



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2013-047, de 4 de marzo de 2013; e, IC-O-2013-174, de 7 de agosto de 2013, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), establece que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución, señala: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)"*;
- Que,** el artículo 241 de la Constitución, manifiesta que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"*;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.(...) 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ") establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo, así como para la regulación y control de las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, señala: *"Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: 1) Decidir, mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, (...)"*;

Que, la ordenanza metropolitana No. 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas, la cual requiere una reforma a fin de que los trámites de licenciamiento para habilitación y edificación del suelo sean modernizados, automatizados y simplificados, y consolidar la atención al administrado de forma eficaz y eficiente, de conformidad con el desarrollo urbanístico de Quito; y,

Que, es necesaria la implementación de los flujos y manuales de procesos, formularios e instructivos de conformidad al régimen administrativo de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación y edificación.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 57 literales a) y x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 156 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO QUITO: DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.- En el artículo 1 de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

Metropolitanas Urbanísticas, que agrega después del Título II de la ordenanza metropolitana No. 308, el "Título "De Las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, modifíquese los siguientes artículos innumerados:

- En el título del artículo... (7), efectúense las siguientes reformas:

Después de la palabra "Objeto" agréguese las palabras "y alcance"; y, después de la palabra "Licencia" agréguese la palabra "Metropolitana".

Refórmese el numeral 1, por el siguiente texto:

"1. A través de la LMU (10) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al administrado el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo a los certificados de conformidad del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas."

Agréguese un numeral 3, con el siguiente texto:

"3. La LMU (10) implica:

a. El administrado obtuvo los certificados de conformidad en cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de habilitación de suelo.

b. El titular de la licencia, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.

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

- En el artículo ... (10), elimínese el numeral 4.

- Sustitúyase el título del Parágrafo Segundo, Sección Segunda del Capítulo II, por el siguiente: "De los Certificados de Conformidad Técnico y Legal del Proyecto de Subdivisión".

W

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

- En el artículo... (11), numeral 1, sustitúyanse las palabras “o no de” por “de la normativa metropolitana y nacional vigentes, incluyendo”; y, en el numeral 3, sustitúyase la palabra “literales”, por “numerales”.

- En el artículo... (12), efectúense las siguientes modificaciones:

Agréguese como segundo inciso del numeral 1, el siguiente texto:

“El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, electrónicamente, el inicio de las obras de subdivisión autorizadas, que deberán realizarse dentro de los plazos previstos en este capítulo.”

Agréguese un numeral 4, con el siguiente texto:

“4. La LMU (10) emitida para el caso de actuaciones que requieran obras de subdivisión, constituirá además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas.”

- Elimínense los artículos... (14), (15) y (16); y, reenumérense los artículos subsiguientes.

- A continuación del artículo 13, agréguese el siguiente artículo:

“Artículo... (14).- Notificación de la finalización y cumplimiento de obras en subdivisiones.- El propietario o constructor deberá notificar, a través del formulario normalizado electrónicamente, la finalización de las obras de subdivisión autorizadas. Para este efecto el administrado deberá haber obtenido los informes favorables de las respectivas empresas públicas metropolitanas.

Una vez practicada esta notificación, la autoridad administrativa competente en el plazo máximo de quince (15) días realizará la inspección final de las obras de subdivisión, previo cumplimiento de la normativa metropolitana vigente. En caso de que existiesen inconsistencias entre las obras de infraestructura y servicios licenciados y construidos, se deberá dejar constancia de estas en el informe correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador en el que se dispondrá la ejecución total o parcial de la garantía, en lo que fuere pertinente.”

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (15), por el siguiente:

“Artículo ... (15).- El certificado de conformidad de finalización de obras.-



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

1. El Certificado de Conformidad de Finalización de Obras determina formalmente que las obras de subdivisión han concluido y que estas cumplen con el proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (10) otorgada.

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

- Sustitúyase el título del Parágrafo Cuarto, Sección Segunda del Capítulo II, por el siguiente: "**Garantía para las Habilitaciones de Suelo**".

- En el artículo reenumerado ... (16), luego de la palabra "establecerá" agréguese el siguiente texto: "las características y".

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (17), por el siguiente:

"Artículo ... (17).- Garantía para subdivisiones:

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

2. Para el caso de hipotecas, deberá hacerse constar el lote global a subdividirse como garantía en la LMU (10).

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

4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:

ur

COOTAD

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

- Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal; en consecuencia, no se admitirá garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el certificado de conformidad de finalización de la obra.
5. Si el administrado cumple solamente una parte de la obligación principal tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la garantía en la parte que ha sido cumplida, previa liquidación del valor actual de las obras a ejecutarse.

En caso de que la garantía no cubra el valor de las obras inconclusas o no sea posible su efectivización inmediata, el valor correspondiente se ejecutará por la vía coactiva según lo previsto en el artículo 378 del COOTAD."

- Agréguese luego del artículo... (17) reenumerado, el siguiente artículo; y, reenumérense los artículos subsiguientes:

"Artículo... (18).- De la devolución y ejecución de garantías.-

1. Expedido el Certificado de Conformidad de Finalización de obras de subdivisión, otorgado por la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente, éste será incorporado en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.
2. En caso de que en la inspección final, la Agencia Metropolitana de Control, a través de la unidad técnica de control correspondiente, estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Agencia Metropolitana de Control iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.

4 El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.

Para tal efecto, la autoridad administrativa competente establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra."

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (20), por el siguiente:

"Artículo ...(20).- De las transferencias de dominio de áreas verdes a favor de la Municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros.-

1. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

2. La LMU (10) debidamente protocolizada, será título suficiente para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto de la subdivisión ante la Dirección Metropolitana de Catastros, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad."

- En el artículo reenumerado ... (22), numeral 1, elimínenese las palabras "o no".

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (26), por el siguiente:

"Artículo ... (26).- De las transferencias de dominio.-

1. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

2. La LMU (10) debidamente protocolizada, será título suficiente para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la reestructuración parcelaria ante la Dirección Metropolitana de Catastros, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad."

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (29), por el siguiente:

"Artículo ... (29).- De la autorización de urbanizaciones.

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

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

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, electrónicamente, el inicio de las obras de urbanización autorizadas, que deberán realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza, otorgará la LMU 10, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.

3. La LMU (10) constituye además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas en la Urbanización."

- Elimínense los artículos reenumerados ... (31), (32) y (33).

- A continuación del artículo reenumerado ... (30), agréguese los siguientes artículos:

"Artículo... (31).- Notificación de la finalización de obras en urbanizaciones.- El propietario o constructor deberá notificar, a través del formulario normalizado electrónicamente, la finalización de las obras de urbanización autorizadas. Para este efecto el administrado deberá haber obtenido los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas.

Una vez practicada esta notificación, la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente en el plazo máximo de quince (15) días hábiles realizará la inspección final de las obras de urbanización, previo cumplimiento de la normativa metropolitana vigente. En caso de que existiesen inconsistencias entre las obras de infraestructura y servicios licenciados y construidos, se deberá dejar constancia de estas en el informe correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de la inmediata ejecución total o parcial de la garantía, en lo que fuere pertinente.

Artículo... (32).- Certificado de conformidad de finalización de obras.- Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, en el que se deja constancia del cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (10) otorgada."



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

- En el Parágrafo Cuarto, Sección Cuarta del Capítulo II, elimínense las palabras "*Fondo de*".

- En el artículo reenumerado ... (33), numeral 4, sustitúyase el texto "*de la etapa que va a ejecutarse*", por el siguiente: "*total de las etapas que van a ejecutarse*"; y, agréguese los siguientes numerales:

"5. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:

- Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia no se admitirá garantías que determinen trámites administrativos previos.

- Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o por lo menos deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el certificado de conformidad de finalización de la obra.

6. Si el administrado cumple solamente una parte de la obligación principal tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la garantía en la parte que ha sido cumplida, previa liquidación del valor actual de las obras a ejecutarse.

En caso de que la garantía no cubra el valor de las obras inconclusas o no sea posible su efectivización inmediata, el valor correspondiente se ejecutará por la vía coactiva según lo previsto en el artículo 378 del COOTAD."

- A continuación del artículo reenumerado ... (33), agréguese el siguiente artículo y reenumérense los artículos subsiguientes:

"Artículo... (34).- De la devolución y ejecución de garantías.-

1. Expedido el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización de obras de subdivisión, otorgado por la autoridad administrativa competente, ésta será incorporada en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgantante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

2. En caso de que en la inspección final, la autoridad administrativa competente, estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de ejecutar la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.

3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Agencia Metropolitana de Control iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.

4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.

Para tal efecto, la autoridad administrativa competente establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra."

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (35), por el siguiente:

"Artículo 35.- De las transferencias de dominio de áreas verdes y equipamiento comunal a favor de la Municipalidad y lotes objeto de urbanización a favor de terceros.-

1. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

2. La LMU (10) debidamente protocolizada, será título suficiente para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto de urbanización ante la Dirección Metropolitana de Catastros, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad."

- En el artículo reenumerado ... (36), sustitúyase el literal b) por el siguiente:

"b) La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es el órgano competente para otorgar la LMU (10), cuando se trate del procedimiento ordinario y especial."

- En el artículo reenumerado ... (38), sustitúyanse los literales a), b), c) y d), por los siguientes:

"a) El plazo para iniciar las obras en subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

b) El plazo para terminar las obras en subdivisiones y reestructuraciones parcelarias será de tres años a partir de la notificación del inicio de la actuación por parte del administrado.

c) El plazo para iniciar las obras en las urbanizaciones sujetas a reglamentación general será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).

d) El plazo para terminar las obras en las Urbanizaciones sujetas a reglamentación general será de tres años a partir de la notificación del inicio de las obras por parte del administrado."

- En el artículo reenumerado ... (43), sustitúyase la palabra "simplificado" por la palabra "ordinario".

- En el artículo reenumerado ... (44), literal a), numeral 2 sustitúyase la palabra "correspondiente" por la palabra "normalizado".

- En el título del Parágrafo Primero, de la Sección Séptima del Capítulo II, sustitúyase la palabra "Simplificado" por la palabra "Ordinario".

- En el título y artículo reenumerado ... (45), sustitúyase la palabra "simplificado" por la palabra "ordinario".

- En el artículo reenumerado ... (46), sustitúyase la palabra "simplificado" por la palabra "ordinario"; y, luego del primer inciso, agréguese el siguiente texto:

"El administrado se dirigirá a la Autoridad Administrativa Otorgante o, en su caso, a la Entidad Colaboradora, y solicitará, en el formulario normalizado determinado mediante Resolución Administrativa por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el informe o certificado de conformidad, previa la obtención de la correspondiente Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10).

Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico metropolitano, los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o en su caso de la Entidad Colaboradora, lo comunicará al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias hasta en un plazo de 30 días.

En el informe o certificado de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes.

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

Con el informe favorable o el certificado de conformidad, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá con la emisión de la Licencia Metropolitana respectiva, en un plazo no superior a 15 días.

En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes."

- Elimínense los artículos reenumerados ... (47) y (48); y, reenumérense los artículos subsiguientes.

- En el artículo reenumerado ... (48), efectuése las siguientes modificaciones:

Elimínese la frase *"al flujo de procedimiento específico de cada autorización y"*.

En el numeral 2, sustitúyase la frase *"demás Secretarías Metropolitanas"* por *"entidades municipales"*; y, la palabra *"Secretaría"*, por *"entidad municipal"*.

En el numeral 6, agréguese las palabras *"Resolución u"*, antes de la palabra *"Ordenanza"*.

- Agréguese a continuación del numeral 7, el siguiente numeral:

"8. En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes."

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (49), por el siguiente:

"Artículo... (49).- Objeto y Alcance de la Licencia Urbanística de Edificación.-

1. *A través de la LMU (20) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al administrado el inicio de la intervención constructiva, de acuerdo a los certificados de conformidad del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.*

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

3. *La LMU (20) implica:*

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

- a. El administrado obtuvo los certificados de conformidad en cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de edificación.
- b. El titular de la licencia, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
- c. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control."

- En el artículo reenumerado ... (50), sustitúyase el numeral 2, por el siguiente:

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

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

- Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m².
- Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad.
- La construcción e instalación de cerramientos.
- Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones existentes.

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

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

c) La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente, previo informe de la Administración Zonal.

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

d) Intervenciones constructivas de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará la actuación al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Cuando por requerimientos funcionales, técnicos o formales durante la ejecución del proceso constructivo de las edificaciones, se deban realizar modificaciones menores internas o externas y que no superen los 40m² del área planificada en planos, rectificaciones a los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se hayan dado cambios estructurales, sujetándose a las Reglas Técnicas vigentes, se podrá convalidar los mismos dentro del proceso constructivo, debiendo para cada reforma obtenerse una LMU-20, dentro de un procedimiento administrativo simplificado las que se incorporarán a la LMU-20 obtenida originalmente previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización del proceso constructivo.

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

f) Aquellas intervenciones constructivas de nueva edificación hasta un máximo de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación), que por su naturaleza y especialización no precisan para su definición de un proyecto técnico y se ajusten a los parámetros técnicos determinados en la normativa vigente."

- En el artículo reenumerado... (51), efectúense las siguientes modificaciones:

En el literal a) del numeral 1, elimínese las palabras "ya existentes".

Sustitúyase el literal d) del numeral 1, por el siguiente:

"d) Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público; y, disposición final de escombros; y,"

En el numeral 3, elimínense las palabras "ya existentes".



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

- En el artículo reenumerado ... (52), efectúense las siguientes modificaciones:

Sustitúyase el párrafo que consta luego del numeral iii, del literal a) del numeral 3, por el siguiente:

“En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la respectiva LMU (20) para cada etapa. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo de la respectiva etapa.”

En el numeral 3 asígnese al texto *“Proyectos arquitectónicos en áreas patrimoniales”*, el literal b); y, al texto *“Proyecto estructural y de instalaciones”*, el literal c).

- En el artículo reenumerado ... (54), efectúense las siguientes modificaciones:

Sustitúyase el numeral 1, por el siguiente

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

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, electrónicamente, el inicio del proceso constructivo, que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo.”

En el numeral 2, sustitúyase la palabra *“obra”*, por las palabras *“intervenciones constructivas”*.

Sustitúyase el numeral 3, por el siguiente:

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

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

La declaratoria de propiedad horizontal y la autorización municipal en esta materia surtirá efectos desde la fecha en que se emita el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo."

- Elimínense los artículos reenumerados... (56) y (57); y, reenumérense los artículos subsiguientes.

- Agréguese a continuación del artículo reenumerado ... (55), el siguiente artículo:

"Artículo... (56).- Notificación de la finalización del proceso constructivo.- El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, la finalización del proceso constructivo de conformidad al proyecto licenciado. La notificación se realizará al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (57), por el siguiente:

"Artículo (57).- Del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.- Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, en el que se hace constar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (20) otorgada.

El otorgamiento de este certificado se realizará posterior a la notificación de finalización del proceso constructivo realizado por parte del administrado a la Agencia Metropolitana de Control como autoridad competente, luego de la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado o con la presentación de la Declaración del Fiel Cumplimiento del administrado, y del Permiso de Ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos.

1. *El Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo deberá ser obtenido siempre que haya cumplido con lo siguiente:*

a) *Todas las edificaciones deberán contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.*

b) *Las edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, no siendo*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.

En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.

c) Las edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.

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

2. El órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, entregará el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo, por cada etapa ejecutada.

3. Una vez expedido el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo, éste será incorporado en el título de la LMU (20).

4. En las inspecciones de control, el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, responsables de la intervención constructiva mayor, deberán presentar los componentes del proyecto técnico y los Certificados de Conformidad sobre ellos emitidos, conjuntamente con la LMU (20).

5. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a la Agencia Metropolitana de Control. Previo a su emisión, dicha dependencia deberá realizar el control respectivo."

- Sustitúyase el Parágrafo Cuarto, Sección Segunda del Capítulo III, por el siguiente; y, reenumérense los artículos subsiguientes:

"Parágrafo Cuarto

Del Control a las Inervenciones Constructivas Mayores

mi

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

Artículo... (58).- De los controles aleatorios.- Para verificar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (20) otorgada, la autoridad responsable del territorio, hábitat y vivienda, elaborará hasta el mes de diciembre de cada año un plan reservado de control aleatorio, de acuerdo a parámetros objetivos, con el fin de ponerlo en ejecución el año siguiente, a través de la Agencia Metropolitana de Control, que podrá actuar directamente o con intervención de las Entidades Colaboradoras. El plan deberá ser puesto en conocimiento de la máxima autoridad ejecutiva hasta el 15 de diciembre de cada año, quien podrá modificarlo antes de que inicie su aplicación.

La aplicación del plan de control previsto en el inciso anterior, de forma alguna limita las facultades propias de la Agencia para realizar controles de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Artículo... (59).- Del control obligatorio.- En todas las intervenciones constructivas mayores, y una vez efectuada la notificación de la finalización del proceso constructivo, la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente en el plazo máximo de quince (15) días, realizará el control respectivo y emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo."

- En el artículo reenumerado ... (60), numeral 3, agréguese la palabra "constructivas", luego de la palabra "intervenciones".

- En el artículo reenumerado ... (64), sustitúyase la palabra "obras" por "intervenciones constructivas".

- En el artículo reenumerado... (65), numeral 5, sustitúyase la palabra "obras" por "intervenciones constructivas".

- En el artículo reenumerado ... (66), sustitúyase la asignación del literal f) por e).

- En el artículo reenumerado... (70), elimínese el numeral 3.

- En el artículo reenumerado ... (73), numeral 1, literal a), luego de la palabra "formulario", agréguese la palabra "normalizado".

- En el artículo reenumerado ... (75), sustitúyase el literal b) por el siguiente:

"b) Las siguientes intervenciones constructivas mayores:

m



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

(i) Las obras de nueva edificación, de proyectos modificatorios y proyectos ampliatorios sujetas a las siguientes condiciones y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano:

- Que la intervención constructiva no esté sometida a evaluación ambiental.
- Que la nueva edificación no esté destinada al uso industrial de alto impacto (13) y de alto riesgo (14).
- Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados.
- En proyectos que no sean de vivienda y que requieran de 100 o más estacionamientos.

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

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

(iv) Cualquier tipo de intervenciones constructivas no previstas en el procedimiento simplificado, que suponga modificar, incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido."

- Sustitúyase el artículo reenumerado ... (76), por el siguiente:

"Artículo... (76).- Trámite.- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente resolución administrativa.

El administrado se dirigirá a la Autoridad Administrativa Otorgante o, en su caso, a la Entidad Colaboradora, y solicitará, en el formulario normalizado determinado mediante resolución administrativa por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el informe o certificado de conformidad, previa la obtención de la correspondiente Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20).

Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico metropolitano, los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o en su caso de la Entidad Colaboradora, lo comunicará al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias hasta en un plazo de 30 días.

En el informe o certificado de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes.

ut

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

Con el informe favorable o el certificado de conformidad, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá con la emisión de la Licencia Metropolitana respectiva, en un plazo no superior a 15 días.

En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente resolución administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes.”

- En el artículo reenumerado ... (77), elimínese el punto final y agréguese la siguiente frase: *“proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, proyectos de unidades arquitectónicas estandarizadas.”*

- En el artículo reenumerado ... (78), al final del literal b) del numeral 1, sustitúyase la palabra *“Secretaría”* por *“dependencia municipal”*.

- Sustitúyase el Parágrafo Cuarto, Sección Sexta del Capítulo III, por el siguiente:

“Parágrafo Cuarto

Unificación de procedimientos y actos administrativos

Artículo... (79).- Unificación de procedimientos administrativos y actos administrativos.-

1. *Cuando un proyecto arquitectónico se refiera a diez o más lotes con igual superficie y de un mismo propietario sobre los que se requiera la edificación de unidades arquitectónicas estandarizadas, el proyecto podrá tramitarse como un todo, no obstante la Entidad Colaboradora emitirá Certificados de Conformidad individuales, y la Administración Zonal emitirá la LMU-20 también en forma individual dentro del procedimiento ordinario.*

2. *Sin perjuicio de la aplicación del numeral anterior los pagos para la obtención de la LMU-20 de cada unidad arquitectónica se mantendrán.”*

Artículo 2.- Elimínese el artículo 2 de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, que agrega después del literal q) del artículo innumerado 122, contenido en el parágrafo 3ro. *“Infracciones y Sanciones aplicables para la edificación”*, de la Sección IV *“De las infracciones y sanciones”*, del Capítulo V *“Del control”*, del Título I

11



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

"Del Régimen del Suelo" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 255.

Artículo 3.- Sustitúyase la Disposición General Única de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, por las siguientes:

"DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, previo a la recepción de los documentos necesarios para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, en los casos que corresponda conforme lo dispuesto en la presente ordenanza, validará que los lotes o predios motivos de la liquidación impositiva cuenten con el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo.

SEGUNDA.- Todo informe emitido como producto de controles en habilitación de suelo y edificación, deberá ser acompañado de una memoria fotográfica debidamente certificada por el funcionario que efectuó el control, para efectos de actualización catastral."

Artículo 4.- En el numeral 1 de la Disposición Transitoria Primera de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, sustitúyase la frase "a la entrada en vigencia", por "a la implementación".

Artículo 5.- Elimínese la Diposición Transitoria Tercera de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas; y, reenumérense las subsiguientes.

Artículo 6.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera reenumerada de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, por la siguiente:

"TERCERA.- En el plazo de 6 meses, contados a partir de la vigencia de esta reforma, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración General y la Dirección Metropolitana de Informática, procederán a la

u

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0433**

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

Artículo 7.- Agréguese luego de la Disposición Transitoria Sexta reenumerada de la ordenanza metropolitana No. 156, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, la siguiente:

"SÉPTIMA: En los casos en que mediante informe de la Agencia Metropolitana de Control, se estableciera que las edificaciones que han concluido su proceso constructivo y, en el plazo de vigencia del permiso o licencia de construcción no hubieren requerido los controles y/o solicitado la Licencia de Habitabilidad, la Dirección Metropolitana Financiera procederá a ejecutar las respectivas garantías."

Disposicion derogatoria.- Con la vigencia de la presente ordenanza, queda sin efecto la Resolución Administrativa A 0086, suscrita el 15 de octubre de 2008 que contiene el Reglamento de Procedimientos para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de agosto de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 14 de marzo y 15 de agosto de 2013.- Quito,

13 SEP 2013

w



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0433

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

20 SEP 2013

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

20 SEP 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 23 SEP 2013

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

mí