

ANEXO NO. 04 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

1. REQUISITOS

Para que los administrados puedan solicitar la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados dentro de un Plan Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE): deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario normalizado, determinado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable del proyecto de fraccionamiento.
2. Planos (levantamiento topográfico y propuesta de fraccionamiento) firmados electrónicamente por el o los propietarios y profesional responsable y archivos digitales georreferenciados en formato AutoCAD V. 2004 de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial SIRES-DMQ: proyección cartográfica Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) y Meridiano Central W 78° 30' 00" y demás parámetros constantes en la Ordenanza Metropolitana que establece los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, o el que estableciere el órgano competente municipal. Los cuadros de datos técnicos, áreas y linderos de los lotes deberán incluirse en un archivo digital en formato Excel. La propuesta del proyecto de fraccionamiento deberá estar graficada sobre el plano topográfico georreferenciado.
3. Memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento debidamente firmadas electrónicamente por el o los propietarios y el profesional responsable.
4. Cronograma de ejecución de obras incorporado en la propuesta de fraccionamiento, cuando corresponda.
5. Copia simple de la Ordenanza con la cual se aprobó el PUAE.
6. Garantías según lo establecido en esta normativa.

2. PROCEDIMIENTO

1. El administrado solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante el formulario normalizado la emisión de la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados dentro de un PUAE. Dicho formulario vendrá acompañado de los requisitos señalados en el numeral precedente.
2. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias, verificará que el administrado haya presentado todos los requisitos y que la propuesta de fraccionamiento no presente oposición o alteración alguna al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano. En caso de que se presenten requisitos o contenido a ser subsanados, se le notificará al administrado para que en el término máximo de 10 días subsane dichas observaciones. Transcurrido dicho término, si el administrado no hubiere completado la información o subsanado las observaciones, se considerará que ha desistido del trámite, y se ordenará su archivo, lo cual será notificado al administrado. En caso de que el administrado haya completado la información y/o subsanado las observaciones, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias emitirá el informe en el cual haga constar que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración

- alguna al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano.
3. Remite el informe juntamente con el expediente completo de la propuesta de fraccionamiento para la autorización del Concejo Metropolitano mediante Ordenanza, previo informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo.
 4. Sancionada la Ordenanza, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará con la misma al administrado.
 5. El administrado, con la Ordenanza Metropolitana que aprueba el fraccionamiento del o los inmuebles ubicados dentro de un PUAE, solicita a la administración zonal correspondiente la emisión de la LMU (10), la cual, previo al pago de los valores correspondientes y de ser el caso el pago de la Concesión Onerosa de Derechos, único documento que autoriza al administrado el fraccionamiento y, de ser el caso, la ejecución de obras.

3. Notificación de inicio y finalización de obras

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 autorizadas para el fraccionamiento del inmueble ubicado dentro de un PUAE, que deberán realizarse dentro de los plazos previstos en la ordenanza en la que se autoriza el fraccionamiento.

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, la finalización de dichas obras. 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 existir inconsistencias entre las obras licenciados frente a las construidas, 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.

4. 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.

5. Garantías para habilitaciones de suelo

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. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a ser habilitado, siempre y cuando estos se encuentre ubicados dentro del Distrito Metropolitano de Quito, 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 cubre 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.
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.
6. 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.

6. 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 Administración General 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.

7. Contribución de área verde y equipamiento público

Las áreas verdes y equipamientos públicos cumplirán con los porcentajes de contribución exigidos en el COOTAD en procesos de fraccionamiento del suelo, sin perjuicio del cumplimiento de reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. En caso de no cumplir con las dimensiones establecidas por las reglas

técnicas, la Ordenanza Metropolitana que aprueba el fraccionamiento de inmuebles dentro de un PUAE establecerá las reformas a las reglas técnicas específicas a ser aprobadas.

8. Concesión Onerosa de Derechos

El Concejo Metropolitano observará dentro de la Ordenanza Metropolitana que aprueba el fraccionamiento de inmuebles dentro de un PUAE, el cobro del valor de la Concesión Onerosa de Derechos a ser cancelada como obligación del promotor por las modificaciones de la norma urbanística de acuerdo a la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, pudiendo ratificar o rectificar los valores contenidos en su ordenanza de aprobación, aplicando para el cálculo la normativa metropolitana vigente.

9. Transferencia de dominio

La LMU (10) debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, será título suficiente para la transferencia de dominio de las áreas que le correspondan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto del fraccionamiento ante la Dirección Metropolitana de Catastro.

10. Autoridad otorgante

La Administración Zonal dentro de su circunscripción territorial es la autoridad administrativa otorgante de la LMU (10), para el fraccionamiento del suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

11. Vigencia de la LMU (10)

El plazo para terminar las obras del fraccionamiento del 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.