

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 suscrita 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 más 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

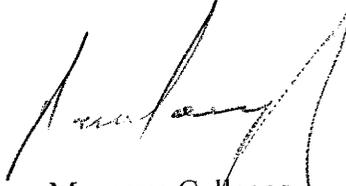
Mientras se implementa lo establecido en la disposición transitoria octava de la Ordenanza N° 255 de Régimen del Suelo el presente reglamento de procedimiento se aprueban los planos arquitectónicos y emiten las licencias de construcción en base a los documentos e información proporcionada por el propietario 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.



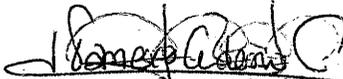
Paco Moncayo Gallegos

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

RAZON: 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)