**ANTECEDENTE**

El artículo 12 de la Ordenanza No. 004-2021 – URBANIZACIÓN sancionada el 07 de diciembre de 2021, reformatoria a la Ordenanza No. 284 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico San Patricio, establece: *“Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria Sexta: “La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo de 15 días contados desde la aprobación de la presente ordenanza, presentará al Concejo Metropolitano, para su respectiva aprobación, el procedimiento especial para la obtención y emisión de la Licencia Metropolitana de Habilitación LMU10 de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.”,* l

**PROPUESTA DISPOSICIONES EN EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO**

**Disposición General.-** Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales aprobados mediante ordenanza o ingresados a trámite previamente a la sanción de esta ordenanza y que requieran habilitar el suelo a través de fraccionamiento, deberán obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10 conforme los requisitos y el procedimiento que consta en el Anexo “**PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA OBTECIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA LMU (10) PARA HABILITACIONES DEL SUELO EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”**

Procedimiento para obtención de LMU 10 en habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales” del presente instrumento.

**Disposición Reformatoria.-** Agréguese al artículo 1864 “Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo” de la Ordenanza No. 037-2022 sancionada el 16 de agosto de 2022, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente literal:

1. *Habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)*

**ANEXO**

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA OBTECIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA LMU (10) PARA HABILITACIONES DEL SUELO EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**Artículo 1.- Del proyecto técnico para las habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales .-** Para la tramitación de la autorización para la habilitación del suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

**Artículo 2.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-** El certificado de conformidad del proyecto técnico es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias, en el que se hace constar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que sean aplicables a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).

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

**Artículo 3.- De la autorización de la habilitación del suelo en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.**

**1.** Para la habilitación de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

**2.** La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias, otorgará la LMU 10 con base al certificado de conformidad de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas que sean aplicables a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.

**3**. En el caso de que el proyecto se conforme por más de un predio, el administrado presentará el formulario de solicitud por cada uno de los lotes conformantes, sin embargo, se tramitará en un solo procedimiento administrativo de revisión como un solo proyecto, sin perjuicio de la emisión de una licencia por cada lote que lo conforma.

**4.** La LMU (10) constituye autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras de habilitación del suelo requeridas.

**Artículo 4.**- **Notificación del inicio y la finalización de obras de habilitación de suelo en PUAE.-** El administrado deberá notificar a la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias, a través del formulario normalizado el inicio de las obras de habilitación de suelo en PUAE autorizadas, que deberán realizarse dentro de los plazos previstos en esta norma.

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, la finalización de las obras de habilitación autorizadas. Una vez practicada esta notificación, la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente en el término máximo de quince (15) días realizará la inspección final de las obras de habilitación de suelo. De existir 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.

Finalmente, el administrado deberá haber obtenido las actas de entrega-recepción definitivas de las respectivas empresas públicas y de servicios y de la administración zonal correspondiente, según el ámbito de sus competencias.

**Artículo 5**.- **Certificado de conformidad de finalización de obras.-** Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, en el que se deja constancia del cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (10) otorgada.

**Artículo 6**.- **Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones de suelo a través del PUAE**.-

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

Esta garantía es independiente a la generada por concepto de pago de la concesión onerosa de derechos respectiva de cada PUAE.

**2.** El propietario deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el numeral precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de habilitación. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a ser habilitado, previo informe del avalúo emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros o quien asumiera sus competencias, en el que se determine que el valor de los inmuebles a hipotecar cubren el total de las obras. El promotor o constructor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

**3.** La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

**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:

* 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 Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 7**.- **De la devolución y ejecución de garantías.-**

**1.** Expedido el Certificado de Conformidad de Finalización de Obras, otorgado por la autoridad administrativa competente, ésta será incorporada en el título de la LMU (10); y, el administrado solicitará a la Dirección Metropolitana Financiera la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas y previstas en esta norma.

**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 o quien asumiera sus competencias iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la Dirección Metropolitana Financiera o quien asumiera sus competencias 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.

**Artículo 8.- De la contribución de área verde y equipamiento público.-** Las áreas verdes y equipamientos públicos aprobados en la Ordenanza del PUAE, se constituirán en la contribución exigida en el COOTAD en procesos de habilitación del suelo, por lo que no se solicitará contribuciones adicionales en el procedimiento de obtención de la LMU (10).

**Artículo 9.**- **De las transferencias de dominio de áreas verdes y equipamiento comunal a favor de la municipalidad en los procedimientos de habilitación de suelo para PUAE.-** La LMU (10) debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, será título suficiente para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto del fraccionamiento ante la Dirección Metropolitana de Catastro, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

**Artículo 10.- Competencia.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o quien asumiere sus competencias, es la autoridad administrativa otorgante de la LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

**Artículo 11.- Vigencia de la autorización.-** El plazo para terminar las obras para la habilitación de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), será de tres años a partir de la emisión de la LMU (10), plazo que podrá ser ampliado por una sola vez y hasta con la misma temporalidad.

**Artículo 12.- Trámite para habilitar el suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.-**El proceso a seguir es el siguiente:

1. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (10) su requerimiento deberá acompañar los documentos detallados a continuación:
2. Ordenanza que aprobó el respectivo PUAE.
3. Formulario normalizado.
4. Planos, documentos técnicos y anexos respectivos.
5. Informes y planos aprobados de las redes de infraestructura por parte de las entidades competentes.
6. Garantías según lo establecido en esta normativa.
7. Con la solicitud e información suministrada, ingresada por el administrado en la ventanilla de la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, se remitirá al área competente el expediente para su revisión.
8. Receptada la documentación, será analizada y se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el término máximo de 10 días, proceda a completar la información o subsanar los requisitos.
9. En caso de no existir observaciones se emitirá el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá los títulos de crédito por pago de tasa, y demás valores que correspondan, y notificará vía correo electrónico al Administrado para que proceda con el pago respectivo en el término máximo de 20 días. Transcurrido el término, en caso de que el administrado no cancele los valores, se considerará desistimiento del trámite y se procederá con su archivo.
10. Una vez realizado el pago de los valores por parte del administrado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a la generación y suscripción de la licencia LMU (10).