

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

Asunto: Informe legal respecto al procedimiento aplicable a proyectos de más de 10.000 m² en áreas patrimoniales. Exp. PM No. 2021-01630

Señora
Luz Elena Coloma Escobar
Concejala Metropolitana
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0275-O, de 25 de julio de 2021, presento el siguiente informe jurídico (el «Informe»):

Competencia

Emito el Informe fundamentado en la Resolución A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana.

Objeto y alcance

1. El objeto de este Informe es expresar el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al siguiente asunto planteado (el «Requerimiento»): «Si en proyectos en predios patrimoniales de más de 10.000 m² que requieran una LMU 20, ¿debe seguirse el procedimiento aplicable en el Libro IV.4 del Código Municipal y la normativa secundaria expedida para el efecto, o lo que establece el artículo III.6.160 y siguientes?»
2. Por lo expuesto este Informe se acota al requerimiento planteado.
3. Este pronunciamiento tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el art. 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el art. 1 letra c) de la Resolución A-005, del Alcalde Metropolitano. La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde al solicitante.

Marco para análisis jurídico

1. El Código Municipal (el «CM»), en el art. 1879 establece:
“Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Edificación.-

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

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:
 - 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.

2. El CM en el art. 1882 No. 3 establece como componentes del Proyecto Técnico de Intervenciones Constructivas Mayores a los proyectos arquitectónicos en áreas patrimoniales, considerándolas propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales que deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de Áreas Patrimoniales.

3. El CM en el art. 1889, dispone que las LMU de edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano.

4. El art. 1905 del CM señala los casos que se sujetan al procedimiento de licenciamiento ordinario, entre las cuales establece a las intervenciones constructivas mayores de obras de nueva edificación siempre que el volumen de la obra no sea superior a 10.000 m². (entre otras condicionantes)

5. Por su parte el art. 1907 del CM dispone que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario.

6. El CM en el Libro IV.4 que se refiere al régimen de las Áreas Históricas y Patrimonio, y específicamente respecto a la aprobación y registro de proyectos establece lo siguiente:
"Art. 3418.- Acta de aprobación y registro de proyectos.- En las áreas históricas del Distrito Metropolitano, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos, para restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva presentará:

- *Formulario solicitando la aprobación y el registro del proyecto que debe estar suscrito por el o los propietarios o representante legal si es persona jurídica, y por el profesional arquitecto o por un ingeniero civil graduado antes del 18 de octubre de 1966, quien debe 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. La firma del profesional constante en este formulario debe ser reconocida ante Notario Público.*
- *Copia de la cédula de ciudadanía del propietario o del pasaporte en caso de ser extranjero.*
- *Informe de Regulación Metropolitana (IRM).*
- *Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.*
- *Consentimiento notariado del 100% de propietarios, en caso de copropiedad.*
- *Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.*
- *Memoria histórica de la edificación o del predio señalando las diversas intervenciones que se han hecho y un estudio de bienes muebles (cielo-rasos de latón, pintura mural, taraceados, papel tapiz y otros elementos decorativos).*
- *Memoria fotográfica conteniendo las características de la edificación y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental, bienes muebles y estado de la edificación.*
- *Levantamiento del estado actual de la edificación, los materiales y los usos actuales.*
- *Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, en caso de que el uso del suelo sea diferente al principal asignado en el IRM.*
- *Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.*
- *Tres copias de los planos y un CD con los archivos digitales de lectura en programas autocad o compatibles, 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 debe incluirse en el CD en hoja de cálculo.*

Contenido de los planos del Proyecto:

- *Ubicación, implantación en la manzana, en el lote, plantas arquitectónicas incluidas las de cubiertas, fachadas de la edificación agregando las de las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio y cortes (mínimo dos); estos elementos en*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

planos de estado actual con la identificación y señalamiento de patologías de la edificación; planos de intervención donde consten tanto los componentes que se conservan, se modifican o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionan las patologías señaladas en los planos de estado actual; y planos de propuesta con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión.

- *Cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, debe tomarse en cuenta que la primera etapa obligatoriamente considerará la rehabilitación de la existente. El acta de registro otorgada así como la licencia de construcción, serán válidas únicamente para la etapa solicitada.*
- *Para someter cualquier proyecto a concurso para financiamiento nacional o internacional debe contarse previamente con las aprobaciones y registros correspondientes.”*

7. El art. 3421, en el inciso primero dispone que para todos los casos de intervención con obras de nueva edificación o de rehabilitación, restitución, reconstrucción, restauración o remodelación en las áreas patrimoniales se debe obligatoriamente obtener la licencia de construcción, con el cumplimiento de los requisitos y siguiendo el procedimiento que establece el vigente Reglamento de Procedimientos para la Habilitación del Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, con la previa aprobación y registro de los planos arquitectónicos que se señalan en este capítulo.

En este punto cabe aclarar que el régimen de las licencias metropolitanas urbanísticas de edificación LMU (20) se encuentra establecido en el Código Municipal a partir del art. 1879.

8. En los Anexos del CM (p. 483) se establecen los requisitos para la autorización de la ejecución de las intervenciones constructivas mayores, y específicamente en el No. 3 de requisitos complementarios para la aprobación de planos arquitectónicos de proyectos nuevos se exige que para los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales y predios inventariados, se presenten adicionalmente los documentos establecidos en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.

9. Mediante Resolución No. A-017 de 04 de septiembre de 2017, se modificaron los Anexos Técnicos que constan y son parte de la Ordenanza Metropolitana 156 (actualmente incorporada al Código Municipal) que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ. Las modificaciones constan en los anexos que son parte de la Resolución.

En el Anexo 4 que se refiere a requisitos para el otorgamiento de informes preliminares de anteproyectos de edificación y certificados de conformidad previa a la autorización de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

las intervenciones constructivas mayores, en el No. 4.2 que trata de los requisitos para emisión de certificados de conformidad previa a la aprobación de planos arquitectónicos de proyectos nuevos se establece como requisito complementario que para los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales e inmuebles inventariados se presentarán los documentos establecidos en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales vigente.

Análisis y criterio jurídico

Con sustento en el fundamento jurídico mencionado se establece lo siguiente:

1. A través de la LMU 20 el Municipio autoriza al administrado el inicio de intervenciones constructivas de acuerdo a los certificados de conformidad de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas.
2. Constituyen componentes del Proyecto Técnico de Intervenciones constructivas Mayores los proyectos arquitectónicos en áreas patrimoniales, considerándolas propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales que deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de Áreas Patrimoniales.
3. Las LMU de edificaciones pueden ser tramitadas por procedimiento simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento.
4. Se sujetan al procedimiento de licenciamiento ordinario, las intervenciones constructivas mayores de obras de nueva edificación siempre que el volumen de la obra no sea superior a 10.000 m². (entre otras condicionantes). Las que superen este volumen se sujetan al procedimiento de licenciamiento especial.
5. En las áreas históricas del Distrito Metropolitano, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos, para restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva presentará entre otros el informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
6. Para todos los casos de intervención con obras de nueva edificación o de rehabilitación, restitución, reconstrucción, restauración o remodelación en las áreas patrimoniales se debe obligatoriamente obtener la licencia de construcción, con el cumplimiento de los requisitos y siguiendo el procedimiento que establece el vigente Reglamento de Procedimientos para la Habilitación del Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, con la previa aprobación y registro de los planos arquitectónicos. (Actualmente el régimen de las licencias metropolitanas urbanísticas de edificación LMU (20) se encuentra establecido en el Código Municipal a partir del art. 1879.)

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

7. En los Anexos del Código Municipal relacionados con las autorizaciones de intervenciones constructivas mayores se establece como requisito complementario que para los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales e inmuebles inventariados se presentarán los documentos establecidos en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales vigente.

Por las consideraciones expuestas y con base en el análisis normativo realizado podemos concluir que: (i) el régimen de licenciamiento para intervenciones constructivas mayores incluye a los proyectos arquitectónicos en áreas patrimoniales. (ii) Las intervenciones constructivas mayores de obras de nueva edificación cuyo volumen de la obra sea superior a 10.000 m²., se sujetarán al procedimiento especial. (iii) Los proyectos arquitectónicos en áreas patrimoniales cumplirán con los requisitos y procedimientos establecidos en el régimen de licenciamiento mencionado y además con los requisitos establecidos en el régimen de las Áreas Históricas y Patrimonio vigente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Maria Cristina Kronfle Gomez
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Anexos:

- 2021-01630 (1).pdf
- 2021-01630 (2).pdf

Copia:

Señor Abogado
Freddy Patricio Balseca Gallo
Funcionario Directivo 7

Señora Licenciada
Alexandra Patricia Oña Rojas
Servidor Municipal 11

Señor Doctor
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Servidor Municipal 11

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2453-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2021

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-EJE	2021-08-19	
Revisado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-EJE	2021-08-19	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-08-20	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-08-24	

