

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**MUNICIPIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA METROPOLITANA  
No. 001**

**TOMO V**

2. En estos casos el trámite iniciará con la presentación, por parte del administrado, de una declaración jurada acerca del cumplimiento normativo y observancia de Reglas Técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia del licenciamiento. La declaración jurada se efectuará en el formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. En el procedimiento simplificado el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad al otorgamiento de la Licencia Metropolitana, de acuerdo a las políticas de priorización definidas administrativamente, de conformidad con las necesidades de gestión.

#### **Artículo 1760.- Procedimiento administrativo ordinario.-**

1. La sujeción al procedimiento ordinario de las licencias metropolitanas, dependerá de la específica categorización que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito haya efectuado a través de sus competencias, dependiendo del tipo de actuaciones de los administrados.

2. El procedimiento administrativo ordinario se caracteriza por el control obligatorio, previo o posterior, al otorgamiento de la Licencia Metropolitana por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante. El control previo se realizará cuando la ley o una normativa metropolitana así lo exijan.

3. La Autoridad Administrativa Otorgante solicitará a los Componentes o entes Informantes correspondientes, el informe o certificado de conformidad, y si la norma lo permite, la suscripción de Actas, Cronogramas o Acuerdos previos a la obtención de la correspondiente Licencia Metropolitana.

4. En los casos en los que la actuación pretendida por el administrado no esté incluida entre aquellas cuya Licencia Metropolitana está sujeta al procedimiento administrativo ordinario, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, comunicará al administrado el procedimiento a seguir, conforme a la normativa que resulte de aplicación.

Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico metropolitano, los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, lo comunicarán al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias.

5. En el informe o certificado de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes. En el caso de incumplimiento, y cuando la norma así lo prevea, la Autoridad Administrativa correspondiente solicitará la suscripción de Acuerdos, Actas de Compromiso, o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas, las mismas que

deberán contener la subsanación de deficiencias, y ser cumplidos por los administrados, en los plazos establecidos para el efecto.

6. Con el informe favorable, el certificado de conformidad, o cuando la norma así lo prevea, las Actas, Acuerdos o Cronogramas antes descritos, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá con la emisión de la Licencia Metropolitana respectiva, en un plazo no superior a quince días.

7. En cualquier caso, con carácter previo a una resolución denegatoria, se podrá realizar un requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, de mejora de la solicitud que interrumpirá el plazo máximo de resolución.

#### **Artículo 1761.- Procedimientos administrativos especiales.-**

1. Se tramitarán mediante el procedimiento especial aquellas licencias metropolitanas cuyo otorgamiento requiere, previamente, de informes preceptivos o facultativos adicionales a los informes, certificados de conformidad, y cuando la norma así lo prevea, Actas y Acuerdos de Compromisos o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas previsto para el procedimiento ordinario. Se entiende por informes preceptivos aquellos previstos explícitamente en el ordenamiento jurídico metropolitano para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana de la que se trate.
2. Sin perjuicio de los informes que se deban obtener en el procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Otorgante deberá expedir la resolución denegatoria o emitir la Licencia Metropolitana en el término máximo de sesenta días hábiles desde la recepción de la documentación completa.
3. En el caso de que la Autoridad Administrativa Otorgante no expida la resolución de que trata el numeral precedente en el término máximo concedido, la Licencia Metropolitana se entenderá otorgada, sin perjuicio de que ésta sea extinguida por la Administración por razones de legitimidad, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera a todos los efectos como inconvaleable.

## **TÍTULO IV**

### **DEL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS METROPOLITANAS**

**Artículo 1762.- Naturaleza.-**

1. El Registro General de Licencias Metropolitanas es el instrumento público en el que se encuentran inscritos todos los sujetos obligados a obtener, o que voluntariamente hubieren obtenido, una Licencia Metropolitana.
2. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se asentarán todas las variaciones que afecten a la inscripción original.
3. El Registro se mantendrá en formato digital y contendrá tantos módulos sectoriales cuantos sean necesarios para la gestión administrativa.

**Artículo 1763.- Competencia.-** Les corresponde mantener el Registro General de Licencias Metropolitanas a los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y, por tanto, estos órganos ejercerán todas las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en esta materia.

**Artículo 1764.- Procedimiento:**

1. La inscripción en el Registro General de Licencias Metropolitanas será realizada en el momento mismo del licenciamiento. El número asignado de inscripción formará parte de la Licencia Metropolitana otorgada.
2. Las variaciones a la inscripción se efectuarán, a petición de parte o de oficio, cuando se produzcan eventos que alteren la vigencia o contenido de la Licencia Metropolitana que se hubiere otorgado.

**Artículo 1765.- Datos.-** El Registro General de Licencias Metropolitanas contendrá, al menos, los siguientes datos, sin perjuicio de aquellos elementos e información que se determinen por vía de Resolución Administrativa:

- a. Número de registro (trece dígitos);
- b. Identificación de la persona natural o jurídica o comunidad ("sujeto"):
  - i. La razón social, nombre comercial o nombres completos del sujeto, según corresponda.
  - ii. Número de Registro Único de Contribuyentes RISE o cédula de ciudadanía, según el caso.
  - iii. Identificación del representante legal o voluntario, en su caso;

- c. Dirección, números de teléfonos y fax, dirección de correo electrónico, para notificaciones y página web.
- d. Licencia(s) Metropolitana(s) otorgada(s) y su caracterización;
- e. Las modificaciones practicadas o marginaciones a la inscripción original;
- f. La fecha de cada asentamiento de información; y,
- g. La información contenida en los módulos a los que se remita la inscripción principal.

**Artículo 1766.- De la cancelación de la inscripción y su número.-** La cancelación de la inscripción de los administrados en el Registro General de Licencias Metropolitanas se realizará únicamente, por decisión de la Administradora General, siempre que se hubiesen cumplido cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Hubiere transcurrido quince años desde el último asiento, en el módulo principal o cualquiera de sus módulos; y, no existiese ninguna Licencia Metropolitana vigente;
- b. Se encuentre acreditado el fallecimiento de la persona natural titular de la(s) Licencia(s) Metropolitana(s) y la cancelación hubiere sido solicitada por sus herederos; y,
- c. Tratándose de una persona jurídica (o sociedad a efectos tributarios) cuando el último representante legal o liquidador, presentare la copia certificada de la inscripción en el Registro Mercantil de la resolución de cancelación emitida por la Superintendencia de Compañías o Superintendencia de Bancos y Seguros, según el caso, o la copia del acuerdo ministerial que disuelve una organización sin fines de lucro, o la sentencia judicial por la que se disuelva una sociedad civil o el acta notarial en la que conste la disolución de la sociedad de hecho.

## TÍTULO V

### DE LA LICENCIA METROPOLITANA ÚNICA PARA EL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS – LUAE

#### CAPÍTULO I

#### NATURALEZA Y ALCANCE DE LA LUAE

**Artículo 1767.- Acto administrativo de autorización.-** La LUAE es el acto administrativo único con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza el desarrollo de actividades económicas en un establecimiento ubicado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Las actividades de las que habla el inciso anterior podrán ser ejecutadas tanto en predio privado como en el espacio público autorizado, de conformidad con lo previsto dentro de la normativa municipal y normas técnicas emitidas para el efecto.

**Artículo 1768.- Título jurídico.-** El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Capítulo, se documentará bajo la denominación de "LICENCIA METROPOLITANA ÚNICA PARA EL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS" o simplemente "LUAE".

**Artículo 1769.- Autorizaciones del sector público que se integran en la LUAE.-** La LUAE integra las autorizaciones administrativas que, en ejercicio de sus específicas competencias, son o puedan ser concedidas por los distintos órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y, previo convenio de cooperación o colaboración, por otros órganos u organismos del sector público, en las siguientes materias:

- a. Uso y ocupación del suelo, entendido éste como la compatibilidad de la actividad económica al uso de suelo, excepto en el caso de espacio público autorizado;
- b. Reglas técnicas en materia de prevención de incendios;
- c. Publicidad exterior, para la colocación de la identificación del establecimiento;
- d. Turismo;
- e. Movilidad; y,
- f. Cualquier otra autorización o materia que, bajo la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o por convenio de cooperación o colaboración, delegación o acto de descentralización, sea integrada a la LUAE mediante acto administrativo válido.

La emisión de las autorizaciones administrativas que integran la LUAE se regirán de conformidad con sus respectivas ordenanzas, resoluciones u otras normas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, según sea del caso, y serán otorgadas por los órganos municipales o del sector público, a quienes se denomina "Componentes de la LUAE" para efecto de este Capítulo.

En un primer momento, la sola verificación del inicio de los procesos de autorización administrativa arriba indicados, dará lugar a la emisión de la LUAE, quedando el administrado obligado a cumplir con todos los trámites necesarios para la obtención de las autorizaciones que la integran, lo que conlleva la observancia y cumplimiento de las reglas técnicas, en cuyo caso la licencia podrá ser sujeta al proceso de renovación a que hubiere lugar.

Sin perjuicio de lo antes indicado, la Secretaría de Ambiente será un ente netamente informante, para el caso del otorgamiento de esta licencia metropolitana, conforme al procedimiento administrativo especial

**Artículo 1770.- Espacio público autorizado.-** Para el uso de espacio público autorizado, para las actividades económicas amparadas por la LUAE, se deberá contar con el informe técnico emitido por las entidades municipales competentes, en base a las reglas técnicas emitidas por las Secretarías Metropolitanas competentes.

**Artículo 1771.- De la LUAE.-**

1. El otorgamiento y obtención de la LUAE supone únicamente: (a) el cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Capítulo; y, (b) según corresponda: la declaración del administrado sobre el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas que le son aplicables; la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas previstos explícitamente para cada materia de licenciamiento de la cual puede desprenderse el informe de cumplimiento a la fecha de verificación o la suscripción y entrega de los respectivos Acuerdos o Cronogramas que conllevan el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas correspondientes.

La información facilitada por el administrado para el otorgamiento de la licencia deberá ser verdadera y verificable, quien asumirá la responsabilidad derivada de la información errónea o falsa que hubiere proporcionado.

2. La LUAE se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la LUAE en el ejercicio de las actividades económicas autorizadas.

3. El hecho de que el titular del establecimiento realice una actividad económica con la LUAE, no convalida el incumplimiento de otras obligaciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional o

metropolitano, ni su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actividad económica.

## CAPÍTULO II

### SUPUESTOS DE SUJECCIÓN Y DE EXCEPCIÓN

**Artículo 1772.- Actividad económica.-** Para el otorgamiento de la LUAE se entenderá por "actividades económicas" todo tipo de actividades, con o sin finalidad de lucro, comerciales, industriales y/o de servicios, dentro del espacio público autorizado o privado del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1773.- Administrados obligados a obtener la LUAE y excepciones.-**

1. Están obligadas a obtener la LUAE todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, o las comunidades, que ejerzan actividades económicas, con o sin finalidad de lucro, en espacios privados o públicos autorizados dentro del Distrito Metropolitano de Quito; a excepción de los siguientes casos:

a. Los organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público, previstos en el artículo 225 de la Constitución de la República. No se incluyen dentro de esta exoneración a las entidades que forman parte de la actividad empresarial del Estado;

b. Embajadas, delegaciones diplomáticas y consulares de otros Estados o de Organismos Internacionales; y,

c. Los trabajadores autónomos, de acuerdo a la definición constante en la normativa relacionada con el desarrollo integral y regulación de las actividades de comercio y regulación de las actividades de servicios de las trabajadoras y trabajadores autónomos del Distrito Metropolitano de Quito, constante en el Título II, del Libro III.3 de este Código.

2. Sin perjuicio de la excepción prevista en el numeral 1 de este artículo, toda persona natural o jurídica está obligada a adecuar sus actividades económicas y establecimientos al ordenamiento jurídico metropolitano y a la zonificación, con atención a las excepciones vigentes dentro de la normativa municipal; y, especialmente a las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad

de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

**Artículo 1774.- Establecimiento.-**

1. Se considera "establecimiento", cualquier edificación, construcción o instalación fija o móvil, así como las superficies cubiertas o sin cubrir, abiertas o no al público, que se utilicen para el ejercicio de cualquier actividad económica que se encuentre dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Se considera establecimiento móvil a la instalación que ejerce su actividad económica en espacio público autorizado, conforme a lo definido en esta normativa, y cumpliendo con la normativa técnica que para el efecto emitan las Secretarías y dependencias metropolitanas competentes, bajo los criterios mínimos de seguridad, salubridad y respeto al entorno.

2. La LUAE se otorgará por cada establecimiento, en el que sujeto obligado realiza sus actividades económicas, siempre que el establecimiento, o parte de él, se encuentre ubicado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Si en el mismo establecimiento se desarrollasen más de una actividad económica, estando dichas actividades económicas vinculadas entre sí, la LUAE deberá corresponder al procedimiento de la que genere mayor impacto, sin perjuicio del cumplimiento por parte del sujeto obligado de las normas técnicas para todas las actividades desarrolladas en dicho establecimiento.

3. Cuando dos o más actividades económicas desvinculadas entre sí funcionen en un mismo establecimiento, el titular de cada una de ellas deberá obtener su propia LUAE.

### CAPÍTULO III

#### COMPETENCIA EN MATERIA DE LA LUAE

**Artículo 1775.- Autoridad Coordinadora de la LUAE.-** La Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, será el órgano administrativo y coordinador, encargado de precautelar por el correcto desenvolvimiento de los procedimientos de la LUAE.

**Artículo 1776.- Autoridades Administrativas Otorgantes de la LUAE.-** Los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la LUAE son:

a. Las Administraciones Zonales Municipales, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales, cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario.

b. Las Secretarías o quienes asumieren sus competencias, en los casos de procedimientos especiales.

Sin perjuicio de lo arriba indicado la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad será el órgano conductor de los procedimientos de emisión de la LUAE en caso de conflicto o vacío procedimental. Dicha Secretaría tendrá la facultad de emitir, mediante resolución motivada, los manuales de procedimiento y reglamentos correspondientes, con el aporte de los componentes de la LUAE.

**Artículo 1777.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control anterior o posterior.-**

1. Las tareas de inspección previa al otorgamiento de la LUAE, en los casos requeridos, son atribución de los distintos Componentes u órganos administrativos que integran la LUAE.

2. Una vez que la LUAE hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, les corresponden a los Componentes u órganos administrativos arriba referidos, realizar las tareas de inspección ya sea para verificar el cumplimiento de: Acuerdos, Actas, Cronogramas de cumplimiento o normas técnicas y administrativas vigentes. Sin perjuicio de lo antes indicado, será la Agencia Metropolitana de Control quien, en función de su potestad sancionadora de inicio a la instrucción y juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. La Autoridad Administrativa Otorgante, los Componentes antes señalados y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora que tienen atribuidas cada una en la etapa del procedimiento administrativo correspondiente.

4. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante, los Componentes de la LUAE y la Agencia Metropolitana de Control, podrán contar con el auxilio de las entidades colaboradoras que se hubieren contratado para el efecto. Las entidades colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

La falta de autorización del regulado para que se ejerzan los controles previstos en esta normativa y normas conexas por parte de la autoridad competente, podrá conllevar la suspensión temporal de la LUAE.

**Artículo 1778.-** Para los efectos de la LUAE no se requerirá a los administrados la obtención del informe de compatibilidad de uso (ICUS) previsto en el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, tratándose de información que obra en poder del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## CAPÍTULO IV

### DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LUAE

**Artículo 1779.- Categorización de actividades económicas para determinar el procedimiento administrativo de licenciamiento.-**

1. Con el fin de determinar las actividades económicas cuyo licenciamiento se sujeta a los procedimientos simplificado, ordinario y especial, se diferencian 3 categorías de actividades económicas, en razón de la calificación del riesgo para las personas, los bienes, el ambiente, el orden público, la movilidad y la convivencia ciudadana.
2. Las categorías I, II y III se encontrarán detalladas en el CIIU utilizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
3. En caso de duda acerca del procedimiento que corresponde para el licenciamiento de una específica actividad económica, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad deberá determinar el procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 1780.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 1737, relacionado con la administración electrónica, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito fomentará la emisión de la LUAE por medios informáticos, electrónicos o telemáticos.

**Artículo 1781.-** La Administración se reserva el derecho de verificar oportunamente la veracidad de la información contenida en el expediente administrativo conformado para el otorgamiento de la LUAE. En caso de existir un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño que induzca a error grave a la Administración, se podrá denunciar a la Fiscalía General, con el fin de que abra la investigación correspondiente y se aplique la sanción contemplada en el Código Orgánico Integral Penal, en caso de ser necesario.

## SECCIÓN I

### LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO

**Artículo 1782.- Ámbito de aplicación.-** Por regla general, se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de LUAE para el ejercicio de actividades económicas de la Categoría I de la “Tabla de aplicación de categorías para la LUAE”, constante como Anexo del Título de las licencias metropolitanas.

**Artículo 1783.- Trámite.-** El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en Resoluciones Administrativas que se dicten para el efecto.

**Artículo 1784.- Otorgamiento automático de la LUAE.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la LUAE, implicará automáticamente el otorgamiento de la LUAE cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;

b. Que la actividad económica materia del licenciamiento corresponda a la Categoría I;

c. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes; y,

d. Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.

2. Una vez cumplidas las condiciones establecidas en el numeral precedente se continuará con el procedimiento de emisión de la LUAE.

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, el funcionario asignado deberá informar al administrado las razones del rechazo de su solicitud, así como las acciones que deba tomar para obtener la LUAE.

**Artículo 1785.- Alcance específico de la LUAE obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-**

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la LUAE con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.
2. La emisión de la LUAE en el procedimiento administrativo simplificado no supone informe o aprobación alguna del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sobre el cumplimiento de los requisitos materiales, sean estas normas administrativas o Reglas Técnicas para el ejercicio de la actividad económica de la que se trate o para el funcionamiento del o los establecimientos.
3. La verificación de los requisitos materiales para el ejercicio de la actividad económica o el funcionamiento se efectuará aleatoriamente con posterioridad al otorgamiento de la LUAE.
4. El titular de la LUAE es responsable exclusivo del contenido de las declaraciones que, bajo juramento, ha efectuado en el formulario de solicitud. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones.

**SECCIÓN II****LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO**

**Artículo 1786.- Ámbito de Aplicación.-** Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de LUAE para el ejercicio de actividades económicas de la Categoría II establecidas en el CIU.

**Artículo 1787.- Trámite.-** El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen común (general) establecido en el Título Primero del presente régimen únicamente con las variaciones previstas en esta sección e instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

En estos casos, la verificación de cumplimiento de las normas técnicas y administrativas, posterior al otorgamiento de la LUAE, será obligatoria por parte de los Componentes o Entidades Colaboradoras. La verificación previa se efectuará en los casos en que la actividad económica a licenciar esté inmersa en la categoría turística.

**Artículo 1788.- Habilitación al administrado para el ejercicio de actividades económicas.-**

1. Se otorgará la LUAE a aquellos administrados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, ya sea de manera presencial o virtual;
  - b. Que la actividad económica materia del licenciamiento corresponda a la Categoría II;
  - c. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos; y,
  - d. Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.
2. La habilitación no se producirá en el caso de que el ejercicio de la actividad económica de la que se trate esté sujeta al régimen de tramitación previa de otras licencias o autorizaciones.
3. La habilitación se entenderá otorgada dejando a salvo la facultad resolutoria de la Administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que podría suspender o revocar la LUAE otorgada o emitida, y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los administrados en el ejercicio de las actividades económicas.

### SECCIÓN III

#### LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

**Artículo 1789.- Ámbito de aplicación.-** Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LUAE para el ejercicio de actividades económicas de la Categoría III.

Se sujetarán al procedimiento administrativo especial el licenciamiento de las actividades económicas que se encuentren en las categorías CZ1A, CZ1B y CM1. Igual procedimiento seguirán los centros de faenamiento y procesamiento de carnes.

**Artículo 1790.- Trámite.-**

1. El administrado deberá dirigir su solicitud a la Secretaría, a través del portal habilitado, a la cual adjuntará los requisitos exigidos dentro del instructivo expedido para el efecto.
2. La Secretaría convocará a Mesa de Trabajo, física o virtual, con el objeto de:
  - i. Verificar la preexistencia del negocio o establecimiento;
  - ii. Solicitar las inspecciones de control previo pertinentes; y,

iii. Elaborar el pliego de información contentivo de: la Aprobación de Inspecciones o cuando fuere del caso, los Acuerdos o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas.

Los Acuerdos o Cronogramas serán presentados por el administrado quien propondrá subsanar las observaciones técnicas realizadas. Presentados que fueren los acuerdos o cronogramas antedichos, la Secretaría procederá con el otorgamiento y emisión de la LUAE.

La falta de seguimiento por parte del administrado para la aprobación y suscripción del acuerdo o cronograma de implementación de observaciones técnicas o, más adelante, su incumplimiento acarreará la suspensión o extinción de la LUAE, dependiendo del caso y de acuerdo a la normativa legal vigente.

#### **Artículo 1791.- Habilitación al administrado para el ejercicio de actividades económicas.-**

1. Se otorgará la LUAE a aquellos administrados, cuya actividad económica corresponda a la categoría III siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante;
- b. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos para el efecto; y,
- c. Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento y los informes otorgados por los Componentes o las Actas de Compromiso o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas presentadas ante dichos Componentes mismos que son de obligatorio cumplimiento en los términos convenidos.

2. La habilitación no se producirá en el caso de que el ejercicio de la actividad económica de la que se trate esté sujeta al régimen de tramitación previa con otras licencias o autorizaciones.

3. La habilitación se entenderá otorgada dejando a salvo la facultad resolutoria de la Administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que podría suspender o revocar la LUAE otorgada o emitida, y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los administrados en el ejercicio de las actividades económicas.

## SECCIÓN IV

### RECAUDACIÓN DE TRIBUTOS Y OTRAS PRESTACIONES ECONÓMICAS VINCULADAS CON EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

**Artículo 1792.- Recaudación Tributaria.-**

1. La patente municipal y otras prestaciones económicas derivadas de las autorizaciones administrativas integradas en la LUAE, del año inmediato anterior, relacionadas con el ejercicio de la actividad económica deberán haber sido canceladas previa la emisión de la LUAE.
2. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir los convenios correspondientes para recaudar los valores que el administrado deba pagar a entidades públicas o privadas vinculadas con la actividad económica de la que se trate.

**Artículo 1793.- Convenios de débito o pago fraccionado.-**

1. En el procedimiento de recaudación establecido por Resolución Administrativa, se arbitrarán los medios y herramientas administrativos para que el administrado pueda suscribir convenios de débito o pago fraccionado de las obligaciones tributarias o prestaciones económicas de recaudación unificada, durante el ejercicio al que corresponda la LUAE.
2. En ningún caso se otorgará la renovación de la LUAE si existiesen saldos pendientes de pago de las obligaciones tributarias o prestaciones económicas de recaudación unificada, por el ejercicio inmediatamente anterior.

**Artículo 1794.- Potestad coactiva y aplicación independiente del régimen.-** Las obligaciones tributarias y no tributarias de los administrados serán cobradas coactivamente una vez que estas se hayan vuelto exigibles de conformidad con este título y el ordenamiento jurídico metropolitano, con independencia del otorgamiento de la LUAE y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento general que corresponde a la naturaleza de cada tipo de obligación.

**CAPÍTULO V****DE LA VIGENCIA, MODIFICACIÓN, SUSPENSIÓN Y EXTINCIÓN DE LA LUAE****Artículo 1795.- Vigencia de la LUAE.-**

1. La LUAE tiene una vigencia indefinida, con renovación anual, previa actualización de datos. La renovación se realizará de acuerdo al noveno dígito del RUC, RISE o cédula de ciudadanía de acuerdo a la tabla que abajo se detalla. La renovación será realizada de manera automática, sin perjuicio de las potestades de control y sus consecuencias, y siempre que en cada año, se hayan cancelado las tasas o

prestaciones económicas vinculadas con el ejercicio de las actividades económicas materia de la LUAE, a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante.

Noveno dígito	Mes de licenciamiento
	Enero
1	Febrero
2	Marzo
3	Abril
4	Mayo
5	Junio
6	Julio
7	Agosto
8	Septiembre
9	Octubre
0	Noviembre
Todos	Diciembre

2. Podrá otorgarse una LUAE de vigencia temporal menor, cuando así sea requerido expresamente por el administrado o cuando el inicio de la actividad económica se produzca en el transcurso del año calendario. En este caso, transcurrido el término de vigencia, no será necesario presentar la comunicación de cese de actividades a que se refiere este título.

3. Para el caso de aprovechamiento de espacio público, la LUAE será otorgada bajo el proceso que se defina en la norma específica respectiva.

#### **Artículo 1796.- De la modificación de la LUAE.-**

1. Durante la vigencia de la LUAE se deberá solicitar modificación cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren las condiciones e información de su otorgamiento.

2. La modificación deberá ser solicitada en el plazo máximo de 30 días contados desde la fecha en que se produjo la variación.
3. La modificación puede ser requerida y aplicada de oficio. El requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.
4. Desde la fecha del otorgamiento de la LUAE que incluye las modificaciones, la LUAE anteriormente otorgada, caducará.
5. Será necesario solicitar una nueva LUAE, cumpliendo el procedimiento y requisitos que le corresponden, en todos los casos en que las modificaciones que se introducen supongan una variación sustancial de la actividad económica o establecimiento.

Las modificaciones en la LUAE deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

#### **Artículo 1797.- Caducidad de la LUAE.-**

1. La LUAE caducará en los siguientes supuestos:
  - a. En el plazo de tres meses de expedida, si su titular no ha iniciado el giro o actividad económica específica;
  - b. En el plazo de tres meses de expedida la renovación cuando ésta no se haya podido entregar al regulado, por situaciones atribuibles al administrado;
  - c. Cuando el titular, mediante el formulario normalizado correspondiente, informe a la Autoridad Administrativa Otorgante el cese de la actividad económica, en los términos previstos en este título; y,
  - d. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.
2. La caducidad extinguirá la LUAE, sin que se pueda iniciar ni proseguir la actividad económica, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta a la Municipalidad para su control.
3. La caducidad de la LUAE por alguna de las causas previstas en el presente artículo no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 1798.- Suspensión de LUAE.-** La LUAE podrá suspenderse de oficio en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante cuando el administrado no hubiere cumplido con las Actas, Acuerdos o Cronogramas de Cumplimiento suscritos, siempre y cuando:

1. Si una vez realizada la inspección de cumplimiento de Actas, Acuerdos o Cronogramas de compromiso, por segunda ocasión, el regulado no hubiere tomado los correctivos acordados.
2. En caso de que el incumplimiento arriba mencionado causare daño inminente y grave al ambiente, las personas o la comunidad.
3. Por recomendación debidamente motivada por alguno de los Componentes o Agencia Metropolitana de Control.

En caso de suspensión de la LUAE el regulado, o quien haga sus veces, no podrá realizar su actividad económica durante el tiempo que se encontrare suspendido.

La suspensión de la LUAE deberá ser declarada por el órgano que la otorgó, previa notificación al administrado debidamente motivada, a quien se le dará un término de 5 días para que presente los documentos de descargo correspondientes. Vencido dicho término la Autoridad decidirá sobre la pertinencia o no de la suspensión.

Sin perjuicio de lo antes indicado, una vez subsanado el incumplimiento que dio origen a la suspensión de la LUAE, el administrado solicitará al órgano que la otorgó una inspección de cumplimiento, luego de la cual, comprobada la subsanación, la suspensión será levantada inmediatamente.

#### **Artículo 1799.- Extinción por razones de legitimidad.-**

1. La LUAE podrá ser extinguida, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante:
  - a. Por falsedad evidente de los datos proporcionados y las declaraciones juramentadas, de ser el caso, para su emisión, siempre y cuando las mismas indujeren en tal error a la Administración, que si conociendo la verdad de los mismos, la autoridad no hubiere otorgado la LUAE;
  - b. Cuando no se hubieren cumplido los Acuerdos, Actas o Cronogramas a los que el regulado se hubiere comprometido y después de haberla suspendido de acuerdo al artículo anterior;
  - c. Por recomendación, debidamente motivada, de la Agencia Metropolitana de Control;  
y,
  - d. Por cualquier otra causal existente en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2. La extinción de la LUAE, por razones de legitimidad, será declarada por la misma autoridad que otorgó la LUAE, previa notificación al administrado con exposición expresa de la causal en que ha incurrido, y luego de haberle otorgado 5 días para que el mismo desvirtúe la causal que originaría la extinción de su LUAE. Vencido dicho término, la Autoridad deberá decidir sobre la extinción de la LUAE.

#### **Artículo 1800.- Cese de actividades.-**

1. El titular de la LUAE, mediante el formulario normalizado correspondiente, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante el cese de la actividad económica, y ésta efectuará el asiento correspondiente en -el Registro General de Licencias Metropolitanas y dejará sin efecto la LUAE otorgada desde la fecha de notificación del cese de la actividad económica.
2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones económicas que estuvieren pendientes de solución.

## **CAPÍTULO VI**

### **CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS**

**Artículo 1801.- Control.-** El control general de establecimientos que generen cualquier tipo de actividad económica se realizará a través de la Agencia Metropolitana de Control, en coordinación con las entidades competentes, sin perjuicio de las inspecciones previstas para el cumplimiento de normas técnicas previstas en este Capítulo, mismas que se realizarán a través de órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o Entidades Colaboradoras contratadas.

**Artículo 1802.- Potestad sancionadora del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.-** La Agencia Metropolitana de Control será responsable de hacer cumplir las disposiciones del presente Capítulo, en el marco de sus competencias, así como de sustanciar los procedimientos administrativos sancionadores a que haya lugar.

**Artículo 1803.- Del debido proceso.-** Las autoridades y funcionarios en el ejercicio de sus actividades de supervisión y control, deberán observar las normas y procedimientos establecidos para el efecto, así como el debido proceso, conforme a la normativa nacional y metropolitana.

Dentro de este ámbito, se deberá aplicar, en todo momento, los principios de proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción, establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así como los demás establecidos en la Constitución de la República.

**Artículo 1804.- De las infracciones.-** Constituyen infracciones administrativas las acciones y omisiones que vulneren las normas que contiene el presente Capítulo.

**Artículo 1805.- Infracciones y sanciones.-** El administrado incurrirá en infracción cuando:

- a) El establecimiento realice una actividad económica sin contar con la Licencia Única de Actividades Económicas vigente.
- b) El establecimiento impidiere la inspección de cualquiera de sus componentes para verificación de normas técnicas.
- c) El establecimiento realice una actividad económica distinta a la declarada; es decir, haga un mal uso de la Licencia Única de Actividades Económicas.

Cuando las referidas infracciones sean cometidas por el administrado que ejerce actividades económicas de Categoría I, serán sancionadas con una multa de una remuneración básica unificada (RBU) a cuatro remuneraciones básicas unificadas.

Si la infracción es cometida por un administrado que ejerce actividades económicas de Categoría II, serán sancionadas con una multa que va de cinco remuneraciones básicas unificadas (RBU) a ocho remuneraciones básicas unificadas.

Para el caso en que la infracción sea cometida por un administrado que ejerce actividades económicas de Categoría III, éste será sancionado con una multa que va de nueve remuneraciones básicas unificadas (RBU) a quince remuneraciones básicas unificadas.

La reincidencia en el cometimiento de una infracción, dentro de un año calendario, será sancionada con el doble de la multa impuesta por la Autoridad Administrativa competente como producto de la resolución del correspondiente expediente administrativo sancionador aperturado.

En caso de una segunda reincidencia, se solicitará además del pago de la multa, la extinción de la LUAE.

**Artículo 1806.- Infracciones y sanciones graves.-** Serán sancionadas con una multa equivalente a 15 remuneraciones básicas unificadas (RBU) y con la prohibición de realizar el trámite para obtener nuevamente la Licencia Única de Actividades Económicas quienes:

- a) Quienes mediante engaño, calificado por autoridad competente, obtengan la Licencia Única de Actividades Económicas.
- b) Realicen una actividad económica con una Licencia Única de Actividades Económicas alterada o falsificada.

**Artículo 1807.- Medidas Cautelares.-** La Agencia Metropolitana de Control podrá adoptar las medidas cautelares pertinentes según lo establecido en el artículo 328 del Libro I.2, de este Código, relacionado con dichas medidas.

**Artículo 1808.- Aviso a las autoridades competentes.-** Sin perjuicio de las sanciones administrativas que se impongan a los administrados, de acuerdo a la gravedad de la infracción, será obligación del funcionario competente, poner en conocimiento de las autoridades de la Fiscalía, Juez de Contravenciones y demás autoridades competentes, los hechos que correspondan para su investigación y juzgamiento de ser el caso.

## CAPÍTULO VII

### DE MÓDULOS ESPECÍFICOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS METROPOLITANAS VINCULADOS CON LA LUAE

#### SECCIÓN I

#### DEL REGISTRO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PARA LA GESTIÓN TRIBUTARIA - RAET-

**Artículo 1809.- Naturaleza.-**

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo tributario denominado "Registro de Actividades Económicas para la Gestión Tributaria" o simplemente

“RAET”, administrado por los órganos dependientes de la Administración General; y, para uso exclusivo de sus órganos responsables de la gestión tributaria.

2. El RAET es la herramienta de gestión administrativa que tiene por función identificar y caracterizar a los sujetos pasivos de las obligaciones tributarias vinculadas con el ejercicio de actividades económicas.

**Artículo 1810.- Del número de registro y su estructura.-**

1. Mediante Resolución Administrativa, a propuesta de la Administración General, se establecerá el sistema de numeración que se estime más conveniente para identificar a los sujetos pasivos de obligaciones tributarias.
2. El número de registro estará compuesto por dígitos numéricos, sin letras o caracteres especiales.

**Artículo 1811.- Del otorgamiento del número de registro.-** Al otorgamiento de la LUAE la Autoridad Administrativa otorgará el número de RAET, sin que sea necesario ningún trámite adicional.

**Artículo 1812.- Datos del RAET.-** El RAET contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a. Los contenidos en el Registro General de Licencias Metropolitanas;
- b. Actividad(es) económica(s);
- c. Fecha de inicio de la(s) actividad(es) económica(s), de licenciamiento, de actualización, de reinicio de actividades, de cese de actividades;
- d. Obligaciones tributarias y formales que debe cumplir el sujeto pasivo;
- e. La identificación de la matriz y sus establecimientos con su información respectiva;
- f. Cuando corresponda, el número de carné profesional del contador; y,
- g. Identificación del funcionario que realizó la inscripción en el RAET y de la persona que realizó el trámite.

**Artículo 1813.- De las responsabilidades.-**

1. El titular de la LUAE es responsable de la veracidad de la información consignada, para todos los efectos jurídicos derivados de este acto.

2. En el caso de los responsables por representación se aplicará, además, lo dispuesto en el artículo 27 del Código Tributario.

**Artículo 1814.- De la veracidad de la información que consta en el RAET.-**

1. Cuando por cualquier medio, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito llegare al conocimiento de que la información que consta en el RAET difiere de la real, se notificará al sujeto pasivo para que en cinco días hábiles se acerque ante la Autoridad Administrativa Otorgante para que, a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, efectúe las modificaciones a su LUAE y el RAET, según el régimen general previsto en este título.

2. Si la notificación no fuese atendida en el término establecido, sin perjuicio de las acciones a que hubiere lugar, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá de oficio a modificar la información o a extinguir la LUAE y notificará al sujeto pasivo de las obligaciones tributarias y a la Agencia Metropolitana de Control.

3. La caducidad o extinción de la LUAE, cualquiera sea su causa, no altera o modifica las obligaciones materiales tributarias del sujeto pasivo que se hubieren devengado hasta la fecha, pero suspende el deber de cumplimiento de los deberes formales del sujeto pasivo.

**Artículo 1815.- Del carácter de la información.-** La información que se inscribe en el RAET es confidencial y será de uso exclusivo para fines de la gestión tributaria de los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## SECCIÓN II

### REGISTRO DE TURISMO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Artículo 1816.- Naturaleza.-**

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado "Registro de Turismo", administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, para uso general.

2. El Registro de Turismo es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritas todas las personas naturales, jurídicas o comunidades que realicen cualquiera de las actividades previstas en la Ley de Turismo.

**Artículo 1817.- Datos.-** El Registro de Turismo contendrá los siguientes datos:

- i. Los contenidos en el Registro General de Licencias Metropolitanas;
- ii. Actividad o actividades turísticas que realiza el administrado, de conformidad con la Ley de Turismo; y,
- iii. Detalle de los establecimientos turísticos:
  - a. Número identificador de cada establecimiento;
  - b. Nombre comercial de cada establecimiento;
  - c. Dirección de cada establecimiento;
  - d. Números de teléfonos de cada establecimiento;
  - e. Números de fax de cada establecimiento;
  - f. Dirección de correo electrónico y página web, si corresponde;
  - g. Clase de cada establecimiento;
  - h. Categoría de cada establecimiento;
  - i. La capacidad por cada establecimiento y demás información técnica que justifique la clasificación, calificación y categorización del establecimiento;
  - j. Parroquia; y,
  - k. Administración zonal.

### CAPÍTULO III

#### RÉGIMEN DE LAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA TURÍSTICA

**Artículo 1818.- Del Registro de Turismo.-**

1. El Registro de Turismo del Distrito Metropolitano de Quito es la herramienta de gestión administrativa en la que se encuentran inscritas todas las personas naturales, jurídicas o comunidades que realicen cualquiera de las actividades turísticas previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.
2. Toda persona natural, jurídica o comunidad que pretenda realizar cualquiera de las actividades turísticas, previo al inicio de sus actividades, deberá obtener su inscripción en el Registro de Turismo, sin perjuicio de la obligación de mantener actualizada la información suministrada para la inscripción en el referido Registro de Turismo.
3. La obligación de obtener la inscripción y mantener actualizada la información que consta en el Registro de Turismo del Distrito Metropolitano de Turismo es autónoma de la obligación de obtener la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, por cada establecimiento de turismo en que el titular emprenda la actividad turística de que se trate.

#### **Artículo 1819.- Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.-**

1. Los Prestadores de Servicios Turísticos, además de obtener su inscripción en el Registro de Turismo, deberán obtener la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, para cada establecimiento que el Prestador de Servicios Turísticos destine para el desarrollo de las actividades turísticas para las cuales se encuentra legalmente habilitado, según su Registro de Turismo.
2. Para todos los propósitos jurídicos, la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas equivale a la Licencia Única Anual de Funcionamiento prevista en la Ley de Turismo.
3. De conformidad con el régimen general de licenciamiento en el Distrito Metropolitano de Quito, la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas integra las restantes autorizaciones administrativas que, por separado, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiere en otros ámbitos de la actividad productiva.

#### **Artículo 1820.- Competencias en materia de autorizaciones administrativas.-**

1. Le corresponde a los órganos dependientes de la Administración General la organización y administración del módulo "Registro de Turismo" en el Registro General de Licencias Metropolitanas, sin perjuicio de que, como usuarios o administradores de las herramientas

tecnológicas, se habiliten intervenciones a otros órganos u organismos con competencias en la gestión del sector turístico.

2. Le corresponde a la Autoridad Administrativa Otorgante la emisión y otorgamiento de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, de conformidad con este Título.

#### **Artículo 1821.- Trámite.-**

1. Mediante Resolución Administrativa se organizarán los flujos de procedimientos administrativos y requisitos documentales para la inscripción en el Registro de Turismo y el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas y sus modificaciones.

2. En cualquier caso, el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas estará sujeta al trámite ordinario o especial, según corresponda, previsto en el régimen general de licenciamiento en el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Artículo 1822.- Certificado de calificación, clasificación y categorización.-**

1. Dentro del flujo de procedimientos administrativos para la obtención y modificación del Registro de Turismo, así como de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, se hará constar el procedimiento para la expedición del Certificado de Calificación, Clasificación y Categorización.

2. El Certificado de Calificación, Clasificación y Categorización es un tipo de certificado de conformidad que se refiere a las reglas técnicas aplicables a la correspondiente actividad y que permite:

a. Determinar si se trata de una actividad turística de aquellas previstas en el ordenamiento jurídico nacional, calificadas como tales dentro de una Zona Especial Turísticas o de una actividad no turística o exenta.

b. Incorporar la información necesaria en el Registro de Turismo y la correspondiente Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, en el trámite ordinario o especial según corresponda, de conformidad con el ordenamiento metropolitano en materia de licenciamiento.

c. Determinar periódicamente la regularidad en el otorgamiento de las autorizaciones administrativas y el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables al tipo de actividad económica.

3. El Certificado de Calificación, Clasificación y Categorización podrá ser otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos y organismos, o mediante la intervención de Entidades Colaboradoras, de conformidad con el régimen general de licenciamiento en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1823.- Tasas y otras prestaciones económicas.-** Atendiendo las regulaciones sobre gestión de los tributos y otras prestaciones económicas vinculadas con el ejercicio de las actividades turísticas, éstas serán recaudadas y cobradas atendiendo las normas de recaudación, facilitación de pago y cobro compulsivo del régimen general de licenciamiento en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1824.- Publicidad de la autorizaciones administrativas.-** La constancia de inscripción en el Registro de Turismo y la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas deberán mantenerse exhibidos por el Prestador de Servicios Turísticos en los establecimientos en los que se realice la actividad.

**Artículo 1825.- Vigencia, extinción y modificación:**

1. La vigencia, modificación y extinción de la inscripción en el Registro de Turismo y la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas, estará sujeta al régimen general de licenciamiento en el Distrito Metropolitano de Quito, con las particularidades previstas en esta Norma.

2. La Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas caducará en el plazo de noventa días calendario, contados a partir de la fecha de su notificación, en caso de que el establecimiento no hubiere iniciado sus actividades. Al caducar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas se efectuará la correspondiente marginación en el Registro de Turismo.

3. Los Certificados de Calificación, Clasificación y Categorización tendrán una vigencia de noventa días cuando hubieren sido obtenidos por parte de Entidades Colaboradoras sujetas al régimen de acreditación y contratación privada, a requerimiento del Prestador de Servicios Turísticos.

4. Sin perjuicio de la infracción o sanción que corresponda según el régimen de control y sanción al ejercicio de actividades turísticas vigente en el Distrito Metropolitano de Quito, la autoridad a cargo de la inscripción en el Registro de Turismo eliminará, de oficio, cualquier inscripción que se hubiese efectuado con base en el Certificado de Calificación, Clasificación y Categorización, que contuviere información errada, incompleta, tergiversada o que de cualquier manera no corresponda a la realidad de los hechos. La eliminación de oficio prevista en este inciso dará inicio al procedimiento de instrucción previsto en el régimen sancionatorio.

## TÍTULO VI

### DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS (LMU)

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1826.- Objeto.-** El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de los distintos tipos de licencias metropolitanas urbanísticas.

**Artículo 1827.- Acto administrativo de autorización.-** La Licencia Metropolitana Urbanística (en adelante "LMU") es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público.

**Artículo 1828.- Título jurídico.-**

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística", cualquiera que sean las intervenciones de utilización o aprovechamiento, habilitación de suelo o edificación que se permitan.

2. En el título jurídico de la LMU se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente Título, indicando las Reglas Técnicas y normas administrativas a que queda sometida.

**Artículo 1829.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística.-**

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU las siguientes actuaciones de los administrados:

- a. Las de utilización o aprovechamiento de espacio público;
- b. Las de habilitación del suelo;
- c. Las de edificación; y,
- d. La Propiedad Horizontal en edificaciones existentes.

2. Están obligadas a obtener la LMU todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a habilitar suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1830.- Clases de Licencias Metropolitanas.-** Las licencias metropolitanas urbanísticas pueden ser:

- a. Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo, LMU (10);
- b. Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, LMU (20);
- c. Licencia Metropolitana Urbanística de Propiedad Horizontal en edificaciones existentes, LMU (30);
- d. Licencia Metropolitana Urbanística de Uso de Espacio Público para la instalación de Redes de Servicio, LMU (40);
- e. Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior, LMU (41); y,
- f).Cualquier otra licencia metropolitana urbanística que sea integrada a este Título, vía Ordenanza Metropolitana.
- g. Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes, LMU (22).<sup>13</sup>

**Artículo 1831.- Alcance de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.-**

1. El otorgamiento y obtención de la LMU supone:

- a. El cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Título; y,

---

<sup>13</sup> **Nota:** Literal g) agregado por artículo 3 de Ordenanza Municipal No. 004, publicada en Registro Oficial Suplemento 97 de 7 de Octubre del 2019.

b. Según corresponda a los procedimientos simplificado, ordinario o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de Reglas Técnicas y normas administrativas que le son aplicables; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de éstas a la fecha de la referida verificación.

2. La LMU se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

3. El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la LMU no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Artículo 1832.-** 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 esta normativa, validará que los lotes o predios motivos de la liquidación impositiva cuenten con el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.

**Artículo 1833.-** 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.

## CAPÍTULO II

### LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO, LMU (10)

#### SECCIÓN I

#### DE LA SUJECIÓN Y DE LA EXENCIÓN

**Artículo 1834.-** Objeto y alcance de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-

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.
2. El título jurídico se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo", o por sus siglas LMU (10).
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.

#### **Artículo 1835.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-**

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), en los términos establecidos en el presente Capítulo y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:
  - a. Las Subdivisiones;
  - b. Las Reestructuraciones parcelarias; y,
  - c. Las Urbanizaciones.

#### **Artículo 1836.- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-**

1. No será exigible la LMU (10) en los siguientes casos:
  - a. Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
  - b. Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;

- c. Las actuaciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (10); y,
  - d. Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

## SECCIÓN II

### DE LAS SUBDIVISIONES

#### PARÁGRAFO I

#### DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS SUBDIVISIONES

##### **Artículo 1837.- Del Proyecto Técnico para las Subdivisiones.-**

1. Para la tramitación de la autorización para las Subdivisiones 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.
2. Para efectos del presente Capítulo se entiende por Profesionales Técnicos competentes, a aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada (habilitación y/o edificación en este caso) y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión.
3. Para efectos del presente Capítulo se entiende por Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal conducentes para su logro.

**PARÁGRAFO II**  
**DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD TÉCNICO Y LEGAL DEL PROYECTO DE**  
**SUBDIVISIÓN**

**Artículo 1838.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-**

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigentes, incluyendo las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Subdivisión.
2. 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).
3. El Certificado de Conformidad previsto en los numerales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).
4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

**PARÁGRAFO III**  
**DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES**

**Artículo 1839.- De la autorización de Subdivisiones.-**

1. Para la habilitación del suelo en materia de subdivisiones, 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.
1. 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.

2. La autorización de subdivisiones es el instrumento que contiene la aprobación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de los proyectos de fraccionamiento del suelo, en los términos del ordenamiento jurídico metropolitano.
3. Con la LMU (10) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad adjuntado 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.
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.

**Artículo 1840.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones.-** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones*".

**Artículo 1841.- 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.

**Artículo 1842.- El certificado de conformidad de finalización de obras.-**

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.

#### PARÁGRAFO IV

#### GARANTÍA PARA LAS HABILITACIONES DEL SUELO

**Artículo 1843.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

**Artículo 1844.- 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:

- 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 Código Orgánico Administrativo.

#### **Artículo 1845.- 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 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.

**PARÁGRAFO V**  
**DE LAS SUBDIVISIONES ESPECIALES**

**Artículo 1846.- Subdivisiones especiales.-** Cuando se trate de subdivisiones de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.

**PARÁGRAFO VI**  
**DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO**

**Artículo 1847.- 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.

**SECCIÓN III**  
**DE LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS**

**PARÁGRAFO I**  
**DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS**

**Artículo 1848.- Del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias.-**

1. Para la tramitación de la autorización para las Reestructuraciones Parcelarias 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.

2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

## PARÁGRAFO II

### DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO

#### **Artículo 1849.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-**

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Reestructuración Parcelaria.
2. 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).
3. El Certificado de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).
4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

## PARÁGRAFO III

### DE LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

#### **Artículo 1850.- De la autorización de Reestructuración Parcelaria.-**

1. Para la habilitación del suelo en materia de Reestructuración Parcelaria, 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. Con la LMU (10) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará el Proyecto Técnico referido en el artículo anterior. La aprobación se realizará sobre la base del Certificado de Conformidad

adjuntado 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.

**Artículo 1851.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias.-** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias*".

**Artículo 1852.- Reestructuración parcelaria especial.-** Cuando se trate de Reestructuraciones Parcelarias de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.

#### PARÁGRAFO IV

#### DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO

**Artículo 1853.- Artículo 1806.- 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 Catastro, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

**SECCIÓN IV**  
**DE LAS URBANIZACIONES**  
**PARÁGRAFO I**  
**DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS URBANIZACIONES**

**Artículo 1854.- Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.-**

1. Para la tramitación de la autorización para las Urbanizaciones 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.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

**PARÁGRAFO II**  
**DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO**

**Artículo 1855.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-**

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Urbanización.
2. 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).
3. El Certificado de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).

4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

### PARÁGRAFO III DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES

#### **Artículo 1856.- De la autorización de urbanizaciones.**

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.

**Artículo 1857.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones.-** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones*".

**Artículo 1858.- 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 1859.- 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.

#### PARÁGRAFO IV

#### GARANTÍA PARA LAS URBANIZACIONES

**Artículo 1860.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.-**

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.
2. Para urbanizaciones, el urbanizador 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 cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
3. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

4. La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse.
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:
  - a. 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.
  - b. 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 1861.- 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 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 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.

## PARÁGRAFO V

### DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO

**Artículo 1862.- 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 Catastro, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

## SECCIÓN V

### COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN

**Artículo 1863.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-**

- a. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones

Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

**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.

#### **Artículo 1864.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-**

1. Una vez que la LMU (10) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
3. Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

### **SECCIÓN VI**

#### **DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN**

**Artículo 1865.- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-** La LMU (10), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con

las siguientes reglas, salvo lo dispuesto expresamente para determinadas actuaciones en este Capítulo y en el ordenamiento jurídico nacional:

- 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).
- 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.

**Artículo 1866.- De la Modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-**

1. Durante la vigencia de la LMU (10) se podrá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.
2. El título de la LMU (10) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU (10) que incluya las modificaciones, la original caduca.
3. El requerimiento de la modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (10). El trámite de la modificación de la LMU (10) será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (10), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.
5. La LMU (10) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (10) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las obras que deban darse dentro de la habilitación autorizada se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado

en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (10). La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

#### **Artículo 1867.- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-**

1. La LMU 10 caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes supuestos:
  - a. En el plazo fijado en la correspondiente licencia, si su titular no ha iniciado la actuación dentro del plazo autorizado;
  - b. Cuando no se hubiese concluido la actuación dentro del plazo autorizado;
  - c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias;
  - d. La LMU (10) caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo; y,
  - e. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

#### **Artículo 1868.- Efectos de la extinción de la LMU 10.-**

1. La extinción de la LMU 10 impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.
2. La caducidad de la LMU 10 por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

#### **Artículo 1869.- Extinción por razones de legitimidad.-**

1. La LMU (10) podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como invalorable. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.

2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

## SECCIÓN VII

### DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN

**Artículo 1870.- Tipos de procedimientos.-** Las solicitudes de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación se tramitarán por los procedimientos ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en la presente Sección.

**Artículo 1871.- Documentación.-**

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la LMU (10) la documentación prevista en los Anexos correspondientes del presente Capítulo.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMU (10) deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:
  - a. Formulario normalizado debidamente llenado para cada tipo de actuación;
  - b. Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
  - c. Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes; y,
  - d. Los Certificados de Conformidad correspondientes.
3. Cuando a través de la LMU (10), se autorice obras para la habilitación, en los casos previstos en este Capítulo, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## PARÁGRAFO I

### LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO

**Artículo 1872.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo ordinario.-** Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de la LMU (10) de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento especial.

**Artículo 1873.- 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 (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.

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.

**PARÁGRAFO II****LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL**

**Artículo 1874.- Ámbito de aplicación.-** Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes:

- a. Urbanizaciones;
- b. Subdivisiones Especiales; y,
- c. Reestructuraciones Parcelarias Especiales.

**Artículo 1875.- Trámite.-** El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general con las siguientes variaciones:

1. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (10). A su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:
  - a. La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;
  - b. El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;
  - c. El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;
  - d. La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,
  - e. Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.
2. Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las entidades municipales relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de

una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada entidad municipal.

3. En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; 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 o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario o su delegado requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.
4. Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.
5. Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.
6. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Resolución u Ordenanza respectiva. Expedida la Resolución u Ordenanza correspondiente por parte del Concejo Metropolitano se emitirá por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante la LMU (10).
7. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.
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.

**CAPÍTULO III****LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, LMU (20)****SECCIÓN I****DE LA SUJECIÓN Y DE LA EXENCIÓN****Artículo 1876.- 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:
  - 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.

**Artículo 1877.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-** Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (20), en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de edificación en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:

1. Las Intervenciones Constructivas Mayores, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico:
  - a. Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución, y de ampliación. Para efectos de este Capítulo, se entiende por:

- “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
  - “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
  - “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
- b.** La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, inventariados o en Áreas Históricas.
- c.** 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.
- 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 m<sup>2</sup>.
  - 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.

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.

Quando 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 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

#### **Artículo 1878.- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-**

1. No será exigible la LMU (20) en los siguientes casos:

- a. La demolición de construcciones o edificaciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas;
  - b. Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
  - c. Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (20);
  - 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;
  - e. Las obras de urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados; y,
  - f. Las intervenciones de los administrados previstas en éste capítulo, autorizadas a través de otras licencias metropolitanas urbanísticas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.
  3. Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas, bastará una comunicación previa del administrado a la Autoridad Administrativa Otorgante, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación mínima de setenta y dos horas. La Autoridad Administrativa Otorgante, en forma inmediata y antes de las setenta y dos horas de notificado podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento jurídico nacional o metropolitano. Transcurrido dicho plazo la comunicación efectuada producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada.

## SECCIÓN II

### DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

#### PARÁGRAFO I

#### DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

##### Artículo 1879.- Del Proyecto Técnico para las Intervenciones Constructivas Mayores.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Intervenciones Constructivas Mayores será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporadas en el Anexo 4 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

3. Los componentes del Proyecto Técnico de Intervenciones Constructivas Mayores son:

a. **Proyectos arquitectónicos**, que pueden ser:

- **Proyectos Arquitectónicos ordinarios**: son todas las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar una edificación en un predio que se encuentre en suelo urbano y rural. El proyecto deberá sujetarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas vigentes de uso y ocupación del suelo.

Los proyectos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- i. Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- ii. Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas; y,

iii. En áreas históricas, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad.

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.

**b. Proyectos Arquitectónicos en Áreas Patrimoniales:** son las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales y deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de Áreas Patrimoniales.

**c. Proyecto estructural y de instalaciones:** son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.

4. A los proyectos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones se podrá acompañar el proyecto de régimen de propiedad horizontal, conformado por los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales. Los cuadros de alícuotas contendrán exclusivamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. El cuadro de áreas comunales contendrá las áreas comunes y/o bienes comunes a los cuales no se les asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada las superficies y los niveles.

## PARÁGRAFO II

### DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO

#### Artículo 1880.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas, durante la etapa de planificación de la Intervención Constructiva. Se emite, a requerimiento del administrado, en forma conjunta o

individualmente respecto de los componentes del Proyecto Técnico previstos en el numeral 3 del artículo anterior.

2. Los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico no autorizan trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero son requisito previo para la emisión de la LMU (20).

3. Los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico se incorporarán al título de la LMU (20).

4. La LMU (20) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la intervención constructiva.

### PARÁGRAFO III

#### DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA MAYOR

##### **Artículo 1881.- Autorización de Intervención Constructiva Mayor.-**

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.

2. La autorización de Intervenciones Constructivas Mayores, que se emite a través de la LMU (20), es el instrumento que contiene la aprobación formal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de los tipos de intervenciones constructivas referidas, bajo esa denominación, en la Sección Primera de este Capítulo.

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.

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.

4. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes serán solidariamente responsables por la ejecución de la Intervención Constructiva Mayor conforme la LMU (20), en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas que les sean de aplicación.

**Artículo 1882.- Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores.-** Los Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores, a través de la LMU (20), constan en el Anexo 4 del presente Título, bajo la denominación *“Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores”*.

**Artículo 1883.- 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.

**Artículo 1884.- 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 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.

#### PARÁGRAFO IV

#### DEL CONTROL A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

**Artículo 1885.- 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 1886.- 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.

### SECCIÓN III

#### DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

##### PARÁGRAFO I

#### DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

**Artículo 1887.- Autorización de Intervenciones Constructivas Menores.-**

1. Para la ejecución de las Intervenciones Constructivas Menores 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.
2. La autorización de Intervenciones Constructivas Menores, que se emite a través de la LMU (20), es el instrumento que contiene la aprobación formal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de los tipos de obra referidos, bajo esa denominación, en la Sección Primera de este Capítulo.
3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán solidariamente responsables por la ejecución de las intervenciones constructivas menores conforme la LMU (20), en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas que les sean de aplicación.

**Artículo 1888.- Requisitos para la autorización.-** Los requisitos para la obtención de la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Menores, a través de la LMU (20), constan en el Anexo 5 de esta normativa metropolitana, bajo la denominación “*Requisitos para LMU (20) en Intervenciones Constructivas Menores, en el procedimiento simplificado*”, este instrumento podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

#### SECCIÓN IV

### COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN

**Artículo 1889.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-**

- a. La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es competente para otorgar la LMU (20), cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario.
- b. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es competente para otorgar la LMU (20) dentro de los procedimientos especiales.
- c. En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Metropolitano de Quito es el órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial.

**Artículo 1890.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-**

1. Una vez que la LMU (20) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.

3. Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

## SECCIÓN V

### DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN

**Artículo 1891.- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-** La LMU (20), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las intervenciones constructivas, de conformidad con las siguientes reglas:

- a. El plazo para iniciar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la fecha de expedición de la LMU (20).
- b. El plazo para terminar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado.
- c. El plazo para iniciar y terminar las Intervenciones Constructivas Menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la LMU (20).

**Artículo 1892.- De la Modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-**

1. Durante la vigencia de la LMU (20) se podrá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento; o, si las modificaciones que se introducen suponen variaciones arquitectónicas o estructurales a la LMU (20) originariamente concedida.

2. El título de la LMU (20) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU (20) que incluya las modificaciones, la original caduca.
3. El requerimiento de la modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (20). El trámite de la modificación de la LMU (20) será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (20), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.
5. La LMU (20) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (20) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las intervenciones constructivas se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (20). La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

#### **Artículo 1893.- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-**

1. La LMU (20) caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes casos:
  - a. En el plazo fijado en la correspondiente licencia, si su titular no ha iniciado la Intervención Constructiva dentro del plazo autorizado;
  - b. Cuando no se hubiese concluido la Intervención Constructiva dentro del plazo autorizado;
  - c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias;
  - d. La LMU (20) caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo; y,
  - e. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 1894.- Efectos de la extinción de la LMU (20).-**

1. La extinción de la LMU (20) impedirá iniciar o proseguir la actuación licenciada, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.
2. La extinción de la LMU (20) por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 1895.- Extinción por razones de legitimidad.-**

1. La LMU (20) podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como inconvaleciente. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.
2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

**SECCIÓN VI****DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 1896.- Tipos de procedimientos.-** Las solicitudes de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano, los flujos de procedimiento establecidos vía Resolución Administrativa y lo establecido en la presente Sección.

**Artículo 1897.- Documentación.-**

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la LMU (20) la documentación que consta detallada en los Anexos 4 y 5 del presente Título.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMU (20) deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:

- a. Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de intervención;
- b. Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y certificado de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
- c. Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes; y,
- d. Para el caso de Intervenciones Constructivas Mayores, los Certificados de Conformidad correspondientes.

## PARÁGRAFO I

### LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO

**Artículo 1898.- Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-** Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de la LMU (20) de Intervenciones Constructivas Menores, no sujetas expresamente al procedimiento administrativo ordinario, de conformidad con el Parágrafo Segundo de esta Sección.

**Artículo 1899.- Trámite.-** El procedimiento administrativo simplificado 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.

**Artículo 1900.- Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de la LMU (20) implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a. Que el formulario normalizado de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;
  - b. Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes; y,
  - c. Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y reglas técnicas.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la LMU (20).
3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Autoridad Administrativa Otorgante explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU (20).

**Artículo 1901.- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-**

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la LMU (20) con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.
2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.
3. El titular de la licencia, y el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes en caso de que corresponda, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
4. 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.

**PARÁGRAFO II****LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO**

**Artículo 1902.- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.-** Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario, las solicitudes de LMU (20) siguientes:

**a.** Las siguientes Intervenciones Constructivas Menores:

**i.** La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.

**ii.** Las obras civiles singulares.

**b.** Las siguientes Intervenciones Constructivas Mayores:

**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 (I3) y de alto riesgo (I4).
- 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.

**Artículo 1903.- 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.

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.

### PARÁGRAFO III

#### LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

**Artículo 1904.- Ámbito de aplicación.-** Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o

distrital, proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, proyectos de unidades arquitectónicas estandarizadas.

#### **Artículo 1905.- Trámite.-**

1. El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general, con las siguientes variaciones:

a. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (20). Su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:

i. La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;

ii. El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;

iii. El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;

iv. La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,

v. Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.

b. Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las demás Secretarías Metropolitanas relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada dependencia municipal.

c. En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; 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 o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a

completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario, o su delegado, requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.

d. Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.

e. Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.

f. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario adoptará su decisión de otorgar o negar la LMU (20), acto administrativo que deberá ser notificado al administrado. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.

2. En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el proceso desde la Secretaría culminará con la expedición del informe de recomendaciones para el Concejo Metropolitano, que, como órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, expedirá la ordenanza especial correspondiente.

#### PARÁGRAFO IV

#### UNIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS Y ACTOS ADMINISTRATIVOS

##### **Artículo 1906.- 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.

## CAPITULO IV

### DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES<sup>14</sup>

#### SECCION I

#### GENERALIDADES

**Artículo 1907.- Objeto.-** El presente Capítulo tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que cumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo.

En edificaciones de un piso de altura y hasta 120 m<sup>2</sup>, previo a la expedición del acto de reconocimiento y/o regularización, deberán contar con un informe de Evaluación Rápida de Estructuras, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

Las edificaciones de uno, dos y tres pisos que superen los 120 m<sup>2</sup>, previo a la expedición del acto de reconocimiento y/o regularización, deberán contar con la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

---

<sup>14</sup> **Nota:** Capítulo “DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES” y sus artículos agregados por el Artículo 1 de la Ordenanza Municipal No 004, publicada en Registro Oficial Suplemento 97 de 7 de Octubre del 2019.

**Artículo 1908.- Título jurídico.-** El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denomina "Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente" o LMU (22).

**Artículo 1909.- Ambito de aplicación.-** El presente Capítulo es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1910.- De la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento y/o regularización.-** El acto de reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes se expedirá a favor de los propietarios de los inmuebles previo al pago de la tasa por emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente, LMU (22), prevista en el Capítulo XXIII del Título IV, de las Tasas, del Libro III.5, del Presupuesto, Finanzas y Tributación, cuando las solicitudes de reconocimiento y/o regularización sean ingresadas en los cuarenta y ocho (48) meses contados a partir del inicio de la siguiente administración municipal.

Los actos de reconocimiento y/o regularización correspondientes a las solicitudes ingresadas a partir del cuadragésimo noveno (49) mes, contados a partir del inicio de la siguiente administración municipal, se liquidarán con un recargo anual aplicado a la tasa de reconocimiento y/o regularización, equivalente al 1 x 1000 del avalúo actualizado de la edificación por cada año transcurrido, de conformidad a lo establecido en la disposición general novena.

**Artículo 1911.- Tipologías particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.-** Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento y/o regularización, se distinguen 4 tipologías de edificación en función de su área, número de pisos y antigüedad:

1. Edificaciones individuales existentes, de un piso de altura y de hasta 120 m<sup>2</sup> de construcción;
2. Edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m<sup>2</sup>;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura;
4. Las edificaciones existentes que fueron construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971.

**Artículo 1912.- Procedimientos diferenciados por tipología.-**

**1. Procedimiento Simplificado.-** Aplica para las edificaciones individuales existentes de un piso de altura y de hasta 120 m<sup>2</sup> de construcción, que se encuentran implantadas en un lote de terreno, para

lo cual el representante técnico a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización deberá cumplir con lo siguiente:

a. Levantamiento de Planos de la Edificación, que contendrá:

- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

b. Evaluación rápida de estructuras: en función de la sección 7 de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras, Código NEC- SE-RE, que contendrá:

- Geometría de la estructura, en planta y elevación;
- Material de la estructura y;
- Evaluación, diagnóstico y propuesta de reforzamiento estructural, que deberá reflejarse en los planos correspondientes de ser procedente.

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al procedimiento simplificado.- En base al levantamiento arquitectónico, a la evaluación rápida de estructuras y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico de esta normativa, las Administraciones Zonales o Entidades Colaboradoras emitirán los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrán contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, universidades, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de reconocimiento y/o regularización de este tipo de edificaciones.

Con los informes de registro, la Administración Zonal competente emitirá la LMU (22).

El reconocimiento y/o regularización de esta tipología de edificación no implicará inspección previa.

Los requisitos previstos en los literales a y b del procedimiento simplificado contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente.

**2. Procedimiento ordinario.-** Aplica para las edificaciones existentes previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 1864 del presente Capítulo, incluyendo aquellas que cuenten con declaratoria bajo el

régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Levantamiento de Planos de la Edificación, que contendrá:

- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;
- Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;
- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores;

b. Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la Edificación: realizado en función de la sección 5 Evaluación del riesgo sísmico en edificios de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras, código NEC- SE-RE, que contendrá:

- Relieve y cimentación;
- Características de la edificación;
- Configuración estructural de la edificación;
- Geometría en planta y elevación;
- Análisis de la estructura: materiales, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos y propuesta de reforzamiento estructural, que deberá reflejarse en los planos correspondientes de ser procedente.

En edificaciones existentes de más de tres (3) pisos, se requerirá además:

a. Estudio estructural de la edificación, que deberá contener:

- Estudio de Suelos y memoria de resistencia de suelos;
- Planos estructurales; y,
- Memoria de Cálculo.

Los requisitos previstos en los literales b y c del procedimiento ordinario contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente.

Procedimiento y modelo de gestión del procedimiento ordinario.- Será el mismo previsto para el procedimiento simplificado salvo que en este caso, el reconocimiento y/o regularización implicará,

previo la emisión de los informes de registro una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

**3. Registro del estado actual.-** Aplica para las edificaciones existentes, construidas a partir del año 1940 hasta el año 1971, que no cuentan con registro, autorización o permiso de construcción y que no sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales. Aplicará incluso para las edificaciones construidas durante este periodo, que cuenten con declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Levantamiento de planos de la edificación, que contendrá:

- Implantación de la edificación sobre el levantamiento topográfico georreferenciado;

- Plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas;

b. Memoria técnico-descriptiva de la edificación existente, que contendrá:

- Memoria fotográfica de la edificación, exteriores e interiores.

- Memoria de estado actual de las instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias.

- Estudio estructural de la edificación, con la firma de responsabilidad del profesional competente, que deberá reflejarse en los planos correspondientes.

Procedimiento y modelo de gestión aplicable al registro del estado actual.- En base al levantamiento arquitectónico, a la memoria técnico-descriptiva y al cumplimiento de los demás requisitos administrativos que constarán en el anexo técnico previsto en la disposición transitoria cuArtículo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá los informes de registro de edificación existente pertinentes. Para este efecto, podrá contar con la colaboración de gremios, cámaras, academia, universidades, organizaciones civiles, entre otras entidades, con las cuales el Municipio podrá suscribir convenios tendientes a facilitar los procesos de reconocimiento y/o regularización de este tipo de edificaciones.

Con los informes de registro emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración Zonal competente emitirá la LMU 22.

El reconocimiento y/o regularización de esta tipología de edificación implicará, previo la emisión de los informes de registro, una inspección, para verificar la concordancia entre éste y la realidad constructiva de la edificación.

**Artículo 1913.- Naturaleza y alcance.-** La Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente LMU 22, es el acto administrativo mediante el cual la Municipalidad reconoce a una edificación existente, que fue construida sin obtener las respectivas autorizaciones municipales y que cumple con las condiciones establecidas en el presente Capítulo. Será emitida por la Administración Zonal correspondiente en el ámbito de su jurisdicción territorial.

La expedición de la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o Regularización de Edificación Existente, LMU 22, causará los mismos efectos y obligaciones legales de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20).

Una vez obtenida la Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento y/o regularización de Edificación Existente, LMU 22, las Unidades de Catastro de las Administraciones Zonales procederán a ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones existentes que sean reconocidas.

La obtención de la LMU 22 no regulariza las actividades económicas o de otra naturaleza que se realicen en dicho inmueble; tampoco autoriza la ejecución de intervenciones constructivas de ampliación o modificación de la edificación existente, ni la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Con la expedición de la LMU 22 se autoriza el reconocimiento y/o regularización de la edificación existente así como las intervenciones constructivas de adecuación o reforzamiento estructural del inmueble, cuyos diseños hubieren sido presentados conjuntamente con los estudios correspondientes a la evaluación estructural en todas las modalidades previstas en el artículo 1865 del presente Capítulo, en cuyo caso, el plazo para ejecutar las intervenciones constructivas será correspondiente al tiempo de vigencia de una Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20.

Ante el incumplimiento de esta obligación, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa vigente.

**Artículo 1914.- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización.-** Conjuntamente con la expedición de la LMU 22 y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento y/o regularización no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural del inmueble, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el informe de Riesgo Sísmico, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación reconocida. Sin embargo, para realizar obras

ampliatorias, el administrado deberá obtener una licencia metropolitana urbanística LMU 20, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

La Agencia Metropolitana de Control, previa verificación del cumplimiento del proceso constructivo de reforzamiento estructural, emitirá el informe técnico de finalización del reforzamiento estructural, de conformidad con los estudios realizados y constantes en los Informes de Evaluación rápida de estructuras, Vulnerabilidad Sísmica y Estudio Estructural. Con la emisión de este informe, el administrado quedará facultado para solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal y/o, de ser técnicamente posible, una licencia metropolitana urbanística destinada a ampliar la edificación existente.

## SECCION II

### DEL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION

**Artículo 1915.- Requisitos generales.-** La solicitud de reconocimiento y/o regularización comportará la presentación de los siguientes documentos y requisitos:

1. Formulario normalizado de solicitud de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes debidamente suscrito por el representante técnico. El formulario contendrá una declaración juramentada por la cual el propietario asume la responsabilidad penal y civil respecto a la veracidad de la información consignada en la solicitud de reconocimiento y/o regularización.
2. Levantamiento de planos de la edificación suscrito por un profesional competente, el cual será responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en el levantamiento, incluirá el plano de implantación (haciendo constar el lote debidamente georreferenciado): los planos de cada una de las plantas o niveles; las fachadas y dos secciones representativas. De igual forma incluirá un cuadro de áreas por niveles, de conformidad a la normativa vigente.
3. Memoria fotográfica actualizada de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores.
4. La evaluación rápida de estructuras; evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, debidamente suscrito por un profesional habilitado para realizar la evaluación de la vulnerabilidad de la edificación, quien será legalmente responsable de los resultados del estudio.

**Artículo 1916.- Alcance y efectos de los estudios de vulnerabilidad sísmica.-** La Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y torsional de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

El representante técnico a cargo del estudio dejará constancia en los formularios previstos para el efecto, de las recomendaciones necesarias de las intervenciones constructivas a ejecutarse, para asegurar que la edificación alcance niveles de solvencia estructural suficientes para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la estructura.

Las intervenciones constructivas y recomendaciones que determinen los estudios de vulnerabilidad sísmica serán de obligatorio cumplimiento y deberán ejecutarse, por parte de los propietarios de la edificación, de forma posterior a la emisión de la LMU 22, en los plazos previstos en el presente Capítulo.

Las edificaciones existentes, cuyos estudios de vulnerabilidad sísmica determinen que no pueden ser sujetas a reforzamiento estructural, no podrán continuar con el trámite de reconocimiento y/o regularización, debiendo la Administración Zonal correspondiente notificar a la Agencia Metropolitana de Control para que esta actúe de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 1917.- Casos admisibles.-** Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y/o regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, una autorización municipal de construcción, hayan posteriormente ejecutado modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal.
2. Las edificaciones construidas sin contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) o, en su defecto, con una autorización municipal de construcción, que se encuentren total o parcialmente terminadas e incluso en obra gris. Para tales efectos, se entenderá como obra gris al avance constructivo que evidencie la conclusión de la estructura portante, circulaciones verticales y horizontales, mampostería perimetral y ductería para las instalaciones.

3. Edificaciones existentes que, por su antigüedad, no cuenten con registro, autorización o permiso de construcción, salvo aquellas que sean parte del inventario de edificaciones patrimoniales, en cuyo caso se sujetarán a las disposiciones normativas previstas para tal efecto, este procedimiento aplicará únicamente cuando se requiera ampliar o declarar bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Condición particular.- En edificaciones existentes cuya antigüedad sea menor a cinco años (5), las cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Cancelarán la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro;
- Que las edificaciones existentes se encuentren parcialmente terminadas e incluso en obra gris.

**Artículo 1918.- Condiciones particulares de los casos admisibles.-** Procederán las solicitudes de otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes LMU 22 incluso para las edificaciones que estén inmersas en las siguientes condiciones:

1. Edificaciones existentes que superan los coeficientes de edificabilidad determinados en la zonificación vigente;
2. Edificaciones existentes que se encuentran en zonas de riesgo mitigable siempre y cuando el estudio demuestre que fueron construidas o que pueden ser habilitadas en concordancia con los requerimientos derivados de los estudios de vulnerabilidad sísmica y/o estudios de mitigación de riesgos aprobados por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
3. Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas en la normativa vigente, siempre y cuando cumplan con los siguientes parámetros:
  - Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho inferior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.00 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.
  - Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con frente a vías con un ancho superior a 12 m: los voladizos no podrán exceder 1.80 m. de ancho y garantizarán una altura libre mínima de 2.00 m., medidos desde el nivel de la acera.

Los voladizos que excedan las dimensiones establecidas en la normativa vigente, deberán pagar el excedente de ocupación, de conformidad a la fórmula de concesión onerosa de derechos, previsto en el artículo 1882 del presente Capítulo.

- Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, correspondientes a lotes esquineros, que se encuentren ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida que ocupa el radio de curvatura, de conformidad a la fórmula antes citada, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita.

- Edificaciones implantadas en retiros o áreas afectadas por trazados viales, construidas con posterioridad a los actos aprobatorios de dichos trazados efectuados por el Concejo Metropolitano, deberán someterse al pago por el excedente de área, es decir el área construida sobre las afectaciones viales, de conformidad a la fórmula antes citada, siempre y cuando exista la escritura de expropiación debidamente inscrita y se verifique el cumplimiento de la siguiente condición:

Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que existen implantadas edificaciones que superen el 50% de consolidación con construcciones a línea de fábrica, procederá el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes que se encuentran ocupando áreas afectadas por trazados viales; en tal razón, la Administración Zonal correspondiente, elaborará la modificatoria del trazado vial para que se mantenga el ancho existente de la vía, acorde a las edificaciones existentes implantadas, para la aprobación del Concejo Metropolitano, previo a la emisión de los actos de reconocimiento y/o regularización.

4. Edificaciones existentes que se implantan parcialmente sobre relleno o eliminación de depresiones y que son parte de un título de dominio, es decir, se encuentran dentro de los linderos y cabidas del título de propiedad.

La Municipalidad entenderá que son áreas que no requieren adjudicación alguna. La Dirección Metropolitana de Catastro habilitará los predios previa petición del propietario, constatación de los linderos y cabidas del título de propiedad y emitirá un informe donde determine el tipo de depresión rellena que atraviesa el predio.

**Artículo 1919.- Casos no admisibles.-** No podrán sujetarse al acto de reconocimiento y/o regularización las edificaciones existentes que correspondan a los siguientes casos:

1. Las edificaciones privadas que ocupen total o parcialmente el espacio público, salvo en los casos previstos en el presente cuerpo normativo.
2. Las edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes o áreas de protección especial.
3. Edificaciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio.
4. Las edificaciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinadas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
5. Las edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
6. Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo en caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del peticionario.
7. Las edificaciones implantadas en lotes que se encuentren ubicados en la zona de restricción aeroportuaria, salvo que se presente el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la máxima altura permitida.
8. Las edificaciones que se hayan realizado, sin autorización o licencia metropolitana, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuado en base al presente cuerpo normativo.

**Artículo 1920.- Iniciativa para el reconocimiento y/o regularización.-** El reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes podrá originarse por iniciativa particular o municipal.

1. En el caso Municipal, la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones hasta 120 m<sup>2</sup>, para lo cual podrá gestionar directamente o suscribir convenios con las universidades, gremios, cámaras de profesionales, entre otras entidades de la sociedad civil, con el objetivo de disminuir los costos derivados del levantamiento arquitectónico, de los estudios de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes y de otros requerimientos técnicos previstos en el presente Capítulo.
2. Equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Para el pago de los valores que se generen por concepto de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 22, los administrados podrán solicitar las facilidades de pago, de conformidad a lo que establece el artículo 277 del Código Orgánico Administrativo (COA).

**Artículo 1921.- Facultad de priorización.-** Para los casos 1 y 2 señalados en el artículo que antecede, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será la entidad competente para determinar y priorizar técnicamente los sectores del Distrito Metropolitano de Quito a intervenir en materia de reconocimiento y/o regularización.

**Artículo 1922.- Autoridad administrativa otorgante.-** Las Administraciones Zonales serán las autoridades administrativas otorgantes de la Licencia de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes (LMU 22) en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes de registro del levantamiento arquitectónico y de los informes de evaluación rápida de estructuras, evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o estudio estructural según corresponda.

Únicamente para los casos correspondientes al procedimiento simplificado previsto en el numeral 1 del artículo 1864 del presente Capítulo y/o para aquellos casos originados por iniciativa municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 1873 de este Capítulo, podrán ser las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras las encargadas de emitir los informes de registro, según los casos, de así requerirlo el administrado.

**Artículo 1923.- Informes de Registro.-** Las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras en los procedimientos simplificado y ordinario, serán las encargadas de emitir los siguientes documentos:

1. Informe de registro del levantamiento de la edificación: mediante el cual se verificará que los planos, fachadas y secciones que estén claramente graficados y que los cuadros de áreas se hayan realizado de conformidad a la normativa vigente. Además, verificará que la memoria fotográfica ilustre con claridad el estado actual de la edificación y que sea concordante con el levantamiento de la edificación existente.

De igual forma verificará que el lote o inmueble sobre el cual se realiza el levantamiento arquitectónico de la edificación esté adecuadamente georreferenciado, en concordancia con el sistema de coordenadas previsto por la normativa municipal y con la cédula catastral de regularización de excedentes o diferencias de áreas.

Se determinará, de ser el caso, las superficies que excedan la normativa de edificabilidad (coeficientes de ocupación del suelo en planta baja o total, voladizos y radios de curvatura), así como los valores a ser pagados por el administrado por este concepto, en función de la fórmula prevista en el presente cuerpo normativo.

2. Informes de Registro de Evaluación rápida de Estructuras, de Vulnerabilidad Sísmica y Estudio Estructural de las Edificaciones: mediante el cual se verificará que los estudios correspondientes de la edificación estén adecuadamente desarrollados y contengan las recomendaciones de las intervenciones constructivas de reforzamiento requeridas para garantizar la estabilidad de las edificaciones.

3. Informe de Registro del Estudio Estructural de la Edificación: que permita verificar el cumplimiento del Estudio de suelos y memoria de resistencia de suelos, planos estructurales y memoria de cálculo.

4. Informe técnico de finalización del reforzamiento estructural: Mediante el cual se determine que la propuesta de reforzamiento estructural guarda consistencia con los hallazgos y recomendaciones de los estudios de evaluación, vulnerabilidad sísmica y estudio estructural de la Edificación, emitido por la Agencia Metropolitana de Control.

**Artículo 1924.- Condiciones para declarar edificaciones reconocidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.-** Las edificaciones que hayan obtenido la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificación existente LMU 22 podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Las edificaciones que, en base a los estudios de vulnerabilidad sísmica, deban realizar o ejecutar intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, deberán obtener el certificado de conformidad de finalización de las intervenciones constructivas que determine el reforzamiento estructural, en concordancia con los requerimientos técnicos de dicho informe, requisito indispensable previo a obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

Las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen estarán individualizadas y contarán con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todos los copropietarios. Para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales a través de intervenciones constructivas menores, debidamente autorizadas por el Municipio, las cuales se

podrán hacer en paralelo a las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural o de forma posterior a ellas.

**Artículo 1925.- Reconocimiento y/o Regularización de edificación existente en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.-** Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones existentes y que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, el consentimiento del 75% de los copropietarios, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 1926.- Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones.-** Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.

**Artículo 1927.- Nulidad de la licencia de reconocimiento y/o regularización.-** Las Administraciones Zonales, a cuyo conocimiento llegare información de que para el otorgamiento de la licencia de reconocimiento y/o regularización de edificación existente (LMU 22), el peticionario hubiere utilizado documentación falsa, notificarán documentadamente del particular al ente de control competente, a fin de que este realice la verificación pertinente, a efectos de determinar si procede o no declarar la nulidad de la Licencia, no sin antes conferir al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiere lugar.

**Artículo 1928.- Responsabilidades derivadas del Reconocimiento y/o Regularización.-** Una vez obtenida la LMU 22, el administrado tendrá un plazo de tres (3) años para ejecutar las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural derivadas de los estudios realizados y constantes en los informes de evaluación, vulnerabilidad sísmica y estudio estructural. La Agencia Metropolitana de Control o las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, efectuarán las inspecciones de seguimiento a las intervenciones constructivas, en función de la normativa prevista para tal efecto. Una vez concluidas las intervenciones constructivas de reforzamiento, el administrado notificará a la Agencia Metropolitana de Control la terminación del reforzamiento estructural a fin de que se le otorgue el Informe técnico correspondiente.

En caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, la Agencia Metropolitana de Control iniciará los procesos sancionadores previstos en la normativa, sin

perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieren ocasionarse por daños ocasionados a las personas o a los bienes, producto de la falla estructural de la edificación.

Para efecto de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá proceder a implementar las medidas de seguridad que el caso requiera.

Las obligaciones y responsabilidades asumidas por el administrado y por los profesionales responsables de los estudios, eximen al Municipio de Quito de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades relacionadas a las edificaciones existentes reconocidas.

**Artículo 1929.-** Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente. Las edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos permitidos por la zonificación vigente se sujetarán al pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.

Esta misma fórmula aplicará para las edificaciones con voladizos que sobrepasen las dimensiones establecidas en la normativa vigente, las edificaciones que se encuentran ocupando las áreas afectadas por radios de curvatura y áreas afectadas por trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano.

$CODU = AUe \times C \times F1 \times \% \text{ de descuento}$

Donde:

CODU= Monto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del Suelo excedentes a la zonificación vigente, expresado en dólares americanos.

AUe = Área útil total de construcción excedente a ser reconocida, en función del área ocupada con voladizos, radios de curvatura, afectaciones y/o construida sobre los coeficientes de ocupación del suelo previstos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, es decir que supera el COS total permitido por la zonificación vigente y responderá a la siguiente fórmula:

$AUe = COS \text{ TOTAL Edificación existente} - COS \text{ TOTAL asignado en el PUOS}$

C= Costo promedio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de construcción actualizado y determinado en la normativa metropolitana de valoración del suelo y de construcción vigente, correspondiente al tipo de edificación a reconocerse.

F1= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo al siguiente cuadro:

AREA DE CONSTRUCCION FACTOR (F1)

1-120 0.9%

121 - 240 1.8%

241 - 600 2.4%

601 en adelante 3.6%

El porcentaje de descuento corresponderá a la categoría de acabados prevista en la normativa metropolitana de valoración vigente, misma que se determina en función del tipo de estructura, el número de pisos y las siguientes categorías de acabados:

- A (Popular),
- B (Económico),
- C (Normal),
- D (Primera),
- E (Lujo) y;
- F (Especial).

El porcentaje de descuento se aplicará en función de las siguientes categorías de acabados

- 50% para las categorías A y B.
- 25% para la categoría C.
- 0% para las categorías D, E, y F.

En aplicación de la fórmula de Concesión de Derechos Urbanísticos, para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida, se descontará el área útil construida que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

**Artículo 1930.- Edificaciones exoneradas de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.-** Están exentas del pago de la concesión onerosa de derechos por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, las edificaciones correspondientes a los numerales 1 y 2 del artículo 1873 del presente Capítulo.

**Artículo 1931.- Entidad responsable de aplicar la fórmula de cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.-** La entidad responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento y/o regularización.

**Artículo 1932.- Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 1882 del presente Capítulo, será realizado mediante pago monetario al contado o por convenio de pago.

Tras la aplicación de la fórmula de cálculo y la determinación del valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos y previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 22), el propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos por los coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente, correspondiente a la edificación a ser reconocida, cuando la forma elegida de pago sea de contado.

De igual forma, se podrá compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos.

Cuando el pago se realice por convenio se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos previo a la obtención de la respectiva LMU 22. El pago del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU 22, con un plazo máximo de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota, a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

**Artículo 1933.- Control y cumplimiento del convenio de pago monetario.-** La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos

monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

**Artículo 1934.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición.-** Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

### SECCION III

#### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 1935.-** Los administrados que hayan obtenido licencias metropolitanas de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, anteriores a la vigencia del presente Capítulo y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar la tasa de licenciamiento con un recargo equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo total actualizado del área edificada adicional que no fue objeto de reconocimiento y/o regularización, por no haber adecuado dicha construcción a la normativa vigente, valor que será determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, previo a someterse al nuevo procedimiento.

**Artículo 1936.-** Las instituciones públicas y privadas que son propietarias de edificaciones existentes que no cuentan con las respectivas autorizaciones emitidas por la Municipalidad, deberán proceder al reconocimiento y/o regularización de las construcciones, las cuales pueden ser ejecutadas por etapas, en un proceso continuo a desarrollarse en los plazos y condiciones establecidas en el presente Capítulo, para lo cual deberán presentar los requisitos previstos en el presente cuerpo normativo, según corresponda.

**Artículo 1937.-** En edificaciones existentes, en las que se consignaron garantías por la ejecución de procesos constructivos e incumplieron la normativa vigente y además, realizaron nuevas construcciones al margen de la normativa, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, ejecutará la garantía depositada, previo al otorgamiento de la LMU 22, de conformidad con lo que establece la disposición transitoria séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0433, reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 156.

**Artículo 1938.-** La Agencia Metropolitana de Control, a través del sistema informático de control, informará a las Administraciones Zonales respecto de las edificaciones existentes que se encuentren con expedientes administrativos sancionadores o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, previo a iniciar el trámite de reconocimiento y/o regularización.

**Artículo 1939.-** Una vez obtenida la LMU 22, el administrado deberá notificar obligatoriamente a la Agencia Metropolitana de Control, el inicio de la ejecución de las intervenciones constructivas en base a las recomendaciones que determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación o Estudio Estructural según corresponda, dentro del plazo establecido en el presente cuerpo normativo.

**Artículo 1940.-** Posterior al plazo concedido para ejecutar las intervenciones constructivas que determinen los estudios de la Evaluación rápida de Estructuras, Evaluación de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación o Estudio Estructural según corresponda, a la Agencia Metropolitana de Control, le compete otorgar el Informe técnico de finalización del reforzamiento estructural o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad la normativa municipal vigente. El valor de este informe se calculará y cobrará en función de la normativa metropolitana vigente y de los procedimientos previstos para la emisión de certificados de conformidad de finalización del proceso constructivo.

**Artículo 1941.-** La regularización de excedentes o diferencias de áreas del terreno de propiedad privada o pública prevista en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, será requisito previo indispensable al proceso de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes.

**Artículo 1942.-** En caso de que se solicite el acto de reconocimiento y/o regularización de forma posterior a los 48 meses contados a partir del inicio de la siguiente administración, por cada año o fracción de año transcurrido a partir del inicio de la siguiente administración, se aplicará una multa equivalente al uno por mil ( $1 \times 1000$ ) del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, quien a su vez informará a la Tesorería Zonal, para la emisión de la orden de cobro y la respectiva notificación haciendo conocer que se ha generado el título de crédito respectivo al administrado.

**Artículo 1943.-** En caso de que se incumpla con las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural en el plazo indicado, la Agencia Metropolitana de Control, a través del funcionario decisor, podrá imponer multas compulsorias o coercitivas para conseguir el cumplimiento de las obligaciones del propietario o administrador del inmueble.

En términos generales, las multas compulsivas o coercitivas, dentro del procedimiento sancionatorio principal, se aplicarán mediante resolución del siguiente modo:

De no acatar el plazo concedido para el reconocimiento y/o regularización de la edificación existente señalado en el presente cuerpo normativo, se procederá con una multa compulsoria o coercitiva equivalente al uno por mil (1 x 1000) en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Este procedimiento sancionatorio estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.

**Artículo 1944.-** La Agencia Metropolitana de Control iniciará procesos administrativos sancionatorios contra los propietarios que no se hayan sometido al presente Capítulo de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, luego de los 48 meses establecidos en el presente cuerpo normativo.

**Artículo 1945.-** Los valores derivados de la actualización catastral de la edificación reconocida y que no forme parte de una valoración catastral previa, serán considerados como mejoras a efectos del pago del impuesto de las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalías de los mismos.

De no mediar LMU (22) no procederá el reconocimiento y/o regularización de mejoras en el pago del impuesto señalado.

**Artículo 1946.-** En relación al tercer inciso del artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para efectos de la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos prevista en este Capítulo, el polígono de intervención urbanística corresponderá al área de cobertura del PUOS vigente.

**Artículo 1947.-** Los expedientes relacionados con el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes que hayan ingresado a la Administración Municipal, en base a lo establecía (sic) la Ordenanza Metropolitana No. 434 y hasta la presente fecha no han sido procesados sus requerimientos, podrán acogerse al nuevo procedimiento, a partir de la sanción del presente Capítulo, de conformidad con lo que dispone el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador y al artículo 84 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Artículo 1948.-** La Agencia Metropolitana de Control se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones que hayan presentado su solicitud para el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, conforme el presente Capítulo.

Los procedimientos administrativos sancionatorios iniciados por parte de la Agencia Metropolitana de Control, por edificaciones existentes que se hubieren ejecutado sin autorizaciones municipales, que no hayan sido resueltos, serán archivados con la presentación a la Autoridad Competente de la LMU (22) de reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes, sin sanción alguna, en base a lo que dispone el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo (COA).

## CAPÍTULO V

### DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR - LMU

(41)

#### SECCIÓN I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1949.- Objeto.-** El presente Capítulo tiene por objeto regular las condiciones a las que se sujetarán las instalaciones y el ejercicio de la actividad publicitaria exterior, cualquiera que sea el medio o sistema utilizado para la transmisión del mensaje, con el fin primordial de compatibilizar la colocación de la publicidad exterior con la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente, y mantenimiento y mejora del ornato y paisaje en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1950.- Ámbitos territoriales de actuación.-** La Publicidad Exterior puede ser instalada en el espacio público de dominio público o privado, de acuerdo a las Reglas Técnicas que constan detalladas en el Anexo de esta Sección, bajo la denominación de *“Reglas Técnicas para la instalación de Soportes Publicitarios y colocación de Publicidad Exterior en el Distrito Metropolitano de Quito”*, instrumento que podrá ser modificado a través de Resolución del Concejo Metropolitano, atendiendo las circunstancias de la gestión.

**Artículo 1951.- Espacio público.-** Para los efectos de la presente Sección se entenderá por espacio público, el espacio de dominio público o privado en el que la publicidad exterior colocada es visible;

incluyendo el espacio privado susceptible de publicidad exterior y el espacio de servicio general, en los que la publicidad exterior colocada sea visible desde el espacio público.

**Artículo 1952.- Publicidad exterior.-** Para efectos de esta Sección, se entenderá por publicidad exterior aquella que es visible desde el espacio público, siendo susceptible de atraer la atención de quienes se encuentren en espacios abiertos, transiten por la vía pública, circulen en medios privados o públicos de transporte y, en general, permanezcan o discurran por lugares o ámbitos de utilización común.

**Artículo 1953.- Actividad publicitaria exterior.-** Para efectos de esta Sección, se entenderá por actividad publicitaria exterior a toda acción comunicacional encaminada a difundir, mediante los medios previstos en esta normativa, la existencia de un bien o servicio, de una actividad y/o mensaje de toda índole, dirigida a recabar la atención del público hacia un fin determinado.

**Artículo 1954.- Publicidad exterior fija.-**

1. La publicidad exterior fija es aquella que se realiza mediante todo tipo de medios de expresión o anuncios publicitarios que se implanten de manera temporal o permanente en el espacio público, con sujeción a las Reglas Técnicas detalladas en el Anexo Único.
2. La publicidad exterior puede ser colocada en el espacio público de acuerdo a la zonificación asignada y a los usos permitidos, con sujeción a lo establecido en el anexo precitado.

**Artículo 1955.- Publicidad exterior móvil.-**

1. La publicidad exterior móvil es aquella que tiene como finalidad la transmisión de mensajes publicitarios, a través de la utilización de medios de transporte como soportes publicitarios de carácter móvil, con sujeción a las Reglas Técnicas detalladas en el Anexo Único del Título relacionado con las licencias metropolitanas.
2. Para efectos de este artículo, se incluyen como medios de transporte a vehículos terrestres, globos aerostáticos o similares, y otros medios con movimiento por acción mecánica, eléctrica o de otra fuente, debidamente habilitados administrativamente para este propósito.
3. No se autorizará, sin embargo, la publicidad exterior en vehículos, camiones, camionetas, remolques o cualquier vehículo de similares características, en circulación o estacionados, en los cuales se instalen paneles en su plataforma de carga y cuya finalidad exclusiva sea la transmisión de un mensaje publicitario o la explotación de publicidad.

**Artículo 1956.- Medios de expresión publicitaria no autorizados.-** Se prohíbe con carácter general:

- a. La publicidad exterior que por sus características o efectos sea susceptible de producir miedo, alarma, alboroto, confusión o desorden público;
- b. La publicidad exterior que induzca a la violencia, la discriminación, el racismo, la toxicomanía, el sexismo, la intolerancia religiosa o política y toda aquella que atente contra los derechos constitucionales;
- c. La publicidad exterior engañosa, es decir aquella que de cualquier manera, incluida su presentación, induzca a error a sus destinatarios;
- d. La publicidad exterior subliminal, es decir, la que mediante técnicas de producción de estímulos o de intensidades fronterizas con los umbrales de los sentidos o análogas, pueda actuar sobre el público destinatario sin ser conscientemente percibida;
- e. La publicidad exterior de bebidas alcohólicas, de tabaco y toda aquella que contravenga lo dispuesto en el Reglamento a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor;
- f. La publicidad exterior fija y móvil a través de dispositivos sonoros tales como campanas, parlantes, altavoces, silbatos, sirenas y otros similares; y,
- g. La publicidad con hojas volantes en el espacio público.

Quién se sienta afectado por la colocación de elementos publicitarios que contravengan la presente disposición, podrá recurrir a los órganos competentes siguiendo los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

**Artículo 1957.- Prohibiciones particulares para la publicidad exterior fija.-** Se prohíbe con carácter particular:

- a. La colocación de publicidad exterior en las edificaciones galardonadas con el "Premio al Ornato", a excepción de los rótulos que se refieran a las razones sociales o nombres comerciales de las actividades que se instalen y funcionen en los mismos, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano;
- b. La publicidad exterior en zonas declaradas de interés histórico y/o artístico, según el inventario del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de los rótulos a los que se refiere el literal a) precedente, así como los equipamientos o servicios asentados en dichas áreas y permitidos por el ordenamiento jurídico metropolitano;

- c. Vallas publicitarias y tótems publicitarios en áreas históricas y bienes inventariados;
- d. La publicidad exterior en espacios naturales protegidos, salvo en aquellas zonas en donde se hayan desarrollado urbanizaciones e intervenciones constructivas de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano;
- e. La publicidad exterior en árboles, márgenes de ríos y quebradas y toda aquella que pretenda ser instalada en un radio de doscientos metros de miradores y observatorios de la ciudad, según el inventario del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- f. La publicidad exterior en los postes y torres destinadas a la provisión de servicios públicos, tales como agua potable, energía eléctrica, telefónicos, postes de semáforos y similares;
- g. La publicidad exterior que obstruya o confunda parcial o totalmente la visibilidad de la señalización urbana, vial y semaforización de tránsito, de cualquier naturaleza, o la nomenclatura urbana;
- h. Se prohíbe instalar elementos publicitarios en predios donde superen la altura de edificación en caso de que existiera;
- i. La publicidad exterior pintada, dibujada, impresa o escrita directamente sobre paredes, edificaciones, postes, columnas, muros o cercas, salvo el caso de las actuaciones publicitarias no convencionales según lo previsto en este Título y en edificaciones en construcción y mantenimiento según lo previsto en el Anexo Único de esta normativa;
- j. El uso de materiales disonantes en áreas históricas tales como neón y fluorescentes que distorsionen la arquitectura original de las edificaciones;
- k. Toda publicidad exterior en las curvas de vías arteriales y expresas calificadas como tales, según el ordenamiento jurídico metropolitano, así como en redondeles o rotondas;
- l. La publicidad exterior realizada mediante carteles;
- m. La publicidad exterior en espacio público en distribuidores de tráfico, pasos a desnivel vehiculares, intercambiadores, facilitadores de tráfico, túneles, salvo el caso de las actuaciones publicitarias no convencionales según lo previsto en este Título;
- n. Cualquier elemento componente de un medio de publicidad exterior en y/o sobre terrazas, techos o cubiertas de edificios y sobre cualquier otro tipo de edificaciones que no posean cubierta, salvo los catalogados como espacios de servicio general o proyecto especial;

- o. Los mensajes publicitarios o de razón social “en bandera” que sobresalgan de la línea de fábrica y aquellos que sobresalgan de las fachadas de los edificios, exceptuando los casos previstos en el Anexo Único del Título relacionado con las licencias metropolitanas;
- p. La instalación de rótulos en los retiros frontales de los edificios;
- q. Cualquier tipo de publicidad con un formato mayor a 2 m<sup>2</sup> por cara, excepto en los casos previstos en la Regla Técnica, en escalinatas y parterres de todo tipo o en bulevares intervenidos, o en zonas en las que se ha ejecutado el soterramiento de cables o cualquier otra intervención de imagen urbana o mejoramiento del espacio público realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en este Título;
- r. Los mensajes publicitarios realizados total o parcialmente por procedimientos internos o externos de iluminación que produzcan encandilamiento, fatiga o molestias visuales, o que induzcan a confusión con señales de tránsito o seguridad luminosa;
- s. La instalación de más de un elemento publicitario en un determinado sitio, salvo el caso de rótulos que están autorizados y normados por la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE); y,
- t. La colocación de publicidad exterior en retiros y fachadas de predios privados o públicos situados a lo largo de los bulevares intervenidos, o en zonas en las que se ha ejecutado el soterramiento de cables o cualquier otra intervención de imagen urbana o mejoramiento del espacio público realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o con inversión pública o privada a excepción de los elementos publicitarios (rótulos) que se refieran a las razones sociales o nombres comerciales de las actividades que se instalen y funcionen en los mismos, de conformidad con el ordenamiento jurídico.

**Artículo 1958.- Prohibiciones particulares para la publicidad móvil.-** Se prohíbe con carácter particular:

- a. La publicidad exterior colocada en medios móviles, que sobresalga en la parte lateral, frontal o superior del vehículo en más de 10 cm; a excepción de la modalidad de taxis, conforme a las Reglas Técnicas detalladas en el Anexo Único del presente Título;
- b. La utilización de sustancias y/o elementos reflectantes, TV, pantallas LED, tubos de neón o procedimientos internos o externos de iluminación con colores o composiciones que

produzcan encandilamiento, fatiga, molestias visuales, o confusión con señales de tránsito o de seguridad luminosa;

c. La colocación de publicidad exterior en el parabrisas frontal y ventanas laterales delanteras, en las puertas de ingreso y salida, así como en salidas de emergencia de los medios de transporte masivo;

d. La publicidad exterior colocada en el parabrisas frontal y en las ventanas laterales delanteras de los vehículos;

e. La publicidad exterior en vehículos exclusivamente destinados a la explotación de publicidad o en los cuales se instalen paneles en la plataforma de carga de camionetas o camiones con tal fin;

f. La publicidad exterior en remolques, plataformas o vehículos de similares características, en circulación o estacionados, cuya única y exclusiva finalidad sea la transmisión del mensaje publicitario o la explotación de publicidad; y,

g. La publicidad exterior que ocupe la totalidad de la carrocería vehicular o similar, a excepción de la publicidad exterior propia que transmita un solo mensaje.

#### **Artículo 1959.- Actuaciones publicitarias no convencionales.-**

1. Para toda publicidad de carácter no convencional se podrán autorizar actuaciones no contempladas en esta Sección para su realización de forma temporal, incluso en espacios públicos, a efectos de evaluar su impacto y su repercusión sobre el paisaje urbano.

2. En todas las actuaciones publicitarias no convencionales deberán reservarse espacios para la promoción del Distrito Metropolitano de Quito o de acontecimientos en los que participe directamente. La determinación de los espacios, contenidos y formatos promocionales se coordinará por la autoridad administrativa otorgante y requerirá su conformidad.

#### **Artículo 1960.- Condiciones generales de los soportes publicitarios.-**

1. Los diseños y construcciones de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, deberán reunir las condiciones de seguridad y calidad para el desarrollo de su función, además de contribuir al ornato público. Las empresas licenciadas y/o habilitadas para ejercer publicidad bajo las modalidades previstas en la Ley y en esta normativa, deberán mantener una póliza de seguros vigente de responsabilidad civil y daños a terceros, sobre las estructuras

publicitarias existentes, misma que será fijada en función del número y tipo de elementos publicitarios a ser instalados.

2. Los soportes publicitarios deberán sujetarse a las Reglas Técnicas previstas en el Anexo del Título relacionado con las licencias metropolitanas bajo la denominación de "*Reglas Técnicas para la instalación de Soportes Publicitarios y colocación de Publicidad Exterior en el Distrito Metropolitano de Quito*".

3. En cada soporte publicitario deberá constar, en lugar visible y de acuerdo a las especificaciones establecidas en las "*Reglas Técnicas para la instalación de Soportes Publicitarios y colocación de Publicidad Exterior en el Distrito Metropolitano de Quito*", una placa identificativa con al menos la siguiente información:

- i. Para LMU (41): El número de la LMU (41), la fecha de otorgamiento, la vigencia de la licencia y el nombre de su titular.
- ii. Para concesiones y otras modalidades de delegación: nombre y contactos de la entidad responsable del soporte publicitario; número o identificación del contrato, fecha de vencimiento, código de identificación del elemento publicitario.

**Artículo 1961.- Condiciones generales de la publicidad exterior.-** La publicidad exterior deberá cumplir con las normas administrativas previstas en este título y se sujetarán además a lo dispuesto en las Reglas Técnicas constantes en el Anexo Único de esta normativa metropolitana bajo la denominación de "*Reglas Técnicas para la instalación de Soportes Publicitarios y colocación de Publicidad Exterior en el Distrito Metropolitano de Quito*".

**Artículo 1962.- Planes de intervención en el espacio público.-**

1. Con el fin de regular la intervención en el espacio público de dominio público con publicidad de formato menor a 10 m<sup>2</sup>, podrán acordarse con particulares planes de intervención a iniciativa de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Los planes de intervención deberán incluir las siguientes consideraciones:

- a. Especificaciones y tipo de soporte publicitario;
- b. Localización y ubicación de soportes dentro de la ciudad;
- c. Licencias o autorizaciones vinculadas con la intervención; y,
- d. Otras que se determinen por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

2. Para efectos de la ejecución de los planes de intervención precitados, el Municipio de Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir contratos de concesión o bajo otras modalidades de delegación y participación del sector privado, conforme lo previsto en la ley, y para la explotación de publicidad exterior implantada en espacio público de dominio público y según el procedimiento previsto en la ley.

**Artículo 1963.- Formas de explotación comercial de la publicidad.-** La Publicidad Exterior Fija instalada en el espacio público de dominio público o la publicidad móvil y/o fija instalada en los activos de las empresas públicas metropolitanas, a la que se refiere esta normativa, podrá ser sujeto de explotación comercial y, como tal, responderá según el objeto del contrato del que se trate, a una doble cualidad: i) de forma de recaudo o; ii) de forma de pago.

i. Como forma de recaudo, los puntos de publicidad exterior serán susceptibles de ser subastados o su explotación comercial delegada a personas naturales o jurídicas; públicas, privadas o mixtas; nacionales o extranjeras, en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y/o sus empresas públicas, bajo esta modalidad, podrán determinar que el pago de la contraprestación se realice en numerario o en especie.

ii. Como forma de pago por el servicio, obra o uso público, que el Municipio no sea capaz de asumir por sí mismo y, por tanto, sea delegado a la iniciativa de personas naturales o jurídicas; públicas, privadas o mixtas; nacionales o extranjeras, se autorizará la explotación comercial de puntos de publicidad a favor de las empresas delegatarias.

La delegación del servicio, obra o uso público descrito en el inciso anterior, se sujetará al régimen descrito en los pliegos de condiciones del contrato de delegación, según la normativa nacional vigente.

La publicidad cuya explotación sea considerada forma de pago, estará sujeta a las Reglas Técnicas que constan detalladas en el Anexo del relacionado con las licencias metropolitanas, bajo la denominación de "*Reglas Técnicas para la instalación de Soportes Publicitarios y colocación de Publicidad Exterior en el Distrito Metropolitano de Quito*".

**Artículo 1964.-** Los rótulos que se encuentran regulados específicamente por la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) y las Reglas Técnicas constantes en el Anexo Único de esta normativa, se podrán ubicar en los usos de suelo autorizados por dicho licenciamiento.

Para la ubicación de rótulos adicionales no contemplados en la LUAE, se deberá obtener la correspondiente LMU (41), cumpliendo las Reglas Técnicas constantes en el Anexo Único.

**Artículo 1965.-** Con las excepciones contempladas en el artículo 1996 de este Capítulo, sobre la delegación de los puntos de publicidad, el órgano administrativo competente, encargado del espacio público, será la autoridad encargada de la administración de los parterres, parques, plazas y piletas, teniendo competencia exclusiva para la suscripción de convenios con particulares para el mantenimiento de dichos espacios públicos, autorizando la colocación de las menciones publicitarias de auspicio compartido de conformidad a las reglas técnicas contempladas en el Anexo Único de esta normativa.

**Artículo 1966.-** En los predios cuyo uso principal sea múltiple (M), en los que el retiro frontal aún no haya sido tratado como prolongación de la acera, a pedido del administrado y cumpliendo los demás requisitos normativos y reglas técnicas, la Administración Zonal competente, podrá otorgar una LMU (41-C) "Condicionada", a la Publicidad Exterior fija de terceros.

La LMU (41-C) tendrá la vigencia y características especificadas en el artículo 1933 de esta normativa, con la salvedad de que en el caso de que, efectivamente, el retiro frontal se incorpore al espacio público, sin que se pueda alegar derecho adquirido por parte del administrado, la LMU (41-C) caducará de manera inmediata, y el elemento publicitario deberá ser retirado del espacio público.

**Artículo 1967.-** La Administración General proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta normativa.

## SECCIÓN II

### NATURALEZA, ALCANCE Y DEFINICIONES DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 1968.- Acto administrativo de autorización.-**

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior es el acto administrativo con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular la utilización o aprovechamiento del espacio público para colocar publicidad exterior fija propia o de terceros o publicidad exterior móvil propia o de terceros dentro de la circunscripción territorial del Distrito.

2. En los casos previstos en el Parágrafo de esta Sección “Del Régimen Jurídico aplicable a la Publicidad Exterior de terceros colocada en Espacio Público de dominio público en el ejercicio de la actividad económica publicitaria”, el licenciamiento se entenderá otorgado de manera tácita al momento de la firma del contrato.

**Artículo 1969.- Título jurídico.-** El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se documentará bajo la denominación de "Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior", o por sus siglas LMU (41).

**Artículo 1970.- Alcance de la LMU (41).-**

1. El otorgamiento y obtención de la LMU (41) supone únicamente:

- a. Que el administrado ha cumplido con los procedimientos establecidos en este Capítulo; y,
- b. Según corresponda a los procedimientos simplificado o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas que le son aplicables; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de aquellos, a la fecha de la referida verificación.

2. La LMU (41) se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la LMU (41) en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

3. El hecho de que un administrado realice la actuación licenciada con la LMU (41) no convalida el incumplimiento de otras obligaciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en la colocación de publicidad exterior.

4. Todo elemento publicitario con formatos que permitan exponer publicidad de manera dinámica, como TV, pantallas LED u otros, deberá destinar al menos 30 segundos, cada 30 minutos a lo largo del periodo de funcionamiento de dichos dispositivos, para transmitir mensajes de carácter social cuando estos sean provistos por la Secretaría encargada de la comunicación o de inclusión social.

### SECCIÓN III

#### SUPUESTOS DE SUJECCIÓN Y DE EXENCIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 1971.- Administrados obligados a obtener la LMU (41) y exenciones.-** Están obligados a obtener la LMU (41) todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, y las comunidades que utilicen o aprovechen el espacio público para colocar publicidad exterior fija propia o de terceros y publicidad exterior móvil propia o de terceros dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Se exceptúan las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y del Estado, cuyo objeto sea la divulgación de mensajes institucionales con fines informativos, los cuales adecuarán sus actuaciones respetando las prohibiciones expresas que constan en esta normativa y a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Anexo, con el objetivo de garantizar la seguridad de las personas, bienes y ambiente; y, coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana

No requerirá de la LMU (41):

- a. La publicidad realizada al interior de espacios privados siempre que no sea visible desde el espacio público;
- b. La publicidad que se realice al interior de todo tipo de automotores;
- c. La publicidad exterior fija, referida exclusivamente a la ubicación de un rótulo, colocada en el espacio público de dominio privado que tiene por fin exclusivo la divulgación, difusión y/o promoción de la identificación o localización del establecimiento sea este fijo o móvil, que se encuentra regulada específicamente por la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE). Otros elementos de divulgación, difusión y/o promoción de la actividad económica vinculada al establecimiento que ocupen espacio público de dominio público se sujetarán a las normas que regulan la materia;
- d. La colocación de un solo elemento publicitario, de hasta 6 m<sup>2</sup>, que identifique el proyecto arquitectónico y que contenga información respecto al número de registro de aprobación de planos y de la licencia metropolitana urbanística, así como el nombre del profesional responsable de la obra;

- e. La publicidad electoral en procesos electorales de consulta popular u otros, vinculados a la actividad política, que cuente con autorización del propietario del bien inmueble en el que se va a instalar, y que se encuentra regulada por la normativa nacional en materia electoral y conforme el ordenamiento jurídico metropolitano;
- f. La publicidad exterior en el Centro Histórico, que se encuentra regulada por el ordenamiento jurídico metropolitano particular; y,
- g. Las actuaciones publicitarias no convencionales autorizadas por el órgano competente.

#### SECCIÓN IV

### COMPETENCIA EN MATERIA DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 1972.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (41).**- Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la LMU (41):

- a. El órgano rector del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito será competente para otorgar la autorización correspondiente a las actuaciones publicitarias no convencionales, dentro del procedimiento especial;
- b. Las Administraciones Zonales, en su respectiva circunscripción territorial, serán competentes para otorgar la LMU (41), cuando se trate del procedimiento simplificado; y,
- c. La autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las habilitaciones administrativas para la prestación del servicio de transporte en el Distrito Metropolitano de Quito será competente para otorgar autorizaciones relativas a la publicidad exterior móvil y la publicidad exterior fija en parqueaderos, estaciones y terminales del sistema de transporte público, en sujeción a lo establecido en el Anexo del presente Capítulo.

**Artículo 1973.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-**

1. Una vez que la LMU (41) haya sido emitida por la autoridad administrativa otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Las tareas de inspección, después del otorgamiento de la autorización de publicidad no convencional en el procedimiento especial, estarán a cargo de la Agencia Metropolitana de Control.
3. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control, deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
4. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y de las Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad producto de inspecciones o verificaciones.

## SECCIÓN V

### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

#### **Artículo 1974.- Categorización de las actuaciones de Publicidad Exterior para determinar el procedimiento administrativo de licenciamiento.-**

1. Con el fin de determinar las actuaciones de publicidad exterior cuyo licenciamiento se sujeta a los procedimientos simplificado y especial, se diferencian dos categorías, en razón de la compatibilización de esta actividad con el fin previsto por las normas contenidas en este Título.
  - a. La categoría I, sujeta al procedimiento especial, corresponde a las Actuaciones Publicitarias no convencionales.
  - b. El resto de actuaciones corresponde a la categoría II, sujeta al procedimiento simplificado, incluyendo la publicidad exterior móvil.

Cualquier otra actuación de publicidad exterior no prevista en esta Sección y que no implique afectación a la salud de las personas, bienes o ambiente, tales como la contenida en globos aerostáticos o similares, la que porten bicicletas o sillas de ruedas no motorizadas, la de difusión de actividades o eventos, o similares se sujetarán al procedimiento administrativo simplificado.

2. La publicidad exterior fija de terceros colocada en el espacio público de dominio público, en el ejercicio de la actividad económica publicitaria, se sujetará al régimen jurídico previsto en la Sección VIII de este Capítulo.

## PARÁGRAFO I

### LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO

**Artículo 1975.- Trámite.-** El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general de licenciamiento, únicamente con las variaciones previstas en esta Sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

**Artículo 1976.- Otorgamiento automático de la LMU (41).-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la LMU (41) conllevará automáticamente su otorgamiento cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;
- b. Que la actuación materia del licenciamiento esté reglado por este procedimiento;
- c. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes;
- d. Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento; y,
- e. Aquellas condiciones que vía Resolución Administrativa se determinen atendiendo a las necesidades de la gestión.

2. Se informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la LMU (41), el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la LMU (41).

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU (41).

### **Artículo 1977.- Responsabilidad y alcance específico de la LMU (41) en el procedimiento simplificado.-**

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la LMU (41) con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

2. La emisión de la LMU (41) en el procedimiento administrativo simplificado no supone opinión alguna del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sobre el cumplimiento de los requisitos materiales, sean éstos normas administrativas o Reglas Técnicas, para el ejercicio de la actuación de publicidad exterior de la que se trate.

3. La verificación de los requisitos materiales para el ejercicio de la actividad, acción o actuación de publicidad exterior se efectuará con posterioridad al otorgamiento de la LMU (41).

4. El titular de la LMU (41) es responsable exclusivo del contenido de las declaraciones que, bajo juramento, ha efectuado en el formulario de solicitud. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones.

5. Las LMU (41) emitidas deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

## **PARÁGRAFO II**

### **LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL**

**Artículo 1978.- Trámite.-** El procedimiento administrativo especial estará sujeto a la presentación de un estudio de la propuesta de la actuación publicitaria no convencional. La autorización otorgada por el órgano competente, en base a la información proporcionada, que deberá indicar de manera clara su ubicación y ocupación del espacio público, si existe dinamismo en sus mecanismos de

visualización, estructuras de soporte y otros, y se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones por parte del órgano de Control del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1979.- Artículo 1932.- Prohibición general.-** El administrado cuya actuación se encuentre sujeta a este procedimiento no podrá iniciarla ni continuarla si es que no cuenta con la autorización correspondiente por parte del órgano competente.

## SECCIÓN VI

### DE LA VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 1980.- Vigencia de la LMU (41).-**

1. La LMU (41) tiene una vigencia anual, con renovaciones automáticas hasta por cuatro años, sin perjuicio de las potestades de control y siempre que en cada año, hasta el 30 de abril, se cancelen las tasas a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante. Al concluir el cuarto año, caducará automáticamente debiendo el administrado, de ser su interés, reiniciar el proceso de licenciamiento.

2. Atendiendo al dígito final de la LMU (41) la Autoridad Administrativa Otorgante podrá organizar, mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, los períodos de obtención o renovación de que trata el numeral precedente.

3. Podrá otorgarse una LMU (41) de vigencia temporal menor, cuando así sea requerido expresamente por el administrado o cuando el inicio de la actuación de publicidad exterior se produzca en el transcurso del año calendario. En este caso, transcurrido el término de vigencia, no será necesario presentar la comunicación de cese de actividades a que se refiere esta Sección.

**Artículo 1981.- De la renovación de la LMU (41).-**

1. Anualmente, el administrado deberá realizar el pago de la tasa vinculada con el ejercicio de las actuaciones de publicidad exterior materia de la LMU (41), a través de cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante. Con este propósito, el administrado deberá presentar el formulario normalizado, determinado mediante Resolución Administrativa, debidamente cumplimentado. En caso de que el administrado no solicite la renovación en el plazo

determinado en el numeral primero del artículo que antecede al presente, se entenderá dicho punto de publicidad exterior como vacante.

2. En general, el trámite de renovación seguirá el mismo procedimiento para el otorgamiento de la LMU (41).
3. La autorización obtenida en el procedimiento administrativo especial, es decir en caso de publicidad exterior experimental, no podrá ser renovada como tal.

**Artículo 1982.- De la modificación de la LMU (41) solicitada por el administrado.-**

1. Durante la vigencia de la LMU (41) se precisará solicitar modificación cuando existan variaciones en la información provista para su otorgamiento.
2. La modificación puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la Autoridad Administrativa Otorgante. El requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la LMU (41).
3. El título de la LMU (41) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la LMU (41) que se modifica. La LMU (41) original caducará a partir de la fecha del otorgamiento de la LMU (41) que incluya las modificaciones.
4. Será necesario solicitar una nueva LMU (41), cumpliendo el procedimiento y requisitos que le corresponden, en todos los casos en que las modificaciones que se introducen supongan una variación en las condiciones establecidas para su otorgamiento.
5. Las modificaciones en la LMU (41) deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

**Artículo 1983.- Caducidad de la LMU (41).-** La LMU (41) caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes supuestos:

- a. Cuando haya vencido el plazo de vigencia de la LMU (41) y el administrado no haya solicitado su renovación hasta el 30 de abril de cada año, según lo previsto en el numeral primero del artículo 1980 de este Capítulo;
- b. En el plazo de tres meses de expedida, si su titular no hubiere iniciado la actuación licenciada;
- c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias; y,

d. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 1984.- Efectos de la extinción de la LMU (41).-**

1. La extinción de la LMU (41) impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de desmantelamiento del soporte publicitario, seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

2. La extinción de la LMU (41) por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna y conllevará a declarar el punto de publicidad exterior como vacante.

**Artículo 1985.- Extinción por razones de legitimidad.-**

1. La LMU (41) podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como inconvalidable.

2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

**Artículo 1986.- Cese de actividades.-**

1. Cuando el titular de la LMU (41) desee retirar la publicidad exterior colocada, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante, mediante el formulario normalizado correspondiente, el cese de la actuación y ésta efectuará el asiento correspondiente en el Registro General de Licencias Metropolitanas y dejará sin efecto la licencia otorgada, desde la fecha de dicha notificación.

2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones económicas que estuvieren pendientes de solución.

3. El administrado estará obligado, cuando se produzca la notificación de que trata el numeral 1 de este artículo, a retirar a su costa la publicidad exterior colocada, sin lo cual dicha notificación no surtirá los efectos previstos en el mismo.

**SECCIÓN VII****DEL MÓDULO ESPECÍFICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS  
METROPOLITANAS VINCULADO CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA  
DE PUBLICIDAD EXTERIOR****Artículo 1987.- Naturaleza.-**

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado "Registro de Publicidad Exterior", administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, para uso general.
2. El Registro es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritos los titulares de la LMU (41) y la publicidad exterior de las que son titulares.
3. La Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, llevará un Registro General de Publicidad Exterior Fija de Terceros, en el cual se incorporarán espacialmente los elementos publicitarios licenciados, concesionados, subastados, etc, como una herramienta de gestión territorial.

**Artículo 1988.- Datos.-**

1. El Registro contendrá los siguientes datos:
  - a. Los contenidos en el Registro General de Licencias Metropolitanas; y,
  - b. Aquellos contenidos que se determinaren, vía Resolución Administrativa, atendiendo las circunstancias de la gestión.
2. Respecto de las Empresas Publicitarias, el Registro contendrá la siguiente información:
  - a. Razón social, acreditado mediante escritura de constitución o certificado del Registro Mercantil;
  - b. Nombre del representante legal o apoderado y cédula de ciudadanía de éste, acreditado mediante nombramiento o poder;
  - c. Domicilio de la empresa publicitaria, su dirección y teléfono;
  - d. Número de Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de actividades económicas;

- e. Beneficiario o beneficiarios de la publicidad exterior: nombre y apellidos o razón social y su domicilio;
- f. Contrato o autorización del propietario del inmueble en el que se ha colocado la Publicidad Exterior, en caso de Publicidad Exterior colocada en espacio público de dominio privado, incluyendo el espacio privado susceptible de publicidad exterior;
- g. Emplazamiento, dirección y coordenadas de la publicidad exterior; y,
- h. Un apartado de observaciones, en el que se consignarán las incidencias e infracciones contra el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de publicidad exterior, si se produjeran.

## SECCIÓN VIII

### DEL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LA PUBLICIDAD EXTERIOR DE TERCEROS COLOCADA EN ESPACIO PÚBLICO DE DOMINIO PÚBLICO EN EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PUBLICITARIA

**Artículo 1989.- Objeto.-** Se establece el régimen de “Puntos de Publicidad Exterior” para regular la colocación de Publicidad Exterior de terceros, en el espacio público de dominio público, en el ejercicio de la actividad económica publicitaria; y, que se sujetará a las Reglas Técnicas que constan detalladas en el Anexo del Título relacionado con las licencias metropolitanas, bajo la denominación de “Reglas Técnicas para la instalación de Soportes Publicitarios y colocación de Publicidad Exterior en el Distrito Metropolitano de Quito”. La explotación de esta Publicidad Exterior podrá efectuarse mediante delegación a personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, de acuerdo a las modalidades previstas en la legislación vigente y quedará sometida a las condiciones que se establezcan en su contratación, de conformidad con lo dispuesto en este Capítulo.

**Artículo 1990.- Participación del sector privado.-** La Publicidad Exterior de terceros en el espacio público de dominio público, en los sitios determinados como “Puntos de Publicidad Exterior en el espacio público”, podrá ser explotada previo un concurso público, bajo las modalidades de delegación y participación previstas en la legislación vigente.

**Artículo 1991.- Puntos de publicidad exterior en espacio público de dominio público.-**

1. Para el caso de la explotación de Publicidad Exterior de terceros ubicada en espacio público de dominio público, ésta se realizará de manera obligatoria en los sitios denominados como "Puntos de Publicidad Exterior en el espacio público" por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, vía Resolución del Concejo Metropolitano y previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.
2. Para los efectos previstos en el numeral anterior, la Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda expedirá cada tres años los planes de intervención, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y con fundamentos en los criterios de seguridad ciudadana, protección del ambiente, ornato del espacio público, iniciativa de una comunidad organizada, entre otros.
3. La colocación de la Publicidad Exterior regulada en este Capítulo, contará con una póliza de seguros contra todo tipo de riesgo, a favor de terceros, cuya vigencia será permanente e incluirá el periodo de instalación, permanencia y retiro de aquellas y sus soportes publicitarios. El monto de dicha póliza será fijado en los Pliegos de Condiciones.

**Artículo 1992.- Explotación de espacios públicos de dominio público.-**

1. Una vez concluido el concurso público, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, suscribirá con los adjudicados, los contratos bajo las modalidades previstas en la legislación vigente, como instrumentos para la ejecución de los planes de intervención prescritos en este Capítulo, utilizando el procedimiento previsto en los artículos siguientes.
2. Los plazos de la explotación del espacio público de dominio público, para la colocación de Publicidad Exterior de terceros, por parte de los adjudicados, serán determinados dentro del propio procedimiento y permitirán la recuperación del monto de inversión de los adjudicatarios, evitando los monopolios.
3. Los contratos a suscribirse estipularán y regularán que el 5% de los Puntos de Publicidad Exterior sujetos a explotación deberán ser destinados, sin costo alguno, a la difusión de actividades turísticas, culturales, sociales, de emergencia o educativos a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1993.- Del concurso público para la explotación de publicidad exterior.-** Según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 1991 relacionado con los puntos de publicidad exterior en espacio público de dominio público, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaria encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda o las empresas públicas metropolitanas podrá convocar a personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o

extranjeras a participar en concursos públicos orientados a la ejecución de los Planes de Intervención previstos en el numeral 2 del artículo 1944 de esta normativa. Para tales efectos, los pliegos del concurso deberán contener al menos:

- a. Delimitación territorial del Plan de Intervención y/o de los Puntos de Publicidad Exterior a ser explotados mediante esta modalidad.
- b. Justificación y establecimiento del equilibrio económico-financiero del contrato de explotación que sustente el plazo, la inversión, el costo y la rentabilidad proyectada.
- c. Régimen de contraprestaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- d. El destino final de los activos de la publicidad;
- e. Los principios y criterios para la evaluación y ponderación de las ofertas;
- f. El modelo del contrato; y,
- g. Régimen legal aplicable.

Por ningún motivo el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la rentabilidad a favor de la adjudicataria, sin perjuicio de que el contrato contemple los mecanismos legales más adecuados para mantener el equilibrio económico del contrato.

#### **Artículo 1994.- Subasta al alza.-**

1. Para la colocación de Publicidad Exterior de terceros en espacio público de dominio público en los sitios determinados como "Puntos de Publicidad Exterior en el espacio público", el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como una modalidad más de participación, podrá convocar a personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras a participar en subastas al alza en las cuales éstas pujarán hacia el alza del precio ofertado, en acto público o por medios electrónicos.
2. El procedimiento, duración de la puja y más condiciones de la Subasta al Alza constarán en los pliegos que elaborará y aprobará la Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda o los Directorios de la Empresas Públicas Metropolitanas, según el caso, para cada concurso, aplicando los principios de calidad, vigencia tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia y publicidad.
3. Los Pliegos, que no podrán afectar el trato igualitario que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe dar a todos los oferentes ni podrán establecer diferencias arbitrarias entre éstas,

establecerán las condiciones que permitan alcanzar las condiciones más ventajosas para la municipalidad.

4. La Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda o las Empresas Públicas Metropolitanas, según el caso, tendrá a su cargo y responsabilidad el llevar adelante los procesos previstos para cada concurso, y actuará de conformidad con los pliegos aprobados para el efecto. De ser necesario se podrá conformar una o más subcomisiones de apoyo.

5. La contraprestación prevista para el proceso de subasta al alza podrá ser pactada en numerario o en especie, debiendo dicha condición constar expresamente en los pliegos que se desarrollen para el concurso.

**Artículo 1995.- Explotación de publicidad por parte de las empresas municipales.-** Los procedimientos previstos en el presente Capítulo serán aplicados por las empresas públicas municipales, competentes para regular, autorizar y explotar cualquier proyecto de publicidad exterior móvil exhibida sobre vehículos de transporte público municipal y/o publicidad exterior fija colocada en los activos (inmuebles) pertenecientes a dichas empresas, previa aprobación del Directorio con el voto favorable de cuatro de sus integrantes.

**Artículo 1996.- Delegación de los puntos de publicidad.-** La autoridad administrativa competente para el otorgamiento de las habilitaciones administrativas para la prestación del servicio del transporte en el Distrito Metropolitano de Quito, así como, las empresas públicas metropolitanas habilitadas para el efecto, tendrán competencia exclusiva para llevar a cabo procesos de concesión, asociación público privada, alianzas estratégicas o cualquier otro tipo de delegación contempladas en la legislación vigente en los terminales de transferencia y paradas del Metro y Quito Cables, así como sobre los corredores exclusivos del transporte público municipal, a lo largo y ancho en su totalidad.

Por norma general, no se podrán instalar dos puntos de publicidad dentro del radio de distancia de 200 m salvo casos excepcionales debidamente justificados por la autoridad competente.

**Artículo 1997.- Del régimen legal aplicable a la delegación.-** El procedimiento de delegación se regulará por lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente al momento de la convocatoria del concurso público.

**Artículo 1998.- Del concurso público.-** El proceso de delegación se realizará a través de un concurso público competitivo de ofertas.

**Artículo 1999.- Adjudicación.-** Para todas las modalidades de delegación previstas en este Capítulo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las Empresas Públicas, una vez concluido el proceso de los respectivos concursos, de ser el caso, adjudicará o declarará desierto el procedimiento, mediante resolución debidamente motivada.

## SECCIÓN IX

### DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

**Artículo 2000.-** Los administrados que hayan colocado publicidad exterior sin la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o sin ajustarse a las normas administrativas y reglas técnicas previstas en esta normativa metropolitana y su Anexo Único, serán sancionados con una multa equivalente al sesenta por ciento (60%) del salario básico unificado por metro cuadrado o fracción, así como el desmontaje o retiro de la publicidad exterior, con reposición de las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción. No obstante, para el caso de la publicidad fija de uno a ocho metros cuadrados y la publicidad móvil de sillas de ruedas, bicicletas y vehículos de hasta 500 c.c., se aplicará una multa del veinte por ciento (20%) del salario básico unificado por metro cuadrado o fracción, sin perjuicio del desmontaje o retiro de la publicidad exterior, con reposición de las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción.

La sanción general prevista en esta disposición será aplicable igualmente cuando el contenido de la publicidad contravenga lo establecido en el artículo 1956 relacionado con los medios de expresión publicitaria no autorizados.

**Artículo 2001.-** El acto administrativo de disposición de desmontaje se notificará al administrado, previniéndole de retirar la Publicidad Exterior en el plazo de cinco días, contados desde la fecha de la notificación. En caso de incumplimiento, los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederán a la ejecución sustitutoria a costa del administrado que deberá abonar los gastos de desmontaje, transporte, almacenamiento y bodegaje, independientemente de las sanciones que hubieran lugar. Los costos a los que hace referencia este numeral serán determinados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de acuerdo al análisis de precios unitarios.

En caso de que los propietarios no hayan procedido al retiro de dichas estructuras embodegadas en el lapso de treinta días, los mismos serán declarados en abandono procediendo el Municipio del

Distrito Metropolitano de Quito a dar de baja de conformidad con los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

**Artículo 2002.-** Los procedimientos administrativos sancionadores por infracciones tipificadas en esta normativa Metropolitana, se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2003.-** Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los perjuicios derivados de la presunta infracción.

**Artículo 2004.-** Cuando hubieren sido violentados los sellos colocados por orden de autoridad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o en general se hubiese descatado la resolución del órgano decisor competente, éste estará habilitado para imponer multas compulsivas o coercitivas para efectos de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Las multas coercitivas, dentro del procedimiento administrativo sancionatorio principal, se aplicarán mediante resolución de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2005.-** En los casos en que el infractor no sea propietario del predio o inmueble en donde se encuentra colocada la Publicidad Exterior y/o los soportes publicitarios, el órgano decisor competente notificará al propietario con la primera multa compulsiva ordenada dentro del procedimiento administrativo sancionatorio principal, con la prevención de que en caso de que en su predio o inmueble se continúe la actuación en desacato de la resolución del órgano decisor competente, se constituirá en deudor solidario de las subsiguientes multas compulsivas que disponga la Agencia Metropolitana de Control. Igual solidaridad y en las mismas condiciones alcanzará al representante legal y accionistas o socios de la persona jurídica, en caso de que ésta sea la infractora.

## CAPÍTULO VI

### DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE UTILIZACIÓN O APROVECHAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO PARA LA INSTALACIÓN DE REDES DE SERVICIO - LMU 40

#### SECCIÓN I

#### NATURALEZA Y ALCANCE

**Artículo 2006.- Ámbitos material, espacial y temporal.-**

1. El Presente Capítulo tiene como objetivo establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Utilización o Aprovechamiento de Espacio Público para la instalación de Redes de Servicio, en adelante LMU 40, en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a los Prestadores de Servicios por la utilización o el aprovechamiento del espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, tanto para el caso de Redes de Servicio instaladas, cuanto para las que vayan a ser instaladas.

**Artículo 2007.- Acto administrativo de autorización.-** La LMU 40 es el acto administrativo con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular la utilización o el aprovechamiento del espacio público y ductería para la instalación de Redes de Servicio en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2008.- Título jurídico.-** El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Capítulo se documentará bajo la denominación de "Licencia Metropolitana Urbanística de Utilización o Aprovechamiento de Espacio Público para la Instalación de Redes de Servicio", o por sus siglas LMU 40.

**Artículo 2009.- Prestadores de Servicios.-** Para efectos del presente Capítulo, se entenderá por Prestadores de Servicios:

- a. Las empresas operadoras suministradoras de energía eléctrica;
- b. Las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público que presten servicios de telecomunicaciones, televisión por cable y transmisión de datos, y otros servicios de telecomunicaciones que requieren tendido de cables;
- c. Los organismos u órganos públicos que extiendan redes para los sistemas de semaforización y de video control para la seguridad ciudadana; y,
- d. Los organismos y órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2010.- Redes de servicio.-** Para los efectos del presente Capítulo, se entenderá por Redes de Servicio:

- a. Las redes y líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica de media tensión (13.800 V y otras del mismo rango) y baja tensión (220/110 V y otras del mismo rango); y de alumbrado público;
- b. Los cables de las redes de telecomunicaciones;
- c. Las líneas y redes de servicio de televisión por cable y de transmisión de datos; y,
- d. Toda otra red que requiera tendido de cables.

Se incluyen, en los sistemas de Redes de Servicio, los diversos tipos de postes que se utilizan para el tendido y soporte de cables, así como los ductos, pozos, cajas de revisión y demás equipos e instrumentos de superficie y otros aditamentos; no se incluyen, por el contrario, ni las acometidas domiciliarias, ni los sistemas mismos de telecomunicaciones o transmisión de energía, información y datos, o la tecnología utilizada en cada caso.

Las líneas de alta tensión (mayores a 40 KV) que crucen por zonas urbanas del Distrito podrán ser incluidas en esta categoría de acuerdo con los criterios técnicos y condiciones particulares en determinadas zonas, de conformidad con las definiciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como Autoridad Administrativa Otorgante.

#### **Artículo 2011.- Espacio público.-**

1. El espacio público es el sistema estructurante que relaciona, integra, armoniza y funcionaliza la diversidad de áreas, zonas y equipamientos de la ciudad y el territorio metropolitano y los tratamientos en los diferentes elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer necesidades colectivas; todos estos elementos abarcan la globalidad ambiental, entornos inmediatos y articulaciones, las cuales inciden en la conformación de sistemas o estructuras de espacios y serán tratados en sus diferentes demandas, las ofertas y origen, por las instituciones especializadas en su planificación y gestión.
2. Para los efectos de la presente Sección, se entenderá por espacio público el espacio del suelo, comprendido en, debajo o sobre aceras, calles, plazas, caminos municipales y demás bienes de dominio público municipal, de conformidad con la Ley.
3. Sin perjuicio de los instrumentos de gestión regulados en este Capítulo, de manera particular los Beneficios de Compensación previstos en la Sección VIII, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito establecerá administrativamente mecanismos para compensar las inversiones o gastos efectuados por los Sujetos Obligados, definidos en la Sección II de este Capítulo, en la instalación de

la infraestructura subterránea en bienes del dominio municipal, en aplicación del principio de igualdad en la distribución de las cargas públicas.

Los mecanismos de compensación podrán consistir en acuerdos de explotación de infraestructura, intervenciones constructivas municipales en tramos de canalización equivalentes, intervenciones constructivas en esquemas asociativos, y cualquier otro mecanismo permitido en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Para efectos de la construcción de la infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio por parte de las Empresas Públicas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, podrá suscribir, adicionalmente con aquellas y con fundamento en el artículo 226 de la Constitución de la República, Convenios de Administración con el objeto de:

- a. Unificar los criterios de administración de infraestructura de ductería;
- b. Permitir la recuperación de la inversión pública; y/o,
- c. Cualquier otro criterio para la mejora de la gestión pública.

#### **Artículo 2012.- Alcance de la LMU 40.-**

1. El otorgamiento y obtención de la LMU 40 supone únicamente que los Sujetos Obligados, definidos en el artículo siguiente, han cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en este Capítulo. La información que los administrados han presentado y declarado, sobre cuya base se emite la LMU 40, se presume verídica en tanto no se demuestre lo contrario a través de los procedimientos de verificación y control. La verificación de los requisitos materiales para el ejercicio de la actuación licenciada se efectuará con posterioridad al otorgamiento de la LMU 40.

2. La LMU 40 se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la LMU 40 en el ejercicio de las actuaciones autorizadas de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano o nacional, incluido aquel de sectores estratégicos.

3. El hecho de que un administrado realice la actuación autorizada con la LMU 40 no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano o nacional sectorial, incluido aquel sobre sectores estratégicos, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

4. Ningún administrado podrá, tampoco, utilizar la LMU 40 y la información que con ocasión de su otorgamiento se hubiere suministrado para desconocer o incumplir obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico nacional, ni para ejecutar conductas que afecten de algún modo la libre competencia.

## SECCIÓN II

### SUPUESTOS DE SUJECIÓN Y DE EXENCIÓN

#### **Artículo 2013.- Administrados obligados a obtener la LMU 40 y exenciones:**

1. Están obligadas a obtener la LMU 40, y por tanto se consideran "Sujetos Obligados", los Prestadores de Servicios que utilicen o aprovechen el espacio público para la instalación de Redes de Servicio dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, a excepción de los siguientes casos:

- a. Las entidades que extiendan redes para el Sistema Nacional Interconectado de 138 y 230 KV;
- b. Los organismos u órganos públicos que extiendan redes para los sistemas de semaforización y de video control para la seguridad ciudadana. Sin embargo, estos organismos u órganos públicos deberán instalar sus Redes de Servicios en los ductos habilitados; y, estarán sujetos al Régimen de Desocupación del Espacio Público Aéreo y Reordenamiento de Redes de Servicio en el Espacio Público Aéreo, previsto en esta Sección; y,
- c. Los organismos y órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Capítulo, los Sujetos Obligados deberán sujetarse a las normas nacionales sectoriales aplicables a los sectores estratégicos y, en consecuencia, obtener las autorizaciones y cumplir las disposiciones previstas en dicha normativa nacional.

3. Sin embargo de la exoneración prevista en el numeral 1 de este artículo, toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, está obligada a adecuar sus actuaciones a las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

## SECCIÓN III

### COMPETENCIA EN MATERIA DE LA LMU 40

**Artículo 2014.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU 40.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la autoridad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la LMU 40.

**Artículo 2015.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control:**

1. Una vez que la LMU 40 hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con el Título XI, del Libro I.2, sobre el Régimen Administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora.
3. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre competencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

## SECCIÓN IV

### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LMU 40

**Artículo 2016.- Determinación del procedimiento administrativo de licenciamiento.-** El licenciamiento para la utilización o aprovechamiento del espacio público para la instalación de Redes de Servicio dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, se ajustará al procedimiento administrativo simplificado.

**Artículo 2017.- Trámite.-** El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general de licenciamiento, únicamente con las variaciones previstas en este Parágrafo. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

**Artículo 2018.- Otorgamiento automático de la LMU 40:**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la LMU 40 conllevará automáticamente el otorgamiento de la LMU 40 cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
  - a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, que será la encargada de asignar al funcionario responsable, de acuerdo con los procedimientos establecidos;
  - b. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración sobre veracidad de la información consignada en el formulario normalizado y sus anexos;
  - c. Que se hubiere acompañado la información cartográfica o diagrama digital del proyecto de instalación o ampliación de Redes de Servicio, cuyo licenciamiento se solicita; y,
  - d. Que se hubieren acompañado los demás requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, incluyendo los documentos que habilitan la representación y determinan la identidad del solicitante o, en su caso, su identificación; y, la autorización administrativa prevista en el ordenamiento jurídico nacional para prestar el servicio u operación.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la LMU 40, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión inmediata de la LMU 40.
3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Autoridad Administrativa Otorgante explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU 40.

## SECCIÓN V

### DE LA VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA LMU 40

**Artículo 2019.- Vigencia de la LMU 40.-** La LMU 40 tiene una vigencia indeterminada, sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en esta Sección.

**Artículo 2020.- De la modificación de la LMU 40:**

1. Durante la vigencia de la LMU 40 se precisará solicitar modificación cuando: a) existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento; y, b) cuando el titular requiera ampliar las Redes de Servicio.
2. En el supuesto previsto en el literal a) del numeral precedente, la modificación deberá ser solicitada notificando en plazos trimestrales las variaciones a la Autoridad Administrativa Otorgante. En el caso del literal b) del numeral anterior, la modificación deberá ser tramitada dentro del trimestre inmediatamente siguiente a la fecha en que se hubiere producido la intervención para ampliar las Redes de Servicio. Para efectos informativos y de control, el interesado previa la intervención para ampliar las Redes de Servicio deberá simplemente notificar a la Autoridad Administrativa Otorgante la fecha y lugar de inicio de la intervención por los medios que administrativamente se determinen.
3. La modificación también puede ser requerida al administrado o aplicada de oficio por la Autoridad Administrativa Otorgante. El requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la LMU 40.
4. El título de la LMU 40 que se conceda en sustitución se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la LMU 40 que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU 40 que incluya las modificaciones, la LMU 40 original se extinguirá.
5. Las modificaciones en la LMU 40 deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

**Artículo 2021.- Caducidad de la LMU 40.-** La LMU 40 caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes supuestos:

- a. En el plazo de tres meses de expedida, si su titular no ha iniciado la actuación licenciada;
- b. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias; y,
- c. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2022.- Efectos de la extinción de la LMU 40.-**

1. La extinción de la LMU 40 impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

2. La extinción de la LMU 40 por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 2023.- Extinción por razones de legitimidad.-**

1. La LMU 40 se extinguirá, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como inconvaleciente.

2. La misma competencia está asignada a la Agencia Metropolitana de Control en los procedimientos que tiene a cargo.

**Artículo 2024.- Cese de actividades.-**

1. Cuando el titular de la LMU 40, decida levantar las Redes de Servicio o deje de emplearlas, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante, mediante el formulario normalizado correspondiente, el cese de la actividad económica, y esta efectuará el asiento correspondiente en el Registro General de Licencias Metropolitanas y dejará sin efecto la licencia otorgada, desde la fecha de notificación del cese de actividad económica.

2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de todas las obligaciones que estuvieren pendientes de solución.

3. El administrado estará obligado, cuando se produzca la notificación de que trata el numeral 1 de este artículo, a retirar a su costa las Redes de Servicio, sin lo cual dicha notificación no surtirá los efectos previstos en el mismo.

## SECCIÓN VI

### DEL MÓDULO ESPECÍFICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS METROPOLITANAS VINCULADO CON LA LMU 40

**Artículo 2025.- Naturaleza.-**

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado “Registro Cartográfico de Redes de Servicio”, administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. El Registro Cartográfico de Redes de Servicio es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritos todos los Prestadores de Servicios y las Redes de Servicio de las que son titulares.

#### **Artículo 2026.- Datos.-**

1. El Registro Cartográfico de Redes de Servicio contendrá los siguientes datos:

a. Los contenidos en el Registro General de Licencias Metropolitanas; y,

b. La información cartográfica o diagrama digital georeferenciado de las Redes de Servicio prescrita en este Título, incluyendo planos y croquis en archivo digital y/o papel impreso, localización geográfica y longitud de la red (incluye número de cables), ubicación y longitud de los ductos, número y tamaño de los ductos.

2. Toda la información que se inscribe en el Registro Cartográfico de Redes de Servicio no podrá ser utilizada para otros fines que no sean los del conocimiento de la infraestructura de redes existentes en el espacio público, para el desarrollo y planificación de las obras por parte de la autoridad competente. El Municipio Metropolitano de Quito no podrá divulgar, publicar o traspasar información alguna que pudiera comprometer aspectos importantes del negocio o la competitividad de cada uno de los Sujetos Obligados, si no es por orden judicial.

## **SECCIÓN VII**

### **DEL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA INSTALACIÓN DE REDES DE SERVICIO**

#### **Artículo 2027.- Condiciones para la instalación de las Redes de Servicio.-**

1. Todo el Distrito Metropolitano de Quito, para efectos de instalación de Redes de Servicio, es considerado como “sector de canalización subterránea”. Sin embargo, los Sujetos Obligados podrán solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fundamento en el interés social, la autorización excepcional para el tendido de Redes de Servicio en el espacio público aéreo, en áreas en

donde no se estén implementando los respectivos Programas y Proyectos Específicos de Intervención de que trata la Sección IX de este Capítulo. La autorización excepcional supondrá la obligación del administrado de sujetarse a las Reglas Técnicas para el reordenamiento de las nuevas Redes de Servicio que llegare a instalar en el espacio público aéreo. Atendiendo los instrumentos de planificación y el cronograma de intervención, la Autoridad Administrativa Otorgante podrá condicionar el otorgamiento de la LMU (40), en estas circunstancias, a la presentación de un Programa o Proyecto Específico de Intervención para el reordenamiento del espacio público aéreo, que incluya las Redes de Servicio ya existentes de que sea titular en dicho espacio público aéreo.

2. En el caso de la autorización excepcional prevista en el numeral anterior, la LMU (40) otorgada se considerará temporal o precaria, y caducará noventa días luego de la fecha en que hubiere sido concluida la infraestructura de ductería prevista en el correspondiente Programa o Proyecto Específico de Intervención sobre las áreas en cuyo perímetro se hubiere otorgado tal autorización excepcional.

3. Todo nuevo proyecto de urbanización, o de edificación en caso de que corresponda, en el Distrito Metropolitano de Quito deberá prever, en su planificación, la instalación de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio.

4. Las Redes de Servicio y su infraestructura se instalarán de acuerdo con lo dispuesto en las Reglas Técnicas constantes en el Anexo, bajo la denominación de "Reglas Técnicas para instalaciones de redes eléctricas y de conectividad en el Distrito Metropolitano de Quito", que podrá ser modificado vía resolución administrativa, atendiendo las circunstancias de la gestión.

#### **Artículo 2028.- Régimen de autorizaciones.-**

1. El Promotor o Profesionales responsables de nuevas urbanizaciones o edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito integrarán al Proyecto Técnico, el proyecto de instalación de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicios, a ser aprobado por el correspondiente órgano competente del Municipio para el otorgamiento de las licencias metropolitanas urbanísticas en materia de habilitación del suelo y edificación.

2. El Promotor o Profesionales responsables de proyectos específicos para la construcción de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio en el Distrito Metropolitano de Quito, deberá obtener la licencia metropolitana urbanística de edificación correspondiente, salvo lo prescrito en la Sección VIII de este Capítulo, para el caso de Programas y Proyectos Específicos de Intervención.

**SECCIÓN VIII****DE LA ZONIFICACIÓN Y EL RÉGIMEN DE DESOCUPACIÓN PROGRESIVA DEL ESPACIO PÚBLICO AÉREO Y DE REORDENAMIENTO DE REDES DE SERVICIO EN EL ESPACIO PÚBLICO AÉREO**

**Artículo 2029.- Objeto.-** Se establece la zonificación y el régimen de desocupación del espacio público aéreo y reordenamiento de Redes de Servicio, para regular los siguientes supuestos:

- a. Los proyectos promovidos por los Prestadores de Servicios para trasladar las Redes de Servicio de las que son titulares, hacia infraestructura instalada en el espacio público del subsuelo; y,
- b. El reordenamiento, mejoramiento y racionalización de las Redes de Servicio, que quedaren temporalmente de acuerdo a la planificación y zonificación determinada por el Municipio Metropolitano de Quito, como paso previo a su traslado y canalización en el espacio público del subsuelo.

**Artículo 2030.- Planes de Intervención.-**

1. La desocupación de Redes de Servicio que ocupan dicho espacio, se realizará de manera obligatoria en las zonas determinadas como de intervención prioritaria por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por vía de Resolución Administrativa y a través de Planes de Intervención, así como los respectivos Programas y Proyectos Específicos de Intervención, de conformidad con la zonificación prevista en el artículo siguiente.
2. El reordenamiento, mejoramiento y racionalización de Redes de Servicio, se realizará de manera obligatoria y únicamente en las zonas y sectores determinados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a la zonificación, atendiendo las realidades existentes en dichas zonas y mientras no sea posible la desocupación y traslado de redes.
3. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es la responsable de la planificación y coordinación de la ejecución de las obras, proyectos o intervenciones requeridas para la desocupación y/o reordenamiento de Redes de Servicio, en orden a minimizar su impacto en el espacio público, pudiendo establecer criterios de limitación en el número de obras que ejecute simultáneamente cada administrado en el Distrito Metropolitano de Quito.

4. Los Planes de Intervención preparados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se expedirán cada tres años y serán establecidos de conformidad con la zonificación prevista en el artículo siguiente y con fundamento en los criterios de seguridad ciudadana, protección del ambiente, ornato del espacio público, iniciativa de una comunidad organizada, entre otros.

5. Los Planes de Intervención deberán incluir las siguientes consideraciones:

a. Mejora y modernización de postes, veredas y mobiliario municipal;

b. Métodos de estimación de valores de la intervención;

c. Licencias o autorizaciones vinculadas con la intervención; y,

d. Otras que se determinen por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

6. La formulación de los Planes de Intervención se adecuará a lo prescrito en los artículos 61, 85 y 95 de la Constitución de la República, garantizando el derecho de participación en lo que fuere pertinente.

**Artículo 2031.- Zonificación para la desocupación progresiva del espacio público aéreo y reordenamiento de Redes de Servicio en el espacio público aéreo.-**

1. Se establece la siguiente zonificación para la desocupación y reordenamiento de Redes de Servicio, cuyo gráfico consta en el Anexo, bajo la denominación de "*Gráfico de Zonificación para la desocupación progresiva y reordenamiento de Redes de Servicio*", que podrá ser modificado vía resolución administrativa atendiendo las circunstancias de la gestión:

**a. Zonas A, Alta prioridad de desocupación.-** Son las zonas en las que resulta de alta prioridad trasladar las Redes de Servicio de manera inmediata al espacio público;

**b. Zonas B, Alta prioridad de reordenamiento.-** Son las zonas en las que resulta de alta prioridad el reordenamiento de las Redes de Servicio instaladas que, por razones técnicas, económicas o de otra índole, no pueden ser trasladadas al subsuelo en el corto y/o mediano plazo;

**c. Zonas C, Alta Prioridad Patrimonial y Simbólica.-** Son los corredores y otras áreas urbanas que están siendo intervenidos, o van a ser intervenidos de forma inmediata y a corto plazo por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en los que los Prestadores de Servicios serán llamados a proceder de inmediato con los nuevos tendidos subterráneos o el ordenamiento de las Redes de Servicio, según sea el caso, de conformidad con los contenidos de este Título;

**d. Zonas D, Grandes Proyectos Urbanos.-** Son las zonas urbanas señaladas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que serán sujetas a intervenciones integrales de carácter urbano y que

requerirán de procesos de intervención público – privada concertados, con utilización o no de Acuerdos de Intervención; y,

**e. Zonas E, Para Intervenciones Especiales.-** Son las zonas en que se desarrollan aquellos proyectos de instalaciones subterráneas que siendo solicitados por el sector privado han recibido el visto bueno del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para proceder en los términos y condiciones establecidos en esta Sección. Se considerarán también en esta categoría las nuevas intervenciones no previstas en el plan de zonificación, dentro del Distrito Metropolitano de Quito, que por petición de parte o decisión municipal, se decida emprender concertadamente.

2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podrá igualmente aprobar proyectos específicos de desocupación o reordenamiento de Redes de Servicio, por vía de resolución administrativa y a través de Programas o Proyectos Específicos de Intervención, sin perjuicio de la zonificación establecida en el numeral 1 de este artículo.

**Artículo 2032.- Licencias y autorizaciones vinculadas.-**

1. La desocupación y el reordenamiento de Redes de Servicio no requerirán de licencias o autorizaciones de otros órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que no sea la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de los Acuerdos de Intervención.

2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda coordinará el ejercicio de las competencias de licenciamiento o autorizaciones de otros órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la conformación de Mesas de Trabajo bajo el procedimiento previsto en el Régimen de Licenciamiento General para el procedimiento administrativo especial.

**Artículo 2033.- Acuerdos de intervención.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscribirá con los administrados Acuerdos de Intervención, como instrumentos para la ejecución de los Programas y Proyectos Específicos de Intervención prescritos en este Capítulo.

**Artículo 2034.- Régimen Administrativo.-**

1. Establecidos los Planes de Intervención, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convocará a los Prestadores de Servicios con el propósito de acordar y coordinar los Programas y Proyectos Específicos de Intervención, tanto aquellos que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ejecutará directamente, como aquellos de participación combinada de los Prestadores de Servicios, según sea el caso.

Los Programas y Proyectos Específicos de Intervención que los Prestadores de Servicios propongan ejecutar a su costa contendrán todas las condiciones técnicas, económicas y financieras. Los Prestadores de Servicios tendrán un plazo de 3 meses para presentar sus proyectos desde la convocatoria referida en el presente artículo.

2. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el análisis de los Programas y Proyectos Específicos, podrá suscribir Acuerdos de Intervención sobre desocupación, o de reordenamiento de Redes de Servicio, según sea el caso.

3. En todos los Programas y Proyectos Específicos de Intervención aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como en los que este ejecute directamente, será obligatorio que los Prestadores de Servicios se adhieran al Acuerdo de Intervención a fin de desocupar.

Los Sujetos Obligados que incumplan con esta obligación serán sancionados por una sola vez con una multa equivalente a USD 10,00 por metro lineal de su propiedad existente en la zona del Programa o Proyecto Específico. Transcurridos noventa días desde la finalización de la ejecución del Programa o Proyecto Específico del que se trate, la LMU 40 de todos los Sujetos Obligados que no se hubieren adherido al Acuerdo de Intervención caducará, y se procederá a aplicar las sanciones y apremios previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano, lo que incluye, de manera particular, el retiro de la Red de Servicio objeto del incumplimiento a costa del infractor.

4. En el caso de que los Prestadores de Servicios incumplan con su obligación de presentar el Programa o Proyecto Específico o las obligaciones derivadas del Acuerdo de Intervención, serán sancionados por una sola vez con una multa equivalente a USD. 2,00 por metro lineal de su propiedad, en la zona donde debe ejecutarse el Programa o Proyecto Específico del que se trate, y el Acuerdo de Intervención en cuestión se dará por terminado.

5. En el caso de que no se presente el Programa o Proyecto Específico de desocupación, en los plazos otorgados, le corresponderá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito proponer el Programa o Proyecto Específico al cual deberán adherirse los Prestadores de Servicios. En el caso de que no se adhieran serán sujetos, por una sola vez, de una multa equivalente a USD. 10,00 por metro lineal de cada cable de su propiedad en el sector en el que deba ejecutarse el Programa o Proyecto Específico.

#### **Artículo 2035.- Beneficios de Compensación.-**

1. En el caso de desocupación del espacio público aéreo, los Sujetos Obligados involucrados serán beneficiados de la compensación de la tasa por el valor de la inversión realizada para desocupar el

espacio público aéreo siempre que se hubiere efectuado esta inversión en aplicación de un Acuerdo de Intervención vigente y previamente suscrito con la Municipalidad, y que no hubieren dejado pasivos ambientales.

2. Los desembolsos realizados por los Sujetos Obligados para desocupar el espacio público aéreo, en los términos previstos en el numeral anterior, podrán ser considerados como anticipos a la tasa de utilización privativa o aprovechamiento del espacio público para la instalación de redes de servicio, hasta por el monto y tiempo que se determine en el Acuerdo de Intervención.

3. Los Sujetos Obligados que hubieren sido sujetos de sanción por incumplimientos a esta normativa no serán beneficiarios de ninguna compensación en las tasas.

**Artículo 2036.- Prestadores de Servicios que estén exentos del licenciamiento:**

1. Los Prestadores de Servicios que estén exentos del licenciamiento deberán adherirse al Programa o Proyecto Específico para la desocupación o de reordenamiento de Redes de Servicio en el espacio público aéreo, previsto en este Parágrafo y que hubiese sido materia de acuerdo.

2. Los Prestadores de Servicios que estén exentos del licenciamiento, están sujetos a las mismas obligaciones de presentación de Programas o Proyectos Específicos de intervención con base en el Plan de Intervención, a la de adhesión a los Acuerdos de Intervención, y al régimen sancionatorio en caso de infracción administrativa o incumplimiento.

## TÍTULO VII

### DEL RÉGIMEN COMÚN EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS PARA EL LICENCIAMIENTO METROPOLITANO

#### CAPÍTULO I

#### ASPECTOS GENERALES

**Artículo 2037.- Reglas generales.-**

1. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está obligada a adoptar las medidas necesarias para prevenir y mitigar incendios y los riesgos que en esta materia se derivan de cualquiera de sus actuaciones, con independencia de la aplicación de las reglas técnicas vigentes en la materia en cada

momento. Los administrados son responsables objetivamente por los daños ocasionados por la inobservancia de este deber general.

2. El otorgamiento de cualquier tipo de licenciamiento metropolitano no constituye dispensa o exención de la responsabilidad del administrado frente a los riesgos y daños causados en materia de incendios.

3. Toda edificación nueva estará sujeta en su diseño y construcción, al menos, a las reglas técnicas en materia de prevención de incendios que estuvieren vigentes a la fecha de inicio del trámite administrativo respectivo para la obtención de la correspondiente licencia metropolitana urbanística. Igual criterio de aplicación temporal de las reglas técnicas pertinentes se empleará en los trámites de modificación de licencias metropolitanas urbanísticas exclusivamente en lo que respecta a la materia de la modificación solicitada.

4. El ejercicio de toda actividad económica estará sujeta, al menos, a las reglas técnicas en materia de prevención de incendios vigentes a la fecha en que se requiera el otorgamiento o renovación de la correspondiente licencia metropolitana, sin perjuicio del destino que originalmente se haya declarado o el que se hubiera dado al establecimiento en el que se desarrolle la actividad económica de la que se trate.

5. La ejecución o desarrollo de cualquier actuación especialmente regulada para prevenir incendios estará sujeta, al menos, a las reglas técnicas específicas correspondientes, sin perjuicio de que el ejecutante hubiera obtenido las licencias metropolitanas en relación con la edificación o el ejercicio de actividades económicas, en general.

6. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, estará sujeta a las reglas técnicas básicas de prevención de incendios.

#### **Artículo 2038.- Reglas técnicas.-**

1. En materia de prevención de incendios, las actuaciones de los administrados estarán sujetas, al menos, a su correspondiente regla técnica que sea expedida mediante resolución administrativa a propuesta del Cuerpo de Bomberos de Quito.

2. A falta de una regla técnica expedida en el Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las reglas y normas técnicas nacionales.

3. En caso de falta de una regla técnica nacional, se aplicarán en lo que fueren pertinentes las reglas y normas técnicas internacionales NFPA o estándares europeos (EN).

4. En los procedimientos de licenciamiento previstos en el ordenamiento metropolitano, cuando por la naturaleza de la edificación o la actividad que se requiera desarrollar, en ausencia de regla o norma técnica específica vigente, el administrado deberá justificar técnica y documentadamente el sistema de prevención de incendios que se propone adoptar para la ejecución de su proyecto.

**Artículo 2039.- Competencia profesional.-** Tanto el diseño de los sistemas de prevención de incendios, como la instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, sistemas y componentes respecto de sus componentes, deberá ser ejecutada por profesionales técnicos especializados en la materia cuya registro lo realizará el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

Los profesionales técnicos serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los documentos presentados ante el Cuerpo de Bomberos con su firma y rúbrica, así como del diseño, instalación, pruebas y mantenimiento de los sistemas de prevención de incendio de acuerdo a la normativa vigente.

**Artículo 2040.- Integración de procedimientos administrativos.-**

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano deba intervenir el Cuerpo de Bomberos para informar sobre la conformidad de la actuación del administrado con las reglas técnicas vigentes, esta competencia se la ejercerá en forma y tiempo establecida en el flujo de procedimientos previstos para cada tipo de trámite establecido, según la licencia metropolitana de la que se trate.

2. La conformidad de la actuación del administrado con las reglas técnicas vigentes será certificada por el Cuerpo de Bomberos, directamente o empleando para este propósito una Entidad Colaboradora.

**Artículo 2041.- Control.-** La Agencia Metropolitana de Control y el Cuerpo de Bomberos, cada uno en el ámbito de sus competencias y de manera coordinada, ejecutará su planificación de control aleatorio ex post con base en las licencias metropolitanas otorgadas y las reglas técnicas aplicables.

## CAPÍTULO II

### REGLAS TÉCNICAS BÁSICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

**Artículo 2042.- Alcance.-** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, en el Distrito Metropolitano de Quito deberá ajustar en todo momento su conducta a las reglas técnicas básicas de prevención de incendios que estuvieren vigentes.

**Artículo 2043.- Vigencia.-** Toda regla técnica básica de prevención de incendios que se incorpore al ordenamiento jurídico metropolitano deberá ser aplicada y será objeto de control una vez concluidos los plazos determinados para su implementación.

**Artículo 2044.- Criterio de regulación técnica.-**

1. Las reglas técnicas básicas de prevención de incendios deberán ser formuladas considerando las conductas que pueden ser exigibles a los administrados con independencia del tipo de edificación o actividad económica, destino u ocupación que realicen o efectúen en el inmueble.
2. Las reglas técnicas básicas serán, en cualquier caso, las medidas mínimas que cualquier persona, incluso la más negligente en la administración de sus propios asuntos, debe adoptar para evitar incendios y mitigar sus riesgos.

### CAPÍTULO III

## REGLAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS E INTERVENCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAMIENTO METROPOLITANO URBANÍSTICO

**Artículo 2045.- Procedimiento ordinario y especial de licenciamiento urbanístico.-**

1. En el flujo de los procedimientos ordinario y especial para el otorgamiento de licencias metropolitanas urbanísticas, previa su expedición, intervendrá el Cuerpo de Bomberos, directamente o a través de una Entidad Colaboradora si lo estima necesario, en casos de nuevas edificaciones o de ampliaciones de edificaciones existentes que resulten en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - a. Intervenciones constructivas de más de cuatro pisos, incluido los subsuelos;
  - b. Intervenciones constructivas que totalicen quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o más de área bruta;

- c. Intervenciones constructivas para cuyo destino, actividad u ocupación declarada se ha establecido reglas técnicas de prevención de incendios específicas, excepto las residenciales; o,
  - d. Intervenciones constructivas en las que se incorporen elementos combustibles calificados en la correspondiente regla técnica como de riesgo alto.
2. Sin perjuicio del deber general de los administrados en materia de prevención de incendios y de la competencia de control y sanción posterior a cargo de los órganos y organismos del Distrito Metropolitano de Quito, el Cuerpo de Bomberos no intervendrá ex ante en los casos de intervenciones constructivas sujetas al procedimiento simplificado para el otorgamiento de licencias metropolitanas urbanísticas o en los casos no contemplados en el párrafo precedente.
3. Para la modificación de licencias metropolitanas urbanísticas en todos los supuestos regulados por el ordenamiento jurídico, el Cuerpo de Bomberos intervendrá en los flujos de los procedimientos ordinario y especial en los mismos casos en los que lo haga respecto de nueva edificación o ampliación.

**Artículo 2046.- Caso especial de modificaciones en edificaciones existentes.-**

1. En los supuestos de intervención del Cuerpo de Bomberos según lo previsto en el numeral 1 del artículo precedente, cuando la aplicación de las reglas técnicas vigentes a la fecha de inicio del procedimiento administrativo pertinente resulte física o técnicamente inaplicable en una edificación existente en la que se requiera una intervención constructiva para la que se requiera licencia metropolitana urbanística o su modificación, el administrado deberá proponer, junto con la justificación del hecho, un sistema de prevención de incendios sustitutivo que cumpla con los mismos objetivos de la Regla Técnica vigente a la fecha de solicitud de licenciamiento.
2. Tanto la justificación como la propuesta alternativa serán presentadas por un profesional técnico independiente especializado en la materia.
3. El administrado y el profesional que auspicie la propuesta y presente la justificación técnica serán responsables solidarios por los daños que pudieren acaecer con ocasión del empleo del sistema de prevención de incendios sustitutivo, aun en el caso de que sea admitido por la autoridad para los propósitos del licenciamiento metropolitano urbanístico.

**Artículo 2047.- Flujo de procedimientos y requisitos documentales.-**

1. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito y el Cuerpo de Bomberos ajustarán, en lo que sea necesario, el flujo de procedimientos para el licenciamiento metropolitano para integrar la intervención del Cuerpo de Bomberos en las etapas

previas al otorgamiento de la licencia metropolitana respectiva y/o su modificación, en los casos de intervención previstos en este Capítulo.

2. El proyecto técnico respectivo para la obtención del certificado de conformidad emitido por el Cuerpo de Bomberos deberá contener la memoria técnica y los planos del sistema de prevención de incendios y los demás requisitos documentales que se prevean en la correspondiente resolución administrativa sobre el flujo de procedimientos y los requisitos documentales que tengan por objeto justificar el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables.

**Artículo 2048.- Informe preceptivo y obligatorio previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística.-**

1. Dentro del procedimiento de licenciamiento metropolitano urbanístico, el Cuerpo de Bomberos, directamente o de estimarlo necesario a través de una Entidad Colaboradora, emitirá un informe preceptivo y obligatorio respecto del proyecto técnico, en lo que respecta al sistema de prevención de incendios, en los casos en que, de conformidad con este Capítulo, deba intervenir.

2. El informe preceptivo y obligatorio estará contenido en un certificado de conformidad respecto de la aplicación de las reglas técnicas aplicables.

**Artículo 2049.- Control y certificados de conformidad luego del otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística.-**

1. Luego del otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el Cuerpo de Bomberos, directamente o a través de una Entidad Colaboradora, intervendrá en los procedimientos de control sobre la implementación del proyecto técnico en lo que se refiere al sistema de prevención de incendios, respecto del cual informó en el procedimiento de licenciamiento, en cualquiera de los siguientes momentos:

a. Durante el proceso constructivo;

b. De manera coordinada con la Agencia Metropolitana de Control o la Entidad Colaboradora, en las fases de control y certificación de conformidad previstas en el régimen general;

c. A solicitud del fiscalizador de obra en los casos en que este mecanismo de control hubiere sido autorizado; o,

d. En todos los casos de intervención del Cuerpo de Bomberos, antes de la emisión del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo.

2. En caso de que se encontraren incumplimientos en la implementación del proyecto técnico en lo que respecta al sistema de prevención de incendios autorizado, en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del numeral 1 de este artículo, el Cuerpo de Bomberos emitirá el informe técnico respectivo en que se determinen los incumplimientos y las observaciones pertinentes.

3. En el caso del literal d) del numeral 1 de este artículo, el Cuerpo de Bomberos emitirá el informe preceptivo y obligatorio para el otorgamiento del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo, en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha en la que el administrado haya cumplido las observaciones contenidas en el informe técnico respectivo en relación a lo autorizado en el proyecto técnico original. Cualquier Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo emitido en contravención de esta Norma se considera nulo de pleno derecho y hace responsable a su emisor y beneficiario de las sanciones administrativas y daños que pudiese ocasionar a terceros.

4. En el caso previsto en numeral 3 de este artículo, el administrado no podrá ocupar la edificación hasta que no haya obtenido el Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo.

**Artículo 2050.- Modificaciones a la licencia metropolitana urbanística en razón del sistema de prevención de incendios.-** Para las modificaciones que se requieran en el proyecto técnico en materia de prevención de incendios se seguirá el procedimiento general de modificaciones a las licencias metropolitanas urbanísticas previsto en el régimen general.

## CAPÍTULO IV

### REGLAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS E INTERVENCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAMIENTO METROPOLITANO PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

**Artículo 2051.- Procedimiento ordinario y especial de licenciamiento.-**

1. En el flujo de los procedimientos ordinario y especial para el otorgamiento de licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas necesariamente intervendrá previamente el Cuerpo de Bomberos, directamente o a través de una Entidad colaboradora de estimarlo necesario, en la primera ocasión en la que se requiera la licencia, en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación o el establecimiento en el que se vaya a desarrollar la actividad no cuente con una licencia metropolitana urbanística otorgada a partir del 1 de agosto de 2013.
- b. Cuando respecto de la edificación o el establecimiento en el que se vaya a desarrollar la actividad se haya declarado en el procedimiento de obtención de la licencia metropolitana urbanística:
- i. Un destino, actividad u ocupación distinto al que se le pretende dar.
  - ii. Un tipo distinto de elementos combustibles que se emplearán o se almacenarán en la edificación, con calificación de riesgo alto.
- c. En los casos de actividades u ocupaciones para las que se hubiera determinado una específica regla técnica que no hubiera estado vigente a la fecha de otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística en cuya virtud se produjo la intervención constructiva relativa a la edificación o establecimiento destinado a la actividad de la que se trate.
- d. En los casos de actividades u ocupaciones para las que se hubiera determinado una específica regla técnica que no hubiera estado vigente a la fecha de otorgamiento de la licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas precedente.
- e. En los casos de actividades u ocupaciones en las que se requiera emplear elementos combustibles de los que se desprenda alto riesgo de incendio, cuando estos no hubieren sido declarados con ocasión de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en cuya virtud se produjo la intervención constructiva relativa a la edificación o establecimiento destinado a la actividad de la que se trate.
2. Sin perjuicio del deber general de los administrados en materia de prevención de incendios y de la competencia de control y sanción a cargo de los órganos y organismos del Distrito Metropolitano de Quito, el Cuerpo de Bomberos no intervendrá ex ante en el procedimiento simplificado para el otorgamiento de licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas.
3. Sin perjuicio del deber general de los administrados en materia de prevención de incendios y de la competencia de control y sanción a cargo de los órganos y organismos del Distrito Metropolitano de Quito, el Cuerpo de Bomberos no intervendrá en el procedimiento de renovación automática o renovación en caso de caducidad de las licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas, siempre que hubiera intervenido previamente y las condiciones y circunstancias de la edificación o establecimiento en el que se desarrolle la actividad permanezcan en idénticas circunstancias conforme a las cuales fue expedida la licencia originalmente.

**Artículo 2052.- Sistema declarativo.-** En todos los casos en que el administrado deba obtener una licencia metropolitana para el ejercicio de actividades económicas, incluso en aquellos en los que no se requiera la intervención previa del Cuerpo de Bomberos, el administrado requirente deberá declarar, en los formatos y a través de los medios establecidos en el correspondiente flujo de procedimientos, los datos que le sean requeridos para determinar el cumplimiento de las reglas técnicas aplicables.

**Artículo 2053.- Flujo de procedimientos y requisitos documentales.-**

1. La Secretaría responsable de la Planificación y el Cuerpo de Bomberos ajustarán el flujo de procedimientos para el licenciamiento metropolitano para integrar el sistema declarativo y la intervención del Cuerpo de Bomberos de conformidad con este Capítulo.
2. En todos los casos en los que se requiera la obtención de una licencia metropolitana para el ejercicio de actividades económicas, el formulario estandarizado de solicitud, deberá contener los datos y acompañarse los requisitos documentales previstos en la correspondiente Resolución Administrativa, de modo que sea posible constatar el cumplimiento de las Reglas Técnicas que fueren aplicables.

**Artículo 2054.- Control.-**

1. En todos los casos en que deba intervenir el Cuerpo de Bomberos de manera previa al otorgamiento de la licencia metropolitana o su renovación, la entidad, directamente o a través de una Entidad Colaboradora de estimarlo necesario, con base en la declaración efectuada por el administrado y las acciones de verificación de la información consignada, emitirá el correspondiente informe en forma de certificado de conformidad con las Reglas Técnicas que resulten aplicables, sin perjuicio del deber general y la responsabilidad objetiva del administrado en materia de incendios y su prevención.
2. En cualquier caso, la Agencia Metropolitana de Control y el Cuerpo de Bomberos, cada uno en el ámbito de sus competencias y de manera coordinada, con posterioridad a la expedición de las correspondientes licencias metropolitanas, ejecutarán las tareas de control y verificación de la información consignada por el administrado, en cualquier momento; y, en el caso de que encontraren desvíos, sin perjuicio de la responsabilidad penal y la adopción de las medidas cautelares de naturaleza administrativa que se estimen pertinentes, darán inicio al procedimiento administrativo sancionador de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.
3. Para la modificación de licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas en todos los supuestos regulados por el ordenamiento jurídico, el Cuerpo de Bomberos intervendrá en los flujos

de procedimientos ordinario y especial en los mismos casos en los que lo haga en aplicación de este capítulo.

## CAPÍTULO V

### REGLAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN ACTUACIONES ESPECIALMENTE REGULADAS

**Artículo 2055.- Aplicación de reglas técnicas en actuaciones especialmente reguladas.-** Toda persona natural o jurídica que, en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito, ejecute cualquier actuación especialmente sometida a reglas técnicas en razón de su riesgo o peligrosidad, estará sujeta al régimen de infracciones administrativas y sanciones administrativas en caso de incumplimiento, aun cuando la edificación o la actividad económica en cuyo contexto se ejecute la actuación no requiera de licencia metropolitana o esta hubiese sido otorgada, como cuando se requiera emplear sistemas centralizados de gas o se almacenen sustancias explosivas en un establecimiento previamente autorizado como bodega.

**Artículo 2056.- Actuaciones sujetas a autorización previa.-**

1. Sin perjuicio de la responsabilidad objetiva del ejecutante y de la aplicación del régimen de infracciones, sanciones y, en general, del control a cargo del Cuerpo de Bomberos, las actuaciones sometidas a una regla técnica específica no requerirán autorización previa distinta a las licencias metropolitanas que se hubieren previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano, salvo en los siguientes casos:

- a. Eventos públicos o privados masivos, desarrollados en un establecimiento cerrado o abierto;
- b. Instalaciones no permanentes en las que el organizador o promotor espere acoger al público, tales como parques de atracciones, circos o exhibiciones;
- c. Instalaciones de gas centralizado (GLP y GNL) que contemplan tanques semi- estacionarios o estacionarios.;
- d. Transporte de sustancias químicas peligrosas a granel o cilindros;
- e. Actuaciones en las que, con arreglo al ordenamiento jurídico, el promotor u organizador requiera emplear fuegos artificiales o cualesquier otras sustancias explosivas, incluso cuando la actuación no se dirija al público o se realice en lugares abiertos; y,

f. Los casos en que mediante resolución del directorio del Cuerpo de Bomberos, atendiendo el riesgo o la peligrosidad de la actuación, se hubiere determinado la necesidad de un control previo de la actuación a ejecutarse.

2. La autorización previa para la ejecución de la actuación será otorgada por el Cuerpo de Bomberos previa la verificación del cumplimiento de la correspondiente regla técnica, sea por gestión directa o delegada; y, en cualquier caso, de conformidad con el flujo de procedimientos y con base en los requisitos documentales que determine el Cuerpo de Bomberos.

## CAPÍTULO VI

### DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

**Artículo 2057.- Procedimientos administrativos sancionadores por infracciones. Entidad competente.-** Los procedimientos administrativos sancionadores por infracciones tipificadas en el presente Título se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico metropolitano. La Agencia Metropolitana de Control será el ente competente de llevar a cabo los procesos administrativos sancionadores tipificados en el presente capítulo.

**Artículo 2058.- Medidas de carácter provisional.-** Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los daños derivados de la presunta infracción.

**Artículo 2059.- Entidad a cargo de la competencia de inspección técnica.-** La competencia de inspección técnica estará a cargo del Cuerpo de Bomberos, por gestión directa o delegada a una Entidad Colaboradora en caso de que se estime necesario.

**Artículo 2060.- Infracciones y sanciones administrativas.-** Las infracciones administrativas y sanciones administrativas específicas que se aplicarán en caso de contravenir el régimen de prevención de incendios serán las siguientes:

a. Son infracciones administrativas muy graves, sancionadas con multa de diez salarios básicos unificados y la clausura de la obra o del establecimiento:

i. Permitir la ocupación de una edificación sin contar con el informe perceptivo y obligatorio emitido por el Cuerpo de Bomberos;

- ii. Impedir la labor inspectora del Cuerpo de Bomberos o de la Entidad Colaboradora que éste hubiera designado;
  - iii. Proveer información distorsionada dentro del trámite de licenciamiento en materia de prevención de incendios; y,
  - iv. Contravenir cualquier regla técnica que hubiese sido objeto de control ex ante en un procedimiento administrativo de licenciamiento.
- b.** Son infracciones administrativas graves, sancionadas con multa de cinco salarios básicos unificados:
- i. No adecuar la conducta a la norma o reglas técnicas vigentes en un período mayor al que se le hubiere otorgado para este propósito, luego de una inspección técnica o con ocasión de un procedimiento administrativo sancionador. En este caso, la obra o la actuación será suspendida hasta que el administrado adecúe su conducta, actuación u obra a los requerimientos técnicos del Cuerpo de Bomberos;
  - ii. No proveer la información y documentación requerida por el Cuerpo de Bomberos o quien lo represente en los términos previstos durante una inspección técnica; y,
  - iii. Infringir las reglas técnicas básicas.

**Artículo 2061.- De la reincidencia.-** En caso de reincidencia en una de las infracciones previstas en este capítulo se sancionará con el doble de multa impuesta inicialmente.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 2062.-** Para todos los propósitos, el Certificado de Conformidad a ser emitido por el Cuerpo de Bomberos constituirá el denominado "Visto Bueno"; y, para la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo, el Informe preceptivo y obligatorio previsto en esta normativa constituye el denominado "Permiso de Ocupación".

**Artículo 2063.-** Las resoluciones administrativas a las que se refiere esta normativa serán expedidas por el Alcalde Metropolitano y propuestas por el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 2064.-** En lo que se refiere a edificaciones patrimoniales, las reglas técnicas de prevención contra incendios se observarán conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 2212, del Libro IV.1 de este Código, sobre las normas de protección contra incendios.

## TÍTULO VIII

### DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS

#### CAPÍTULO I

##### DE LA FUNCIÓN Y LAS MODALIDADES DE INTERVENCIÓN

**Artículo 2065.- Función.-** Para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano podrá contar con el auxilio de entidades colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes.

**Artículo 2066.- Modalidades de intervención.-** Las entidades colaboradoras podrán intervenir bajo las siguientes modalidades:

- a. Contrato administrativo; y,
- b. Sistema de acreditación y libre concurrencia.

#### CAPÍTULO II

##### MODALIDAD DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

**Artículo 2067.- Oportunidad, mérito y conveniencia.-** Le corresponde al Alcalde o a su delegado, en el caso de los órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o bien al representante legal del correspondiente ente autónomo, determinar la oportunidad, mérito o conveniencia de contratar los servicios de una Entidad Colaboradora, como prestataria del servicio de comprobación o verificación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas dentro del específico procedimiento administrativo del que se trate, en el que se requiera tales tareas.

**Artículo 2068.- Procedimiento de contratación.-**

1. El procedimiento de contratación será el general previsto en el ordenamiento jurídico nacional dentro del sistema de contratación pública.
2. El ordenador de gasto y responsable de llevar adelante el procedimiento de contratación, en todas sus fases, será el representante legal del órgano u organismo contratante o su delegado.
3. En la determinación de la base técnica de contratación se considerará, en lo que fuere pertinente, las Reglas Técnicas de acreditación previstas para el sistema de acreditación y libre concurrencia.

**CAPÍTULO III****SISTEMA DE ACREDITACIÓN Y LIBRE CONCURRENCIA**

**Artículo 2069.- Definición.-** El sistema de acreditación y libre concurrencia, como modalidad de intervención de las entidades colaboradoras, consiste en el conjunto de procedimientos por los cuales dos o más sujetos de derecho público o privado, que se ajusten a las exigencias técnicas determinadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, son habilitados administrativamente para, en un contexto de libre concurrencia, presten servicios al administrado y emitan informes o certificados de conformidad, a petición y a costa de los mismos administrados; informes y certificados que son empleados dentro del procedimiento administrativo de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en justificación o prueba del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas.

**Artículo 2070.- Gestión del sistema de acreditación.-**

1. La acreditación de entidades colaboradoras le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Agencia Metropolitana de Control.
2. Para la acreditación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá contar con el auxilio de personas jurídicas de Derecho privado o público, especializadas en la materia, a través de la contratación de servicios.
3. Cuando sobre una solicitud de acreditación recaiga decisión denegatoria, la entidad solicitante podrá manifestar su disconformidad ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, empleando los recursos administrativos establecidos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

4. Los requisitos de acreditación serán los previstos en este Título y en las Reglas Técnicas que sean expedidas vía Resolución del Concejo Metropolitano, atendiendo las circunstancias de la gestión.

**Artículo 2071.- Requisitos para la acreditación.-** Para obtener y mantener la acreditación, las entidades colaboradoras deberán cumplir los requisitos establecidos en las Reglas Técnicas que se expidan con este fin y, en particular, los siguientes:

1. Disponer de la solvencia técnica necesaria para la realización de las actividades para las que solicita su acreditación. A este fin, deberán contar con:

a. Los medios materiales necesarios, así como el personal multidisciplinario con la competencia profesional pertinente, que deberá mantener y actualizar. Dicha competencia profesional supone la existencia, la idoneidad, la suficiencia, el mantenimiento y la actualización de las calificaciones, los conocimientos técnicos, las habilidades personales y la experiencia profesional para desarrollar las funciones y las tareas de comprobación que le corresponden.

Con carácter específico, el personal de la entidad colaboradora deberá realizar y superar los cursos de formación complementarios teórico-prácticos que determine el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,

b. Una estructura organizativa y de funcionamiento que garantice su competencia para llevar a cabo las funciones objeto de su actividad según los criterios y estándares de calidad establecidos en esta normativa y en las Reglas Técnicas.

2. Disponer de un sistema que permita demostrar en cualquier momento su solvencia económica y financiera.

3. Ser independientes, asegurar su imparcialidad y establecer procedimientos que garanticen una actuación objetiva.

Para realizar sus actividades dentro del ámbito de actuación descrito en el presente título, el personal de dirección y técnico de la Entidad Colaboradora debe ser independiente de las partes interesadas. Con carácter general, se consideran incompatibles las actividades que puedan entrar en conflicto con su independencia de juicio, así como con la integridad respecto de las actividades de comprobación.

4. Disponer de procedimientos para el tratamiento de las reclamaciones que presenten sus clientes u otras partes acerca de sus actividades de comprobación.

**Artículo 2072.- Vigencia de la acreditación.-**

1. La acreditación se formalizará en el Acta de Acreditación en la que se hará constar su alcance y su fecha de entrada en vigor. Su vigencia queda condicionada al cumplimiento permanente por la entidad colaboradora de los requisitos establecidos en este título y las obligaciones resultantes de su acreditación, debiendo someterse a una evaluación, al menos, cada cinco años.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las entidades colaboradoras deben, además, someterse periódicamente a una auditoría de seguimiento por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos dispuestos en este Título.

**Artículo 2073.- Prestaciones económicas vinculadas a la acreditación.-** La entidad solicitante deberá abonar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito las prestaciones económicas que se hubieren establecido para el efecto.

**Artículo 2074.- Modificación de la acreditación.-** Las entidades colaboradoras están obligadas a comunicar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cualquier modificación de los requisitos que sirvieron de base para su acreditación, el cual emitirá, si procede, una nueva Acta de Acreditación o extinguirá la que se hubiese otorgado.

**Artículo 2075.- Extinción y suspensión de la acreditación.-**

1. El incumplimiento de la obligación de mantener permanentemente los requisitos que justificaron la acreditación dará lugar a su extinción o suspensión por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previa audiencia a la Entidad Colaboradora, de acuerdo con las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. La extinción de la acreditación a la Entidad Colaboradora comporta automáticamente la extinción de la habilitación e impide el ejercicio de sus funciones.

3. La suspensión de la acreditación impide a la Entidad Colaboradora el ejercicio de sus funciones durante la misma y comporta automáticamente la suspensión de la habilitación. La acreditación se podrá suspender por un plazo máximo de seis meses.

**Artículo 2076.- Habilitación administrativa.-**

1. Una vez obtenida la acreditación, la Entidad Colaboradora continuará el trámite de habilitación ante el responsable de la Agencia Metropolitana de Control, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

El cumplimiento de los requisitos necesarios para obtener la habilitación administrativa deberá justificarse aportando, junto a la solicitud, los siguientes documentos:

- a. Estatutos o normas por la que se rija la entidad;
- b. Acta de acreditación;
- c. Póliza de seguros o garantía bancaria, señalada en el Capítulo VI de este título, con la cuantía determinada por el Alcalde Metropolitano vía resolución administrativa;
- d. Compromiso de disponer con carácter permanente de un sistema de información compatible con el de la Municipalidad que permita el intercambio de información y que pueda adecuarse de forma continua a las características técnicas y funcionales que establezca el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los efectos de control informático del régimen de gestión y control dispuesto en este Título;
- e. Acreditación de contar con un procedimiento de reclamaciones que garantice a los administrados la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos. Dicho procedimiento será gratuito;
- f. Declaración de disponer de un sistema de atención al cliente;
- g. Declaración de adecuarse a la imagen corporativa de identificación del servicio, establecida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- h. Tarifario, que en ningún caso podrá ser superior al referencial fijado a través de resolución administrativa.

2. El plazo máximo de resolución de la autorización será de un mes desde la fecha en que la solicitud, con todos los documentos y requisitos previstos, haya tenido entrada en el registro de la Agencia Metropolitana de Control para su tramitación.

3. Las resoluciones de habilitación deberán ser inscritas de oficio en el Registro General de Licencias Metropolitanas, y publicadas en el portal electrónico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

4. La habilitación administrativa tendrá la misma vigencia que la acreditación que le dio lugar, pudiendo ser suspendida o extinguida en los casos contemplados en el presente título.

**Artículo 2077.- Modificación de las condiciones de habilitación.-** Las entidades colaboradoras están obligadas a mantener permanentemente los requisitos que sirvieron de base para su habilitación administrativa, debiendo comunicar cualquier modificación de los mismos al órgano

competente que concedió la habilitación. A la vista de las modificaciones, el órgano competente resolverá sobre la habilitación de las mismas y publicará su resolución en el portal electrónico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Artículo 2078.- Suspensión de la habilitación.-**

1. Son causas de suspensión de la habilitación regulada en el presente capítulo:

- a. La modificación de las circunstancias que sirvieron de base para la acreditación como Entidad Colaboradora.
- b. Haber sido sancionada por infracción grave, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. La habilitación se podrá suspender por un plazo máximo de seis meses.

3. La suspensión de la habilitación se inscribirá en el Registro General de Licencias Metropolitanas y se publicará en el portal electrónico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

4. La suspensión de la habilitación por alguna de las causas previstas en el presente Título no dará derecho a indemnización alguna.

#### **Artículo 2079.- Extinción de la habilitación.-**

1. Son causas de extinción de la habilitación administrativa:

- a. Cuando su vigencia pueda resultar lesiva para el interés general, sin perjuicio de la declaratoria de nulidad cuando corresponda según el régimen general.
- b. Incumplimiento sobrevenido de los requisitos de autorización.
- c. Renuncia de la Entidad Colaboradora.
- d. Haber sido sancionada por infracción muy grave, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. En el supuesto del literal a), la Agencia Metropolitana de Control, a través del órgano o funcionario delegado podrá resolver, mediante resolución motivada, con audiencia previa a la Entidad Colaboradora, la extinción de la habilitación, cuando aprecie que su actuación puede resultar lesiva para el interés general.

3. En los supuestos de extinción de la habilitación por alguna de las causas contempladas en los literales a), b) y d), los órganos competentes de la Agencia Metropolitana de Control encomendarán

la tramitación de los expedientes ya iniciados a otra u otras entidades colaboradoras, sin que en ningún caso esta circunstancia pueda suponer un incremento de los costos para el administrado.

4. La renuncia contemplada en el literal c) quedará condicionada a la finalización completa de los expedientes cuya tramitación se haya iniciado, salvo que la Entidad Colaboradora justifique debidamente la imposibilidad de continuar con dicha tramitación, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en el numeral anterior.

5. La extinción de la habilitación se inscribirá en el Registro General de Licencias Metropolitanas y se publicará en el portal electrónico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

6. En los casos de extinción de la habilitación, la Entidad Colaboradora deberá entregar toda la documentación y archivos relativos a sus actuaciones.

7. La extinción de la habilitación por alguna de las causas previstas en el presente Título no dará derecho a indemnización alguna.

#### **Artículo 2080.- Registro de Entidades Colaboradoras.-**

1. El Registro General de Licencias Metropolitanas, administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mantendrá un módulo denominado "Registro de Entidades Colaboradoras" para los fines prescritos en este Título.

2. En el Registro de Entidades Colaboradoras se inscribirán las habilitaciones concedidas y las resoluciones por las que se deniega, se suspende o se extingue la habilitación, así como las demás resoluciones que incidan en las mismas.

### **CAPÍTULO IV**

#### **OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS**

**Artículo 2081.- Obligaciones de las entidades colaboradoras.-** Las entidades colaboradoras, cualquiera sea el modelo de intervención, tienen las siguientes obligaciones:

a. Realizar todas las actuaciones de comprobación del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, para las que fueron contratadas o estén acreditadas, en los plazos establecidos;

- b. Expedir los informes o certificados de conformidad y los informes de comprobación periódica dentro de los plazos establecidos y con el contenido, formato y soporte que determine el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- c. Cumplir las instrucciones, criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- d. Responder por sí mismas de todas sus actuaciones en el marco de lo previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano y el nacional;
- e. Llevar a cabo por sí mismas y en exclusiva las actuaciones que hayan iniciado, salvo en los supuestos expresamente previstos en este título;
- f. Llevar a cabo por encomienda expresa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, aquellas actuaciones iniciadas por otra Entidad Colaboradora con suspensión o extinción de su habilitación, sin que esa circunstancia suponga un incremento de los costos para el administrado;
- g. Disponer de procedimientos específicos para el tratamiento de las reclamaciones que presenten sus clientes por sus actividades, así como contar con un archivo de todas las actuaciones relacionadas con ellas;
- h. De acuerdo a la modalidad de intervención, tarifar sus actuaciones respetando el límite máximo fijado en el contrato o por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- i. Registrar y conservar durante un período de cinco años, los expedientes tramitados, los informes o certificados de conformidad y los informes de los controles de comprobación periódicos;
- j. Someterse a la supervisión establecida en el presente Título;
- k. Permitir el acceso a sus instalaciones y oficinas de la entidad a los funcionarios competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- l. Remitir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito los informes que le sean requeridos;
- m. Garantizar la confidencialidad de la información que hayan podido obtener en el transcurso de sus actuaciones y cumplir la normativa vigente en el Ecuador sobre protección y uso de datos; y,
- n. Comunicar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito los hechos constitutivos de infracciones que pudieran detectar durante el desarrollo de sus labores de comprobación.

**Artículo 2082.- Registro y conservación de la documentación.-**

1. Las entidades colaboradoras quedan obligadas a registrar, conservar y tener a disposición del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, durante cinco años, cuanta documentación se derive de las actuaciones reguladas en el presente título garantizando su constancia y autenticidad.
2. El registro y conservación de la documentación se efectuará en la forma que determine el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a falta de tal determinación, según las Reglas Técnicas de archivo que le sean aplicables.
3. Las entidades colaboradoras mantendrán permanentemente informado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, del lugar donde dichos fondos documentales se encuentren depositados.

#### **Artículo 2083.- Comunicación e información.-**

1. Las actuaciones de las entidades colaboradoras se comunicarán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que determinará, en cada procedimiento concreto, el contenido de dichas comunicaciones, así como los soportes y procedimientos electrónicos a utilizar para una mejor gestión y transmisión de la información.
2. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá, en cualquier momento, requerir a las entidades colaboradoras información sobre las actuaciones en las que intervengan y la remisión de la documentación que estime necesaria.
3. Las entidades colaboradoras remitirán anualmente, en el primer trimestre del año siguiente, al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:
  - a. Un informe general de todas las actuaciones realizadas; y,
  - b. Una memoria detallada que relacione las actividades realizadas en materia de formación de personal, mejoras en la gestión de la organización, así como sugerencias de cambio para mejorar la eficacia de sus actuaciones.

## **CAPÍTULO V**

### **SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS**

**Artículo 2084.- Auditoría periódica de los requisitos de acreditación de las entidades colaboradoras.-**

1. Las entidades colaboradoras deben someterse periódicamente a una auditoría de seguimiento por parte de la Agencia Metropolitana de Control en la que se comprobará el mantenimiento de los requisitos de acreditación.
2. La primera auditoría de seguimiento se programará en un plazo no superior a doce meses desde la fecha inicial de autorización. Las siguientes auditorías de seguimiento se realizarán antes de los dieciocho meses desde la última visita. La frecuencia de las auditorías se establecerá en función de los resultados de visitas previas. Además de las auditorías de seguimiento programadas, deberá llevar a cabo en cada ciclo de acreditación, al menos, una auditoría sin previo aviso.

## CAPÍTULO VI

### PROCEDIMIENTOS DE CERTIFICACIÓN Y CONTROL DE ACTUACIONES

**Artículo 2085.- Exclusividad de la actuación.-** La Entidad Colaboradora que inicie una actuación deberá finalizarla bajo su responsabilidad; iniciada dicha actuación, no podrá intervenir otra Entidad Colaboradora, salvo en los casos previstos en el presente título.

**Artículo 2086.- Contratación de actividades de carácter especializado.-**

1. Excepcionalmente, cuando una Entidad Colaboradora deba recurrir a terceros para la realización de tareas de carácter especializado cuyo objeto sea una parte limitada de las actividades de comprobación y que requieran el empleo de medios o recursos distintos a los suyos, deberá garantizar que estos estén debidamente cualificados, cuenten con la experiencia necesaria para realizar la actividad de que se trate y reúnan los requisitos de independencia exigidos a la propia Entidad Colaboradora para su acreditación. En todo caso, la contratación tendrá carácter temporal.

2. Previamente al inicio de las actividades contratadas, la Entidad Colaboradora deberá comunicarlo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2087.- Obligaciones de los administrados.-** Los administrados están obligados a permitir el acceso a las instalaciones de los técnicos de las entidades colaboradoras y de los funcionarios municipales, así como a facilitar la información y documentación necesaria.

**Artículo 2088.- Reclamaciones.-**

1. Las entidades colaboradoras dispondrán de procedimientos adecuados para el tratamiento de las reclamaciones recibidas de los administrados, y mantendrán un archivo de todas las reclamaciones y actuaciones llevadas a cabo.
2. Los solicitantes podrán presentar una reclamación frente a cualquiera de sus actuaciones que vulnere sus derechos o intereses legítimos.
3. En el caso de que la reclamación formulada se refiera a las actuaciones de comprobación de la Entidad Colaboradora y fuese resuelta desfavorablemente o no fuese resuelta por la Entidad Colaboradora en el plazo de un mes, el administrado podrá trasladar la reclamación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Artículo 2089.- Responsabilidad.-**

1. Las entidades colaboradoras responderán de los daños y perjuicios derivados de sus actuaciones u omisiones que causen tanto al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los administrados, como a terceros. A este fin, habrán de otorgar la correspondiente póliza de seguros o garantía bancaria por la cuantía que se determine por el Alcalde Metropolitano o su delegado, y sin que la misma limite dicha responsabilidad.
2. Asimismo, las entidades colaboradoras responderán a través de dicha póliza o garantía, de las eventuales sanciones pecuniarias previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano y, en su caso, en el contrato administrativo.
3. Las entidades colaboradoras responderán igualmente de los daños y perjuicios derivados de las actuaciones realizadas por aquellos otros sujetos con los que hayan contratado la realización de actividades de carácter especializado y, en general, de las actuaciones de sus dependientes.
4. La cuantía de la póliza de seguros o garantía será actualizada anualmente por el Alcalde Metropolitano, vía resolución administrativa.
5. La ejecución no exonera a la Entidad Colaboradora a mantener vigente la póliza de seguros o garantía bancaria en los montos vigentes. En caso de ejecución la Entidad Colaboradora deberá justificar, a satisfacción del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el nivel de aseguramiento al que está obligada, hasta en un plazo de 15 días desde la ejecución. Vencido dicho plazo la habilitación administrativa caducará.

**LIBRO IV**  
**DEL EJE TERRITORIAL**  
**LIBRO IV.1**  
**DEL USO DE SUELO**  
**TÍTULO I**  
**DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE**  
**QUITO**  
**CAPÍTULO I**  
**OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN**

**Artículo 2090.- Objeto.-** Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del Distrito Metropolitano de Quito, es decir, regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

**Artículo 2091.- Aplicación e interpretación de normas.-**

1. La administración metropolitana no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Metropolitano explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Comisión competente en materia de uso de suelo.

2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente Título se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:

- a. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
- b. Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;

c. Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (en adelante "PMOT"); y,

d. Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.

**Artículo 2092.- Facultad de resolución y consultas.-** Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley.

**Artículo 2093.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-**

1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes producto de la habilitación del suelo, mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor.

Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

2. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

3. La protección a la habilitación de suelo actuará de pleno derecho y no será necesario ningún acto administrativo que la declare, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgo. En caso de que el uso de suelo principal o zonificación cuya protección se invoca ya no exista

en la normativa metropolitana vigente, se le asignará los equivalentes o inmediatos superiores a los otorgados al momento de la autorización de que se trate, previo análisis del entorno inmediato.

**Artículo 2094.- Protección a las autorizaciones de edificación.-**

1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.

2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor.

3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado

**Artículo 2095.- Casos no previstos.-**

1. Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.

2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión competente en materia de uso de suelo, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### SECCIÓN I

#### DEL SUELO

##### **Artículo 2096.- Suelo.-**

1. Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone este Título.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el PMOT, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación complementarios.

##### **Artículo 2097.- Clasificación general del suelo.-**

1. En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural:
  - a. Suelo urbano, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PMOT u otros instrumentos de planificación.
  - b. Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.
2. Esta clasificación general del suelo se registrará por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del PMOT (en adelante "PUOS") y otros instrumentos de planificación.

## SECCIÓN II

### DERECHOS Y DEBERES

**Artículo 2098.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.-** La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c. A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

**Artículo 2099.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.-** La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PUOS.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.

- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Artículo 2100.- Derechos de los propietarios del suelo rural.-** La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico metropolitano y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUOS y otros instrumentos de planificación.
- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUOS y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.
- c) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUOS.

**Artículo 2101.- Deberes de los propietarios del suelo rural.-** La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUOS y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.

f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

**Artículo 2102.- Intervención de profesionales.-**

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una licencia metropolitana urbanística respectiva, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.

2. Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

**Artículo 2103.- Intangibilidad de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.-**

1. Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

2. La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

**Artículo 2104.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.-** La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza

### SECCIÓN III

#### DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

#### PARÁGRAFO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 2105.- De la participación ciudadana.-** Todo ciudadano residente en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2106.- Planificación territorial.-**

1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.
2. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
3. La planificación territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.
4. La planificación metropolitana será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico metropolitano, por la

Secretaría responsable del territorio hábitat y vivienda y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

5. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación metropolitana, como requisito para obtener la correspondiente licencia metropolitana urbanística.

**Artículo 2107.- Vigencia y revisión de los planes.-**

1. Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

d) Por solicitud Edilicia.

2. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.

Así mismo, la aplicación y vigencia de los Planes serán evaluados semestralmente por el Concejo Metropolitano.

**Artículo 2108.- Naturaleza jurídica de los planes.-** Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

**PARÁGRAFO II****INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL****SUB PARÁGRAFO I****DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS****Artículo 2109.- Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial.-**

1. El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.
2. El PMOT será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.
3. El PMOT tendrá vigencia de diez años.

**Artículo 2110.- Instrumentos complementarios.-** Forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito los siguientes instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial:

- a. Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros.
- b. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
- c. Los Planes de escala parroquial o sectorial:
  - i. Planes de Ordenamiento Territorial;
  - ii. Planes Especiales; y,
  - iii. Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.
- d. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- e. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.

## SUB PARÁGRAFO II

### DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

#### **Artículo 2111.- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).-**

1. El PUOS es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente Título.

El PUOS contendrá:

- a. La Ordenanza de expedición,
- b. Documento del PUOS y los siguientes anexos:
  - Mapa PUOS U2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
  - Mapa PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad.
  - Mapa PUOS V2, de categorización y dimensionamiento vial.
  - Mapa PUOS P2, de áreas de protección especial.
- c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU).
- d. Matriz de cambios, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUOS.

2. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.

3. El PUOS será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

4. El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.

### **SUB PARÁGRAFO III**

#### **DE LOS PLANES MAESTROS**

#### **Artículo 2112.- Planes maestros.-**

1. Son instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana complementarios al PMOT. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, pero puede desarrollarse por zonas o sectores.
2. Estos planes se realizarán por iniciativa Edilicia o de la Secretaría competente, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

### **SUB PARÁGRAFO IV**

#### **DE LOS PLANES PARCIALES**

#### **Artículo 2113.- Planes parciales.-**

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de las zonas metropolitanas. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el PMOT.
2. Serán elaborados por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en colaboración con la Administración Zonal correspondiente. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

3. Los planes parciales determinarán:

- a. Los usos pormenorizados y tipologías de edificación.
- b. Las reservas de suelo para equipamientos.
- c. El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general.
- d. Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

## SUB PARÁGRAFO V DE LOS PLANES ESPECIALES

### **Artículo 2114.- Planes especiales.-**

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.
2. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del Distrito Metropolitano de Quito, tales como:
  - a. La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.
  - b. La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.
3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PMOT.
4. Estos planes se realizarán por iniciativa metropolitana, a través de la Administración Zonal correspondiente y la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda; o, por iniciativa privada. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

## SUB PARÁGRAFO VI

### DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

#### **Artículo 2115.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-**

1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:
  - a. Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.
2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.
4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.

## SUB PARÁGRAFO VII

### DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**Artículo 2116.- Reglas Técnicas.-** Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

**Artículo 2117.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-**

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión.

2. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Título y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

## SUB PARÁGRAFO VIII

### DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS

**Artículo 2118.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.-** Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

**PARÁGRAFO III**  
**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**SUB PARÁGRAFO I**  
**GESTIÓN INSTITUCIONAL**

**Artículo 2119.- Gestión de la planificación metropolitana.-** Para la gestión de la planificación, la administración metropolitana podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

**Artículo 2120.- Áreas de promoción.-** La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

**Artículo 2121.- Gestión territorial institucional.-**

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración metropolitana cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales y los niveles de desconcentración autorizados de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**SUB PARÁGRAFO II****INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN****Artículo 2122.- Informes para habilitar el suelo y la edificación.-**

1. Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a. El Informe de Regulación Metropolitana; y,
- b. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, y de ser necesario el Informe Técnico.

2. Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

**Artículo 2123.- Informe de Regulación Metropolitana ("IRM").-**

1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.
- e) Informe de factibilidad de dotación de servicios.

2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión.

**Artículo 2124.- Informe de Compatibilidad de Usos ("ICUS").-**

1. Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
2. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones generales y específicas de implantación determinados en el PUOS y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de este Título; será otorgado por la Administración Zonal respectiva o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión.
3. En el caso de usos permitidos para actividades en el ámbito metropolitano o de ciudad, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**PARÁGRAFO IV****INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 2125.- Del control territorial.-** La actuación metropolitana en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado reguladas en este Título y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2126.- Objetivos del control territorial.-**

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:
  - a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.



aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

2. La acreditación de que la Ejecución de Obras y la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia metropolitana urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta su destino específico, se realizará a través de los Certificados de Conformidad de Finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, sin que estos Certificados habiliten al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

**Artículo 2129.- Supervisión técnica del control territorial.-** La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, como órgano sectorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Agencia Metropolitana de Control. Compartirán informes semestrales del trabajo conjunto.

**Artículo 2130.- Inspecciones especiales.-** Se podrán realizar inspecciones por parte de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde Metropolitano, ante cualquier requerimiento.

## SECCIÓN IV

### USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

#### PARÁGRAFO I

### USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2131.- Definición.-** Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PMOT, en zonas o sectores específicos determinados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2132.- Destino de los usos.-**

1. La asignación de usos en suelo urbano, de expansión urbana y rural, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el PMOT. Se clasifican en:

- a) Residencial.
- b) Múltiple.
- c) Comercial y de servicios.
- d) Industrial.
- e) Equipamiento.
- f) Protección ecológica.
- g) Preservación patrimonial.
- h) Recurso natural
- i) Agrícola residencial.
- j) Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

2. Los usos de suelo referidos en el numeral anterior constan en el Mapa y cuadros correspondientes del PUOS.

3. En estos usos de suelo pueden aparecer zonas de riesgo, entendidas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.) que constarán en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

## SUB PARÁGRAFO I

### USO RESIDENCIAL

**Artículo 2133.- Uso residencial.-** Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

**Artículo 2134.- Clasificación del uso residencial.-**

1. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUOS:

a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento de nivel barrial y sectorial.

b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas de nivel barrial, sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

c) Residencial 3 (R3), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

2. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través de planes parciales o planes especiales, establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, que deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano.

3. El Cuadro de Clasificación de Uso Residencial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del uso Residencial, se consignan en el PUOS.

**SUB PARÁGRAFO II****USO MÚLTIPLE**

**Artículo 2135.- Uso múltiple.-** Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUOS.

**Artículo 2136.- Clasificación del uso múltiple.-** El Cuadro de Clasificación de Uso Múltiple, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Múltiple, se consignan en el PUOS.

### SUB PARÁGRAFO III

#### USO INDUSTRIAL

**Artículo 2137.- Uso Industrial.-** Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

**Artículo 2138.- Clasificación del uso industrial.-**

1. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.
2. La categorización de los grupos principales y el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Industrial, se consignan en el PUOS.
3. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Secretaría de Ambiente emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

### SUB PARÁGRAFO IV

#### USO EQUIPAMIENTO

**Artículo 2139.- Uso Equipamiento.-** Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

**Artículo 2140.- Clasificación del uso equipamiento.-**

1. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

2. La categorización de los equipamientos y el Cuadro de Clasificación de Uso Equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Equipamiento, se consignan en el PUOS.

## SUB PARÁGRAFO V

### USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

#### **Artículo 2141.- Uso Protección Ecológica.-**

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.
4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o en aquellas previstas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.

#### **Artículo 2142.- Clasificación del uso protección ecológica.-**

1. Corresponde a las categorías de manejo: Áreas de Conservación; Áreas de Intervención Especial y Recuperación; y, Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) – Bosques y Vegetación Protectora.

2. La categorización de los equipamientos y la clasificación de Uso Protección Ecológica, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Protección Ecológica, se consignan en el PUOS.

## SUB PARÁGRAFO VI

### USO PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo 2143.- Uso Protección Patrimonio Cultural.-** Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

**Artículo 2144.- Clasificación del Uso Patrimonio Cultural.-**

1. El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.
2. El Cuadro de Clasificación de Uso Patrimonio Cultural, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Patrimonial Cultural, se consignan en el PUOS.

## SUB PARÁGRAFO VII

### USO RECURSOS NATURALES

**Artículo 2145.- Uso Recursos Naturales.-** Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

**Artículo 2146.- Clasificación del Uso Recursos Naturales.-**

1. El uso recursos naturales se clasifica en recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables.

2. La categorización y el Cuadro de Clasificación de Uso Recursos Naturales, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Recursos Naturales, se consignan en el PUOS.

### SUB PARÁGRAFO VIII

#### USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

**Artículo 2147.- Uso Agrícola Residencial.-** El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

**Artículo 2148.- Clasificación del Uso Agrícola Residencial.-** El Cuadro de Clasificación de Uso Agrícola Residencial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Agrícola Residencial, se consignan en el PUOS.

### SUB PARÁGRAFO IX

#### USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

**Artículo 2149.- Uso Comercial y de Servicios.-** Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

**Artículo 2150.- Clasificación del Uso Comercial y de Servicios.-**

1. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los grupos comercial y de servicio barrial; comercial y de servicios sectorial; comercial y de servicios zonal; y, comercial y de servicios de ciudad o metropolitano.

2. La categorización y el Cuadro de Clasificación de Uso Comercial y de Servicios, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignan en el PUOS.

**SUB PARÁGRAFO X****USO PRIORITARIO PARA DESARROLLO DE PRIMERA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL O REUBICACIÓN EMERGENTE DE ASENTAMIENTOS UBICADOS EN ÁREAS DE RIESGO NO MITIGABLE (“USO RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL -RIS”)**

**Artículo 2151.- Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.-**

1. Es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

2. Para efectos de este párrafo se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o de expansión urbana, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno, las que evidencien procesos de deterioro urbanístico; con factibilidad o acceso directo a redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismo resistentes; y, económicos, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

3. Los proyectos de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, las que serán remitidas, previo el conocimiento de la Comisión de Vivienda, a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su análisis y emisión del informe respectivo, para la aprobación del Concejo Metropolitano.

4. Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el numeral anterior, respetarán las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano. La Secretaría responsable del

territorio, hábitat y vivienda revisará y aprobará estos proyectos mediante el flujo de procedimientos que se determine vía resolución administrativa, atendiendo las necesidades de la gestión.

## **SUB PARÁGRAFO XI**

### **COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO**

#### **Artículo 2152.- Categorías de Usos.-**

1. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean tres categorías de usos:

- a. Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- b. Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- c. Prohibidos son los usos no permitidos.

2. El Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad, que deberá contar al menos con las variables principal, permitidos y prohibidos, se consignan en el PUOS.

## **SECCIÓN V**

### **ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 2153.- signaciones de Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.-**

1. Las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son:

- a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y,
- b. Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Artículo 2154.- Aplicación de la zonificación.-**

1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:

a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

b. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

c. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.

d. En áreas de suelo rural, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.

e. En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más zonificaciones, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de zonificación); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.

f. En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

**Artículo 2155.- Tipologías de Zonificación para Edificación.-**

1. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

**a. Áreas históricas:** La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de áreas y bienes patrimoniales.

**b. Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.

**c. Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.

**d. Continua:** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUOS y los demás instrumentos de planificación.

**e. Sobre línea de fábrica:** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

**f. Especial ZH:** Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La Unidad encargada de la Gestión del Patrimonio perteneciente a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a lo que dispone la ordenanza específica para áreas y bienes patrimoniales o previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura existentes en el sector, definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso.

**g. Especial ZC:** Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de

datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> o superior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto.

**h. Especial ZR:** Zona urbanística en riesgo donde se condicionan nuevas construcciones en función de las características del riesgo y de las medidas de mitigación necesarias, cuya responsabilidad total es compartida por el propietario, el calculista y el constructor, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, revisado por la

Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, y autorizado mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

2. Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. Las tipologías de zonificación para Edificación y Habitación del Suelo deberán contar al menos con las siguientes variables: forma de ocupación, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL, lote mínimo y frente mínimo.

**Artículo 2156.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-**

1. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

a. Mantendrán el retiro frontal.

b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.

c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.

d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda la encargada de asignar los parámetros correspondientes.

Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte que se acojan a las condiciones previstas en el presente artículo deberán presentar a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda un tratamiento del muro ciego o culata resultante del adosamiento a la colindancia al lado mayor del predio, el cual deberá incorporar una propuesta de arte urbano, cobertura vegetal o una solución que combine estas posibilidades. Queda prohibida la instalación de publicidad exterior fija de terceros en el muro ciego o culata.

La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Secretaría encargada de la Cultura, emitirá un informe técnico aprobatorio de la intervención. Será responsabilidad del promotor obtener la autorización necesaria del predio colindante, de ser

el caso, y llevar a cabo el tratamiento aquí previsto, previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo<sup>15</sup>

2. Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.
3. En sectores con forma de ocupación pareada sin definición de adosamientos, la respectiva Administración Zonal, en el plazo de un mes, definirá mediante resolución el correspondiente adosamiento y notificará a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda para la actualización en la base de datos del PUOS, respecto del caso específico, conforme al instructivo técnico que emitirá para el efecto la referida Secretaría.
4. Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada, en uso de suelo rural, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m<sup>2</sup>, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en zonas de riesgo, áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.
5. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la zonificación, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá una resolución motivada con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate y se realizará la actualización respectiva en la base del PUOS, respecto de ese caso específico.

---

<sup>15</sup> **Nota:** Inciso segundo del literal d) agregado por artículo 12 de Ordenanza Municipal No. 003, publicada en Registro Oficial Suplemento 23 de 7 de Agosto del 2019.

**SECCIÓN VI**  
**DEL DESARROLLO URBANÍSTICO**  
  
**PARÁGRAFO I**  
**DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**  
  
**SUB PARÁGRAFO I**  
**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 2157.- Definición.-**

1. La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título.
2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

**Artículo 2158.- Proyectos de Urbanización.-**

1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUOS, a través de la figura de suelo creado, según lo previsto en el parágrafo 3, de la presente sección. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las

redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

3. Las urbanizaciones pueden ser:

**a. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general**, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título.

**b. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

4. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Título. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana.

5. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a. **Etapa de Implantación**, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración metropolitana.
  - b. **Etapa de Conformación**, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración metropolitana.
  - c. **Etapa de Consolidación**, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas metropolitanas competentes y la Administración Zonal respectiva, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.
6. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas metropolitanas o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.
7. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en este Título y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

#### **Artículo 2159.- Proyectos de Subdivisión.-**

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.
2. No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

- a. La partición que practica el Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
  - b. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el COOTAD.
3. En suelo urbano, de la división del suelo propuesta deberán resultar no más de diez lotes o solares además de las áreas verdes, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
  4. En suelo rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
  5. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.

#### **Artículo 2160.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-**

1. Los proyectos de Reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:
  - a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
  - b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
  - c. Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
2. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración metropolitana, y será tramitada por la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10). En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Secretaría

responsable del territorio, hábitat y vivienda para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Metropolitano.

3. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

## SUB PARÁGRAFO II

### CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

**Artículo 2161.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-** Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2162.- Sistema vial.-**

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

3. Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte y Red Vial, se establece la siguiente clasificación:

- a. Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PMOT.
- b. Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PMOT.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

4. Las Secretarías responsables del territorio, hábitat y vivienda, y de la movilidad, diseñarán de manera conjunta, la estructura vial principal en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.

5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano.

6. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

**Artículo 2163.- Elementos del sistema vial.-** Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 2164.- Derecho de vías.-**

1. Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales de la empresa pública metropolitana competente y de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. Constan en el PUOS, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías metropolitanas.

2. En el PUOS consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 2165.- Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales,

colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUOS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

**Artículo 2166.- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-**

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

a. En subdivisiones derivadas de una autorización administrativa de urbanización, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;

b. En subdivisiones que no se deriven de una autorización administrativa de urbanización, el área verde deberá ser entregada en forma de cesión gratuita y obligatoria como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.

c. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada. En el caso de la asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), deberá contarse previamente con el informe de la Autoridad Agraria Nacional.

2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.

a. En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial tendrán que contribuir con el 15% descontando el porcentaje entregado en la subdivisión por partición hereditaria, en forma proporcional a la parte del terreno a subdividir.

3. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:

a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones.

Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en venta la promesa de compra venta notariada.

b. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

c. Cuando se proponga una segunda subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

**Artículo 2167.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-**

1. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. No obstante lo previsto en el numeral anterior:

a. Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

b. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.

c. No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

3. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.
4. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.
5. El organismo administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso.

**Artículo 2168.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-**

1. En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:
  - a. Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
  - b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.
2. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:
  - a. Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.

- b. Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.
3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.
- Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
6. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.
7. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.
8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 2169.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-** El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

**Artículo 2170.- Artículo 2123.- Redes de infraestructura.-**

1. Los proyectos de urbanización en suelo urbano y los proyectos de subdivisión en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa Eléctrica Quito S.A. y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.
2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de la infraestructura básica técnicamente factible.
3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.
4. Ni la Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable ni la Empresa Eléctrica Quito S. A. podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. No obstante lo indicado, las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido su respectiva ordenanza de regularización.

**Artículo 2171.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-**

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la licencia metropolitana urbanística correspondiente y podrán ser ejecutadas por:
  - a. En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,
  - b. En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.
2. Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con las empresas públicas metropolitanas.

3. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.

4. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

**Artículo 2172.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.-**

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Título.

2. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas.

**PARÁGRAFO II**

**DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**SUB PARÁGRAFO I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 2173.- Definición.-** La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación metropolitana y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

**Artículo 2174.- Edificación.-** Es todo proceso constructivo de edificación a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en este Título.

**Artículo 2175.- Intervenciones constructivas.-** Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este Título y en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico, en un predio que se encuentre en suelo urbano y de expansión urbana, rural y comunitario. Las propuestas deberán sujetarse además al PUOS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 2176.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.-**

1. Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

2. Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

3. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m<sup>2</sup>, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

4. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

**Artículo 2177.- Ocupación provisional.-** Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.



Abg. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA - SUBROGANTE**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.