica la revisión técnica a cargo de la Corporación "Instituto de la Ciudad" serán incluidas en el presente Reglamento una vez que hayan sido definidas.

SEGUNDA

En casos excepcionales, que deberán ser debidamente justificados por el constructor, el Concejo Metropolitano podrá autorizar la obtención de licencias de construcción por etapas de: áreas comunales, vías interiores y áreas verdes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA

Los trámites que contemplen habilitaciones de suelo y edificación que hayan obtenido actas de aprobación y registro de planos, actas de subdivisión, reestructuración y ordenanzas que aprueban urbanizaciones hasta un día antes de la fecha de publicación en el Registro Oficial de la Ordenanza 255 que aprueba el Régimen de Suelo serán gestionados conforme al trámite vigente a la fecha de la respectiva acta.

SEGUNDA

Las construcciones que han obtenido licencia de reconocimiento de la construcción informal, no requieren de certificado de habitabilidad para la transferencia de bienes individuales en el caso de propiedad horizontal.

TERCERA

Los trámites iniciados para la obtención de documentos que habilitan el suelo y la edificación a partir del 28 de agosto de 2008 se registrarán por las normas y procedimientos establecidos en el presente Reglamento, hasta que la Corporación Instituto de la Ciudad implemente el sistema de revisión de planos como parte del Proceso de Aprobación.

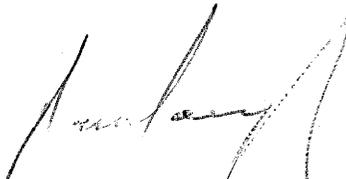
SEGUNDA

Mientras se implementa lo establecido en la disposición transitoria octava de la Ordenanza N° 255 de Régimen del Suelo el presente reglamento de procedimiento se aprueban los planos arquitectónicos y emiten las licencias de construcción en base a los documentos e información proporcionada por el propietario y profesional responsable, sin que implique que los planos y demás documentos han sido revisados por la Municipalidad, por lo que la responsabilidad sobre la veracidad y sometimiento a las normas respectivas radica en el profesional y propietario según el caso.

A 0086

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de la suscripción.



Paco Moncayo Gallegos

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO



RAZÓN: Siendo por tal que, el Reglamento que antecede fue suscrito en esta fecha por el Señor Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, Quito 15 de octubre de 2008.

LO CERTIFICO.-

15 OCT 2008



Dra. Vanesa Cedeño

SECRETARÍA GENERAL (E)



RESOLUCIÓN No. 0036

AUGUSTO BARRERA GUARDERAS
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;
- Que,** de conformidad con los artículos 253 y 254 de la Constitución, en concordancia con el artículo 10 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Alcalde Metropolitano es la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el artículo innumerado 29 del Parágrafo 2do, Sección II, Capítulo III del Título I "*Del Régimen del Suelo*" de la Ordenanza Metropolitana No. 255, sancionada el 10 de junio de 2008 y publicada en el Registro Oficial No. 413 el 28 de agosto de 2010, establece, como instrumento complementario de planificación territorial, el Reglamento de procedimientos para la habilitación del suelo y la edificación, "*...que será promulgado por el Alcalde Metropolitano*";
- Que,** la Disposición Transitoria Quinta de la precitada Ordenanza Metropolitana No. 255 facultó al Alcalde Metropolitano para que en el plazo de 30 días contados a partir de la vigencia de la aquella, emita el Reglamento de procedimientos para la aplicación de las ordenanzas de Régimen de Suelo;
- Que,** mediante Resolución Administrativa No. A 0086 de 15 de octubre de 2008, se expidió el precitado Reglamento que contiene los requisitos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 255, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Áreas Patrimoniales y demás instrumentos complementarios; y,
- Que,** mediante Oficio No. STHV-3874 de fecha 12 de octubre de 2010, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el correspondiente Informe Técnico Favorable al proyecto de reforma al Reglamento que contiene los requisitos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, expedido mediante resolución Administrativa No. A 0086, comunicando



RESOLUCIÓN No. 0036

además que esta reforma se ha planteado de acuerdo a consensos en las mesas de trabajo de Quito Produce y en reuniones mantenidas en la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial con los distintos actores, en virtud de atender los requerimientos ciudadanos para mejorar y habilitar los procesos.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 240 y 254 de la Constitución y el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 10 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

REFORMAR LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. A 0086 DE 15 OCTUBRE DE 2008, QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Incorpórese al artículo 7 *"Requisitos para la Aprobación de Urbanizaciones sujetas a reglamentación general"*, las siguientes viñetas:

- Levantamiento topográfico actualizado del terreno con todos sus detalles físicos en el que se incluirá el cuadro de linderos.
- Informes favorables de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las empresas correspondientes relativas al sector....".

Artículo 2.- Sustitúyase la viñeta octava del artículo 7 *"Requisitos para la Aprobación de Urbanizaciones sujetas a reglamentación general"*, por la siguiente:

- Informes y planos debidamente sellados, de los proyectos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones de las empresas públicas correspondientes (se presentarán luego del informe técnico preliminar favorable emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación General)".

Artículo 3.- Elimínese las viñetas segunda y tercera del literal d) de los *"Requisitos complementarios"* del artículo 24 *"Requisitos para la obtención del acta de aprobación de planos arquitectónicos de proyectos nuevos"*.



RESOLUCIÓN No. 0036

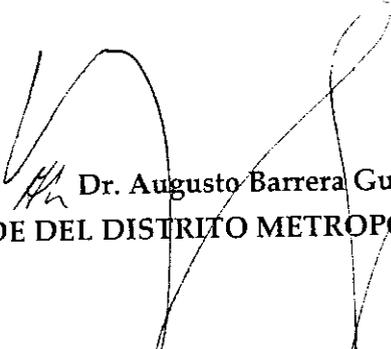
Artículo 4.- Sustitúyase el literal e) de los "Requisitos complementarios" del artículo 24 "Requisitos para la obtención del acta de aprobación de planos arquitectónicos de proyectos nuevos", por el siguiente:

"e) En proyectos que no sean de vivienda y que requieran 50 o más estacionamientos, se anexará:

- Estudio de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos", aprobado por la Gerencia de Planificación de la Movilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas".

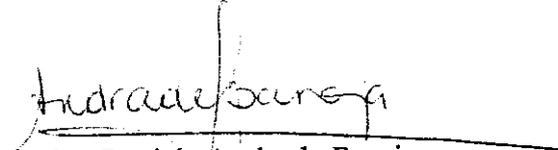
Disposición Final.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Quito, 17 de Julio 2010


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RAZON: Siento por tal, que la resolución que antecede fue emitida y suscrita por el doctor Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

17 de Julio 2010. -LO CERTIFICO.- Quito, 17 de Julio 2010


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