

ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En caso de que las administraciones zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinen la necesidad de ejecutar una vía cuya planificación no se encuentre aprobada dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, deberán ser aprobadas por el Concejo Metropolitano vía ordenanza, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo y haber obtenido el informe favorable del órgano responsable de la movilidad y el informe de no oposición al ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 2266.214.-Elementos de la infraestructura vial. - *Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional y metropolitana vigente, según la categorización y tipología de cada vía.*

Todo nuevo proyecto vial, o que formen parte de cualquier instrumento de planificación o gestión, deberán prever obligatoriamente la construcción de infraestructura subterránea para el despliegue de las redes de servicios básicos, de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.

Artículo 2266.215.-Replanteo Vial.- *Es la determinación del eje de la vía y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, y demás elementos que constituyen la vía, para lo cual se observarán los procedimientos, grado de precisión y tolerancia de errores indicados en el anexo de la presente ordenanza.*

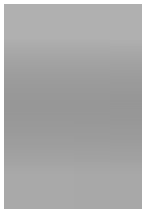
Los informes de replanteos y afectaciones viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial de acuerdo a lo previsto en los actos normativos vigentes aprobados por el Concejo Metropolitano y los diseños definitivos debidamente aprobados por las autoridades administrativas. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el informe de replanteo y afectación vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

SECCIÓN III

DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 2266.216.-De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- *La gestión y regulación del sistema de espacio público y sus componentes, se realizará mediante ordenanza metropolitana.*

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de la elaboración de la ordenanza de gestión y regulación del sistema de espacio público.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Para la aplicación de la presente sección se entenderá lo siguiente:

- a. Uso de espacio público: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.*
- b. Ocupación de espacio público: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.*
- c. Aprovechamiento del espacio público: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera visual, paisajística, u otros que considere los instrumentos respectivos.*

Cuando cualquier persona natural o jurídica, como parte de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa metropolitana vigente, realice intervenciones en el espacio público, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas será la encargada de emitir un certificado de conformidad técnica de las referidas intervenciones.

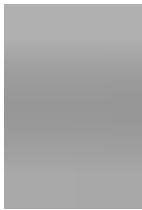
Artículo 2266.217.-Inventario georreferenciado de espacio público.- *El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización establecida en el presente parágrafo.*

El Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP) proporcionará información cuantitativa y cualitativa referente a la caracterización específica de cada uno de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable de la movilidad, ambiente e instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP), de conformidad con el protocolo que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda emita para el efecto.

Artículo 2266.218.-Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- *El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas que contienen información pública y completa del espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas e infraestructura.*

Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.219.-Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos únicamente para los usos determinados en la legislación nacional vigente, siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se podrán definir mecanismos de asociación público-privado para el financiamiento y/o desarrollo de obras del espacio público.

SECCIÓN IV DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

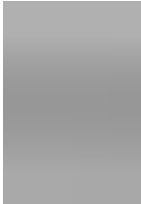
Artículo 2266.220.-Estándares urbanísticos para espacio público.- Los estándares urbanísticos cuya aplicación afecte al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:

- a. Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b. Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c. Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d. Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

Artículo 2266.221.-Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.- Las intervenciones en espacio público que requieran ser realizadas por motivo de la aplicación de los estándares urbanísticos deberán cumplir con las reglas técnicas, autorizaciones, disposiciones y procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 2266.222.-Norma técnica de espacio público.- La norma técnica de espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según el espacio público:

- a. Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b. Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c. Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- d. *Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.*
- e. *Ecología y ambiente: Equilibrio entre la infraestructura antrópica y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación adaptada a espacios urbanos.*
- f. *Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.*
- g. *Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.*
- h. *Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioskos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.*

CAPÍTULO X DE LAS REGLAS TÉCNICAS

Artículo 2266.223.-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 2266.224.-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- *Son las especificaciones de orden técnico 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 por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

CAPÍTULO XI DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 2266.225.-Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- *Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión, a excepción de los flujos de procedimiento para aplicación y cobro de la concesión onerosa de derechos que serán expedidos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en calidad de órgano encargado de la operación urbana.*

ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

CAPÍTULO XII
INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

Artículo 2266.226.-Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial, unidades de actuación urbanística y las afectaciones viales deberán constar en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de protección aeroportuaria, a las zonas de susceptibilidad y amenazas, deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Todas las afectaciones deberán ser revisadas en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

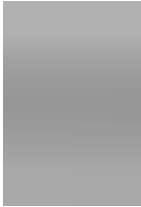
CAPÍTULO XIII
DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
DEL CONTROL TERRITORIAL

Artículo 2266.227.-Objetivos del control territorial.- El control del uso y gestión del suelo tiene los siguientes objetivos:

- a. Realizar controles a las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.
- b. Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias metropolitanas urbanísticas.
- c. Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo 2266.228.-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, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Los controles se realizarán a través del órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

El órgano responsable del control, en el ámbito de sus competencia, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos, en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.

En toda habilitación de suelo y edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan, y en cumplimiento al debido proceso.

SECCIÓN II DE LAS ACTUACIONES DE CONTROL TERRITORIAL

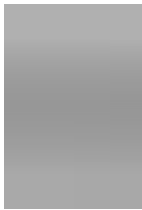
Artículo 2266.229.-Actuaciones de control territorial.- *El control de la habilitación del suelo y la edificación se podrá realizar a través de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las demás actuaciones que el órgano responsable del control pueda realizar, en el ámbito de sus competencias:*

- a. Controles aleatorios.*
- b. Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.*

Artículo 2266.230.-Controles aleatorios.- *Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo, edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.*

El certificado de conformidad de finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo o del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, es el documento mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control avala el cumplimiento de la ejecución del proyecto conforme a la licencia metropolitana urbanística correspondiente.

Artículo 2266.231.-Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- *El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

La autoridad administrativa otorgante será la competente para realizar la revisión técnica y emisión de informes sobre los hallazgos generados en el proceso de auditoría, mismos que deberán ser remitidos al órgano responsable del control para las acciones correspondientes.

El procedimiento administrativo de auditoría será establecido por el órgano responsable del control mediante resolución administrativa.

SECCIÓN III CONTROL EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 2266.232.-Proyectos financiados con los recursos de la concesión onerosa de derechos.-

Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento y supervisión por el órgano encargado de la operación urbana, a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.

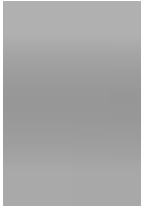
SECCIÓN IV CONTROL DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Artículo 2266.233.-Cumplimiento del estándar de edificabilidad.- El órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará inspecciones técnicas y de control en los proyectos de edificación a fin de verificar el cumplimiento del estándar de edificabilidad y su regla técnica.

Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, deberá efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto. Será competencia del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito establecer el cronograma de las referidas inspecciones.

Finalizado el proceso constructivo se efectuará la inspección final de la obra, lo cual habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito.

Las tasas según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de finalización del procedimiento constructivo.

Artículo 2266.234.-Inspecciones de control del funcionamiento del estándar de edificabilidad.-

En las edificaciones que hubieren accedido a edificabilidad máxima, una vez finalizado el proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, efectuarán obligatoriamente cada dos (2) años durante los primeros diez (10) años de la edificación, una inspección de control para verificar que el estándar de edificabilidad y su regla técnica, se mantengan en funcionamiento.

La cuantía de la tasa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.

El monto resultante de la aplicación de la tasa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo 2266.235.-Mecanismos de monitoreo.- *Los proyectos deberán incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición del estándar de edificabilidad, según lo establecido en su regla técnica.*

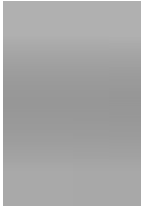
El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los referidos dispositivos y/o mecanismos, recolectará la información de mediciones del estándar de edificabilidad, que será remitida al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, con la respectiva identificación del proyecto.

Artículo 2266.236.-Actas de verificación.- *El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto constructivo, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana vigente.*

Artículo 2266.237.-Obligaciones del administrado.- *Los proyectos deberán mantener en funcionamiento los sistemas y cumplir con las estrategias que fueron incorporados en cumplimiento del estándar de edificabilidad y su regla técnica.*

Será obligación del promotor o constructor del proyecto, entregar a la administración o directiva de la edificación las garantías de los equipos e instalaciones de los sistemas del estándar de edificabilidad, y la memoria técnica en donde se establezcan sus condiciones de mantenimiento y operación.

Artículo 2266.238.-Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.- *Los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

proyecto modificadorio a los equipos e instalaciones de los sistemas del estándar de edificabilidad, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento. En estos casos, los equipos e instalaciones previstos en el proyecto modificadorio garantizarán, al menos, el mismo rendimiento que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

CAPÍTULO XIV **DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS**

Artículo 2266.239.-Consideraciones generales.- *La determinación de las sanciones previstas en este capítulo por parte de la autoridad responsable del control, no exime de responsabilidad al administrado de cumplir con las obligaciones y correctivos, previstos en este Título, por los que se le sancionó.*

Dentro del procedimiento administrativo sancionador, el órgano responsable del control podrá aplicar como medida provisional o cautelar, la suspensión de la obra, sin perjuicio de aplicar las establecidas en la normativa nacional vigente.

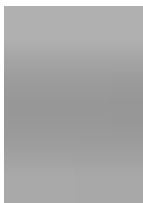
El órgano responsable del control emitirá los criterios para determinar el valor de las multas en función del principio de proporcionalidad establecidos en la normativa nacional vigente, mediante acto administrativo de carácter normativo.

SECCIÓN I **EN HABILITACIÓN DEL SUELO**

PARÁGRAFO I **INFRACCIONES LEVES**

Artículo 2266.240.-Infracciones leves.- *Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:*

- a. Fraccionar el suelo sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente contraviniendo con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:*
 - i. Se fraccione un lote en suelo con clasificación rural.*
 - ii. Se fraccione un lote en suelo con uso de protección ecológica.*
 - iii. Se fraccione un lote en suelo catalogado con alta amenaza por el órgano metropolitano responsable de la seguridad.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Cuando el fraccionamiento se realiza sin fines comerciales, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- b. Realizar obras de habilitación de suelo, excediendo o incumpliendo lo permitido en la licencia metropolitana urbanística.*
- c. Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.*
- d. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.*
- e. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.*
- f. No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.*
- g. No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.*

La autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Artículo 2266.241.-Correctivos.- *Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:*

<i>Infracción artículo 2266.240, letra:</i>	<i>Término para remediación (días)</i>	<i>Correctivo</i>
<i>a</i>	<i>30</i>	<i>Obtención de la licencia respectiva</i>
<i>b</i>	<i>30</i>	<i>Cumplir con lo establecido en la licencia</i>