**Artículo 2050.- 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 2051.- Ambito de aplicación.-** El presente Capítulo es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2052.- 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 2053.- 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 m2 de construcción;
2. Edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que superan los 120 m2;
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 2054.- Procedimientos diferenciados por tipología.-**

**1. Procedimiento Simplificado.-** Aplica para las edificaciones individuales existentes de un piso de altura y de hasta 120 m2 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 2053[131] 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;

[131] Por renumeración se sustituye el artículo 2067 por 2053

- 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 cuarta, 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 2055.- 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 2054[132] 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 2056.- 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 2057.- 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

[132] Por renumeración se sustituye el artículo 2068 por 2054

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 2058.- 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 2059.- 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 2060.- 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 2071[133] 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

133 Por renumeración se sustituye el artículo 2085 por 2071

determine el tipo de depresión rellena que atraviesa el predio.

**Artículo 2061.- 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 2062.- 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 m2, 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 2063.- 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 2064.- 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 2054[134] del presente Capítulo y/o para aquellos casos originados por iniciativa municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 2062[135] de este Capítulo, podrán ser las AdministracionesZonales o las Entidades Colaboradoras las encargadas de emitir los informes de registro, según los casos, de así requerirlo el administrado.

**Artículo 2065.- 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

[134] Por renumeración se sustituye el artículo 2064 a 2054
[135] Por renumeración se sustituye el artículo 2076 al 2062

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 2066.- 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 2067.- 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 2068.- 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 2069.- 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 2070.- 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 2071.- 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 formula 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 x C x F1 x % 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 = Area 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 TOTAL Edificación existente - COS TOTAL asignado en el PUOS
C= Costo promedio del metro cuadrado (m2) 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 2072.- 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 2062[136] del presente Capítulo.

**Artículo 2073.- 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 2074.- 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 2071**[137] 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.

[136] Por renumeración se sustituye el artículo 2076 por 2062
[137] Por renumeración se sustituye el artículo 2076 por 2062

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 2075.- 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 2076.- 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 2077.-** 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 2078.-** 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 2079.-** 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 2080.-** 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 2081.-** 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 2082.-** 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 2083.-** 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 2084.-** 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 x 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 2085.-** 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 2086.-** 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 2087.-** 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 2088.-** 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 2089.-** 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 2090.-** 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 2091.- 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 2092.- 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 2093.- 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 2094.- 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 2095.- 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 2096.- 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 2097.- 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 2098.- 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 2099.- 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 $m^2$ 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 2100.- 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 2101.- 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 2102.- 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 2103.- 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 2104.- 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 $m^2$, 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 2105.- 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 2106.-** 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 2107.-** Con las excepciones contempladas en el artículo 2138[138] 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

[138] Por renumeración se sustituye el artículo 2152 por 2138

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 2108.-** 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 2122[139] 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 2109.-** 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 2110.- 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 2111.- 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

[139] Por renumeración se sustituye el artículo 2136 por 2122

Urbanística de Publicidad Exterior", o por sus siglas LMU (41).

**Artículo 2112.- 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 SUJECIÓN Y DE EXENCIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 2113.- 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 $m^2$, 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 2114.- 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 2115.- 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 2116.- 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 2117.- 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 2118.- 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 2119.- 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 2120.- 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 2121.- 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 2122.- 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 2123.- 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 2124.- 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 2125.- 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 2122[140] 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 2126.- 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

[140] Por renumeración se sustituye el artículo 2136 por 2122

dará derecho a indemnización alguna y conllevará a declarar el punto de publicidad exterior como vacante.

**Artículo 2127.- 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 2128.- 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 2129.- 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 2130.- 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 2131.- 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 2132.- 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 2133.- 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 2134.- 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 2135.- Del concurso público para la explotación de publicidad exterior.-** Según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2133[141] 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 2133[142] 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 2136.- 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

[141] Por renumeración se sustituye el artículo 2149 por 2133
[142] Por renumeración se sustituye el artículo 2149 por 2133

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 2137.- 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 2138.- 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 acabo 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 2139.- 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 2140.- Del concurso público.-** El proceso de delegación se realizará a través de un concurso público competitivo de ofertas.

**Artículo 2141.- 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 2142.-** 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 2098[143] relacionado con los medios de expresión publicitaria no autorizados.

**Artículo 2143.-** 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

[143] Por renumeración se sustituye el artículo 2112 por 2098

en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

**Artículo 2144.-** Los procedimientos administrativos sancionadores por infracciones tipificadas en esta normativa Metropolitana, se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo 2145.-** 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 2146.-** Cuando hubieren sido violentados los sellos colocados por orden de autoridad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o en general se hubiese desacatado 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 2147.-** En los casos en que el infractor no sea propietario del predio o inmueble en donde se encuentra colocada la Publicitad 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 LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA, Y PARA EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO EN BIENES DE USO PÚBLICO[144]

### SECCIÓN I
### GENERALIDADES

**Artículo 2148.- Objeto. -** Este Capítulo establece el régimen administrativo de otorgamiento y

[144] Capítulo VI y artículado sustituido mediante ordenanza metropolitana No. 042-2022, sancionada el 03 de octubrede 2022.

aplicación de la licencia metropolitana urbanística para la construcción, el uso y ocupación del suelo en bienes de uso público, de infraestructura física de telecomunicaciones energía eléctrica, semaforización y video vigilancia.

**Artículo 2149.- Ámbito de aplicación**. - Este Capítulo es aplicable a las personas naturales o jurídicas que efectúen actividades relacionadas o encaminadas a la construcción o uso de infraestructura física de telecomunicaciones energía eléctrica, semaforización y video vigilancia, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2150.- Acto administrativo de la LMU 40.-** La LMU 40, es el acto administrativo con el que, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, autoriza la construcción de infraestructura física, para el despliegue de redes de telecomunicaciones y energía eléctrica, semaforización y video vigilancia y la consecuente ocupación de bienes de uso público.

**Artículo 2151.- Títulos de la LMU 40.-** Los títulos jurídicos que contienen los actos administrativos de autorización a los que se refiere este Capítulo, se documentarán bajo la siguiente denominación:

**a.** Licencia Metropolitana Urbanística para la construcción de infraestructura física, por sus siglas "LMU 40-A"; y,
**b.** Licencia Metropolitana Urbanística para el uso y ocupación del suelo en bienes de uso público por el despliegue de redes de servicio, por sus siglas "LMU 40-B".

**Artículo 2152.- Autoridad Administrativa Otorgante. -** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, es la autoridad administrativa otorgante de la LMU 40-A y LMU 40-B.

**Artículo 2153.- Definiciones. -** Las definiciones de espacio público, bienes de dominio público, de uso público y afectado al servicio público, son las previstas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2154.- Infraestructura Física.-** Para efectos de este Capítulo, se considera como infraestructura física toda construcción u obra civil, equipos y elementos pasivos instalados en los bienes de dominio público necesarios para la prestación del servicio de energía eléctrica y de telecomunicaciones, destinados al tendido, despliegue de red, instalación, soporte y complemento de equipos, elementos de red y sistemas, tales como**,** postes, torres, estructura y soporte de antenas, estructuras, sistemas de transmisión de telecomunicaciones, equipos, sala de equipos, sistemas anexos, canalización, ductos, cámaras y elementos de red, conforme lo establezcan las Reglas Técnicas del presente Capítulo.

Las "Reglas Técnicas para la instalación de infraestructura física para las redes de telecomunicaciones y/o de energía eléctrica en el Distrito Metropolitano de Quito" (en adelante

Reglas Técnicas), definirán estos elementos y establecerán los componentes que los conforman.

**Artículo 2155.- Prestadores de servicios. -** Se entenderá por prestadores de servicios a:

**a.** Las empresas de distribución y comercialización de energía eléctrica;
**b.** Los prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones; y,
**c.** Las entidades públicas que desplieguen redes para los sistemas de semaforización y de video vigilancia para la seguridad ciudadana u otros servicios.

**Artículo 2156.- Proveedores de infraestructura física. -** Son proveedores de infraestructura física de telecomunicaciones o energía eléctrica, las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, legalmente inscritas en el registro que se prevea de acuerdo a la normativa nacional vigente, de conformidad con el respectivo sector de las telecomunicaciones o energía eléctrica.

**Artículo 2157.- Promotores de infraestructura física soterrada de telecomunicaciones.-** Son promotores de infraestructura física soterrada de telecomunicaciones, las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, que construyan infraestructura física soterrada y que suscriban el acuerdo de intervención con el administrador del sistema metropolitano de canalización soterrada que es proveedor de infraestructura física legalmente registrado de conformidad a la normativa emitida por el ente de control de las telecomunicaciones.

## SECCIÓN II
## DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA - LMU 40-A

**Artículo 2158.- De la LMU 40-A.-** La Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-A, autoriza la construcción de infraestructura física necesaria para las redes de telecomunicaciones energía eléctrica, semaforización y video vigilancia, dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito y la ocupación temporal de los bienes de dominio público de uso público para su construcción.

Una vez terminado el plazo previsto para la vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-A, éste se prorrogará hasta por un plazo máximo de 90 días. Cumplido este plazo, la licencia se extinguirá definitivamente.

**Artículo 2159.- Obtención. -** La obtención de la LMU 40-A está sujeta al procedimiento ordinario previsto para las licencias metropolitanas urbanísticas y las regulaciones específicas de este Capítulo.

**Artículo 2160.- Sujetos obligados a obtener la LMU 40-A.-** Los sujetos obligados a obtener la LMU

40-A, son:

**a.** Los prestadores de servicios de telecomunicaciones que, para la prestación del servicio, requieran la construcción infraestructura física;
**b.** Los prestadores de servicios de energía eléctrica que, para la prestación del servicio, requieran la construcción infraestructura física;
**c.** Los proveedores y promotores de derecho público o privado que construyan infraestructura física, para el servicio de telecomunicaciones y energía eléctrica; y,
**d.** Las empresas públicas de semaforización y video vigilancia que prestan servicios en el Distrito Metropolitano de Quito y que requieran de la construcción de infraestructura física.

**Artículo 2161.- De la ocupación temporal de los bienes de uso público. -** La LMU 40-A autoriza la ocupación temporal de los bienes de uso público por el tiempo determinado en el cronograma del proyecto técnico. El sujeto obligado, una vez obtenida la LMU 40-A, no deberá obtener ninguna autorización temporal del uso del espacio público para la construcción de su infraestructura.

**Artículo 2162.- Modificación. -** Se podrán efectuar modificaciones a la LMU 40-A otorgada, en el evento de que, durante su vigencia, surjan o existan variaciones en las condiciones y/o información prevista su otorgamiento.

El título de la nueva LMU 40-A que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación haciendo referencia a la licencia que está modificando. Dicha modificación será presentada conforme a los requerimientos establecidos en los procedimientos administrativos determinados en este Capítulo.

Cuando la modificación suponga una prórroga del plazo establecido con los justificativos necesarios, ésta se concederá por una sola vez, de acuerdo con el requerimiento efectuado y determinado por la autoridad administrativa otorgante, exceptuando los casos fortuitos o de fuerza mayor.

**Artículo 2163.- Vigencia. -** La LMU 40-A se otorgará por el tiempo determinado en el proyecto técnico para la construcción de la infraestructura física, que en ningún caso podrá superar los trescientos sesenta y cinco días.

**Artículo 2164.- Proyecto Técnico. -** El proyecto técnico constituye todos los estudios técnicos necesarios para la construcción de la infraestructura física. Se deberá incluir el costo de la infraestructura física y el cronograma de construcción que incluya la ocupación temporal de los bienes de dominio público de uso público. Los proyectos técnicos cumplirán las disposiciones de las Reglas Técnicas previstas para este Capítulo y el régimen jurídico aplicable, según cada caso.

De cumplir con los requisitos, la autoridad administrativa otorgante, emitirá el informe técnico favorable. El informe técnico no autoriza el trabajo de intervención física, sino únicamente constituye un requisito previo para la emisión de la LMU 40-A.

**Artículo 2165.- Finalización de la construcción del proyecto técnico. -** El sujeto obligado, notificará en el plazo de treinta días, a través de la sede electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, la finalización de la construcción del proyecto técnico a la autoridad administrativa otorgante de la licencia para la realización del control técnico respectivo. A tal efecto, remitirá la siguiente documentación:

**a.** Declaración suscrita por el sujeto obligado, en la que conste que la infraestructura física contiene todos los elementos planteados en el proyecto técnico, de acuerdo con la Reglas Técnicas previstas para el presente Capítulo;
**b.** Memoria técnica de la infraestructura instalada, incluyendo un registro fotográfico, de acuerdo con el proyecto aprobado; y,
**c.** Los planos de construcción (As-Built) de la infraestructura física instalada en los formatos digitales y físicos, de acuerdo a lo determinado en las Reglas Técnicas previstas para el presente Capítulo.

La Agencia Metropolitana de Control, podrá realizar controles aleatorios para comprobar si los elementos de infraestructura cumplen con las Reglas Técnicas.

**Artículo 2166.- Certificado de finalización del proyecto técnico. -** El certificado de finalización del proyecto técnico constituye el documento legal mediante el cual se determina que el proyecto técnico se ha ejecutado de conformidad con las Reglas Técnicas previstas para el presente Capítulo.

Para la emisión del certificado de finalización del proyecto técnico, la autoridad administrativa otorgante, verificarán la documentación remitida por el sujeto obligado y efectuarán una inspección de campo para la revisión técnica correspondiente y de ser el caso con la entidad encargada de la obra pública.

Una vez realizada la inspección de campo y constatado el cumplimiento del proyecto técnico, la autoridad administrativa otorgante emitirá el certificado de finalización en el plazo de treinta días, que será registrado en la plataforma digital.

En el caso de que el proyecto técnico no cumpla con todos los componentes establecidos en las Reglas Técnicas, la autoridad administrativa otorgante notificará al sujeto obligado, a fin de que realice las correcciones respectivas en el plazo de diez días, una vez subsanadas, serán notificadas a la autoridad administrativa otorgante para que se desarrolle una nueva inspección de campo, se verifique el cumplimiento del proyecto técnico y se emita el certificado de finalización.

**Artículo 2167.- Caducidad de la LMU 40-A.-** La LMU 40-A caducará y por tanto se extinguirá en los siguientes casos:

- **a.** Cuando el sujeto obligado no inicie la construcción en el plazo establecido en la respectiva licencia;
- **b.** Cuando el sujeto obligado no hubiese concluido la construcción del proyecto dentro del plazo establecido en la licencia;
- **c.** Cuando se hubiere construido e instalado la infraestructura física sin cumplir con los requisitos establecidos en la Regla Técnica y de conformidad a la normativa local y nacional vigente; y,
- **d.** En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.

No caducará la LMU 40 A, en casos fortuitos o de fuerza mayor**.**

## SECCIÓN III
## DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN BIENES DE USO PÚBLICO- LMU 40-B

**Artículo 2168.- De la LMU 40-B.-** La Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-B autoriza el uso y ocupación del suelo en bienes de uso público de la infraestructura física de energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización y video vigilancia, dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2169.- Obtención. -** La obtención de la LMU 40-B está sujeta al procedimiento simplificado previsto para las licencias metropolitanas urbanísticas. Revisada la información remitida en el formulario simplificado normalizado, de ser el caso se emitirán las órdenes de pago por concepto de las regalías respectivas a pagar por parte de los sujetos obligados; y, cuando se encuentren cancelados dichos valores, se otorgará la LMU 40-B.

**Artículo 2170.- Sujetos obligados a obtener la LMU 40-B.-** Los sujetos obligados a obtener la LMU 40-B son los prestadores de servicio y proveedores de infraestructura física de telecomunicaciones y energía eléctrica, cuando ocupen bienes de uso público.

La Agencia Metropolitana de Control podrá realizar controles aleatorios para comprobar si los elementos de infraestructura cumplen con las Reglas Técnicas.

**Artículo 2171.- De la información de infraestructura física. -** Los sujetos obligados a la obtención de la LMU 40-B, previamente a obtener la licencia, presentarán en el formulario normalizado

simplificado correspondiente, con la infraestructura física de los elementos instalados en los bienes de uso público, con su cantidad, dimensión, ubicación geográfica y en tiempo que se quedarán instalados.

La información cartográfica georreferenciada de la infraestructura física de telecomunicaciones y energía eléctrica que se encuentren ocupando bienes de uso público se entregará en archivo digital en el formato establecido en las Reglas Técnicas.

**Artículo 2172.- Presunción de la veracidad de la información del administrado. -** La información que los administrados han declarado y presentado, sobre cuya base se emite la LMU 40-B, se presume verídica en tanto no se demuestre lo contrario.

La verificación in situ de los requisitos técnicos para el ejercicio de la actuación licenciada se efectuará con posterioridad al otorgamiento de la LMU 40-B.

La obtención de la LMU 40-B, no limita ni excluye la responsabilidad administrativa, civil o penal de su titular en el ejercicio de las actuaciones autorizadas, de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

La realización de actividades autorizadas por la LMU 40-B no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en la normativa local y nacional vigente, incluidas aquellas relacionadas con sectores estratégicos, ni el deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación, ni para ejecutar conductas que afecten de algún modo la libre competencia.

**Artículo 2173.- Modificación de la LMU 40-B.-** Los sujetos obligados, durante la vigencia de la LMU 40-B, deberán solicitar su modificación en los siguientes casos:

**a.** Existencia de variaciones en las condiciones y/o información prevista para su otorgamiento;
**b.** Cuando el titular requiera retirar o ampliar la infraestructura física de telecomunicaciones energía eléctrica, semaforización y video vigilancia.

La autoridad administrativa otorgante, en los casos establecidos en este artículo, de oficio o a petición de parte, podrá modificar la respectiva licencia.

La LMU 40-B que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la LMU 40-B que se modifica.

**Artículo 2174.- Vigencia de la LMU 40-B.-** La LMU 40-B tiene una vigencia indefinida desde su expedición, siempre y cuando se haya cancelado los valores anuales correspondientes.

De haber variaciones en la infraestructura física, se realizará una modificación a la licencia de conformidad a lo que dispone este Capítulo.

**Artículo 2175.- Extinción de la LMU 40-B.-** La LMU 40-B se extinguirá, en los siguientes casos:

**a.** Cuando se adeude el pago de las regalías correspondientes;
**b.** Cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas aplicables; y,
**c.** En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

La autoridad administrativa otorgante es la competente para determinar la extinción de la licencia.

**Artículo 2176.- Efectos de la extinción de la LMU 40-B.-** La extinción de la LMU 40-B impedirá iniciar o proseguir con la realización de las actividades autorizadas previamente, salvo la ejecución de trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, y los que sean necesarios para el retiro de la infraestructura física de telecomunicaciones energía eléctrica, semaforización y video vigilancia.

Extinguida la LMU 40-B, la autoridad administrativa otorgante notificará al administrado, para que efectúe el retiro, a su costo, de la infraestructura física, en un plazo máximo de tres meses, y a su vez notificará a la agencia de regulación y control en materia de telecomunicaciones para que, en atención a sus competencias, realice el control del cumplimiento de esta disposición por parte del sujeto obligado.

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

**Artículo 2177.- Cese de actividades. -** En el evento de que el titular de la LMU 40-B cese la actividad económica, efectuará la notificación correspondiente a la autoridad administrativa otorgante por medio del formulario establecido, para que se deje sin efecto la licencia otorgada.

Efectuada la revisión del requerimiento y cumplidos los requisitos previstos en el régimen jurídico aplicable, la autoridad administrativa otorgante dispondrá la extinción de la LMU 40-B por el cese de actividad económica y efectuará el registro correspondiente en la plataforma digital de la información de la infraestructura física.

**Artículo 2178.- Exenciones. -** Estarán exentas del pago de la regalía las empresas públicas prestadoras de servicios públicos que realicen el uso y ocupación del suelo en bienes de uso público, para la infraestructura física de telecomunicaciones y energía eléctrica, de acuerdo con lo indicado

en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

## SECCIÓN IV
## DEL PROCEDIMIENTO DIGITAL ADMINISTRATIVO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA LMU 40-A

**Artículo 2179.- Requisitos para el procedimiento digital de obtención de la LMU 40-A.-** Los requisitos para la obtención de la LMU 40 A, son los siguientes:

**a.** Registrarse en el sistema para el trámite administrativo digital;
**b.** No tener obligaciones vigentes adeudadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito;
**c.** Ser un proveedor o promotor de infraestructura conforme lo determina la normativa nacional vigente, en el caso de que la infraestructura sea para el servicio de telecomunicaciones;
**d.** Ser un prestador de servicio de telecomunicaciones, de energía eléctrica y de semaforización y video vigilancia;
**e.** Suscribir debidamente el formulario ordinario normalizado;
**f.** Presentar el Proyecto Técnico bajo el estricto cumplimiento de las Reglas Técnicas definidas para el efecto conforme el artículo de procedimiento digital;
**g.** En el caso de que sea canalización soterrada para el servicio de telecomunicaciones, podrá suscribir el acuerdo de intervención de la infraestructura que tenga como beneficiario al administrador del sistema metropolitano de canalización soterrada; y,
**h.** En el caso de que sean obras de canalización soterrada que se ejecuten fuera del Plan Metropolitano de Intervención para el soterramiento de las redes de servicio, para el servicio de telecomunicaciones, deberá presentar el acto administrativo de la autoridad nacional del control de las telecomunicaciones en el que autoriza el polígono de soterramiento que se planea ejecutar.

**Artículo 2180.- Formulario ordinario normalizado para el procedimiento digital de obtención de la LMU 40-A.-** El formulario ordinario normalizado para la obtención de la LMU 40-A contendrá la siguiente información:

**a.** Nombres completos de quien solicita a nombre del sujeto obligado o los sujetos obligados;
**b.** Número de cédula, RUC, RIDE o pasaporte para extranjeros debidamente habilitados en el país para contraer obligaciones comerciales o legales del solicitante;
**c.** Dirección empresarial del sujeto obligado;
**d.** Razón Social;

**e.** Correo electrónico para recibir notificaciones;
**f.** Número de contacto telefónico celular;
**g.** Nombre completo del Representante Legal;
**h.** Indicar si la prestadora de servicios o proveedora de infraestructura es pública o privada;
**i.** Número de resolución, título habilitante, convenio o contrato de concesión legalmente emitidos por la entidad nacional para prestar el servicio de telecomunicaciones o energía eléctrica, de ser el caso, o, en su defecto, el acuerdo de intervención con el MDMQ; y,
**j.** Definir los datos técnicos de la infraestructura física a ser intervenida o provista.

**Artículo 2181.- Procedimiento Digital Ordinario de la LMU 40-A.-** El procedimiento digital ordinario para la obtención de la LMU 40-A, seguirá los siguientes pasos:

**a.** El interesado deberá ingresar en el sistema digital para el trámite administrativo;
**b.** El sujeto obligado deberá ingresar los datos solicitados en el formulario ordinario normalizado y el proyecto técnico. En caso de requerir subsanación de la información entregada, la autoridad administrativa otorgante solicitará que el sujeto obligado subsane la información entregada en el término de diez días. La falta de subsanación en el término señalado constituye renuncia del administrado a su solicitud, con lo que se archivará el trámite;
**c.** De no haber observaciones en el formulario y en el proyecto técnico, la autoridad administrativa otorgante realizará una inspección con base en la propuesta del sujeto obligado en el término de diez días;
**d.** La autoridad administrativa otorgante elaborará un informe técnico favorable o desfavorable en el término de diez días desde la fecha de la inspección y lo registrará en la plataforma para conocimiento de las partes. En el caso de existir un informe técnico desfavorable, la autoridad administrativa otorgante notificará al sujeto obligado para que subsane las observaciones emitidas en el término de diez días. La falta de subsanación en el término señalado constituye renuncia del administrado a su solicitud, con lo que se archivará el trámite;
**e.** Con el informe técnico favorable y el instrumento seleccionado, la plataforma digital generará y realizará el cálculo de las tasas aplicables para la construcción de infraestructura física. De no requerir el pago de tasa, la LMU 40-A se expedirá automáticamente. De requerir pagar tasas, se emitirán las órdenes de pago correspondientes y se notificará al sujeto obligado;
**f.** El sujeto obligado, una vez notificado de la generación de la orden de pago, tendrá cinco días término para pagar en las entidades financieras habilitadas para el efecto; y,
**g.** Cancelada la orden de pago por parte del sujeto obligado dentro del plazo estipulado, automáticamente se expedirá la Licencia Municipal Urbanística LMU 40-A.

## SECCIÓN V
## DEL PROCEDIMIENTO DIGITAL ADMINISTRATIVO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO EN BIENES DE USO PÚBLICO LMU 40-B

**Artículo 2182.- Requisitos para el procedimiento digital de obtención de la LMU 40-B.-** Los requisitos para la obtención de la LMU 40 B, son los siguientes:

**a.** Registrarse en el sistema para el trámite administrativo digital.
**b.** No tener obligaciones vigentes adeudadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito;
**c.** Ser un proveedor de infraestructura conforme lo determina la normativa nacional vigente, en el caso de que la infraestructura sea para el servicio de telecomunicaciones;
**d.** Ser un prestador de servicio de telecomunicaciones, de energía eléctrica y de semaforización y video vigilancia;
**e.** Detallar cuantos elementos de infraestructura física posee instalado en los bienes de uso público con sus respectivas cantidades, dimensiones, ubicación geográfica y tiempo; y,
**f.** Suscribir debidamente el formulario simplificado normalizado.

**Artículo 2183.- Formulario simplificado normalizado para el procedimiento digital de obtención de la LMU 40-B.-** El formulario simplificado normalizado para la obtención de la LMU 40-B contendrá la siguiente información:

**a.** Nombres completos de quien solicita a nombre del sujeto obligado o los sujetos obligados;
**b.** Número de cédula, RUC, RIDE o pasaporte para extranjeros debidamente habilitados en el país para contraer obligaciones comerciales o legales del solicitante;
**c.** Dirección empresarial del sujeto obligado;
**d.** Razón Social;
**e.** Correo electrónico para recibir notificaciones;
**f.** Número de contacto telefónico celular;
**g.** Nombre completo del Representante legal;
**h.** Indicar si la prestadora de servicios o proveedora de infraestructura es pública o privada;
**i.** Número de resolución, título habilitante, convenio o contrato de concesión legalmente emitidos por la entidad nacional para prestar el servicio de telecomunicaciones y energía eléctrica de ser el caso; y
**j.** Enumerar los elementos de infraestructura física que posee instalado en los bienes de dominio público con sus respectivas cantidades, dimensiones, ubicación geográfica y tiempo.

**Artículo 2184.- Procedimiento Digital Simplificado de la LMU 40-B.-** El procedimiento digital simplificado para la obtención de la LMU 40-B, seguirá los siguientes pasos:

**a.** El interesado deberá ingresar en el sistema digital para el trámite administrativo;
**b.** El sujeto obligado deberá ingresar los datos solicitados en el formulario simplificado normalizado, para la validación correspondiente por parte de la autoridad administrativa otorgante. En caso de existir impedimentos, el sujeto obligado recibirá una notificación para que se solventen dichos impedimentos en un término de diez días. La falta de subsanación en el término señalado constituye renuncia del administrado a su solicitud, con lo que se archivará el trámite;
**c.** Posteriormente, la plataforma digital realizará el cálculo de la regalía aplicable por la utilización de los bienes de uso público, y de forma automática emitirá la orden de pago correspondiente y notificará al correo electrónico registrado del sujeto obligado;
**d.** El sujeto obligado una vez notificado de la generación de la orden de pago tendrá cinco días laborales para pagar en las entidades financieras habilitadas para el efecto; y,
**e.** Cancelada la orden de pago por parte del sujeto obligado dentro del plazo estipulado, la autoridad administrativa otorgante le emitirá la LMU 40-B.

## SECCIÓN VI
## DE LA AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR INFRAESTRUCTURA SOTERRADA EN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

**Artículo 2185.- De la obligatoriedad de construcción de infraestructura soterrada para proyectos arquitectónicos. -** Todo proyecto de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos los proyectos desarrollados bajo régimen de propiedad horizontal, tendrá la obligación de construir una acometida soterrada desde el punto de conexión de energía eléctrica y de telecomunicaciones más cercano o factible, hasta el ingreso al predio.

**Artículo 2186.- De la autorización para construcción de acometida soterrada en los proyectos arquitectónicos. -** Una vez emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo o de Edificación, se solicitará una autorización para la construcción de acometidas de los servicios de energía de telecomunicaciones y energía eléctrica, en cumplimiento de las Reglas Técnicas y la normativa nacional y local vigentes, otorgada por parte de la autoridad administrativa otorgante**.**

**Artículo 2187.- Requisitos para la autorización para construcción de acometida soterrada para los proyectos arquitectónicos. -** Los requisitos para la autorización para la construcción de acometida soterrada para las redes de telecomunicaciones y energía eléctrica, por parte de los sujetos obligados, serán:

**a.** Formulario normalizado;
**b.** Oficio de la empresa distribuidora de energía eléctrica, con los requerimientos propuestos para la instalación de la acometida de energía eléctrica;
**c.** Memoria Técnica, en cumplimiento de las Reglas Técnicas; y,
**d.** Planos de la acometida de Energía Eléctrica y de Telecomunicaciones, en cumplimiento de las Reglas Técnicas.

**Artículo 2188.- Procedimiento para la autorización para construir infraestructura soterrada en proyectos arquitectónicos. -** El sujeto beneficiario deberá solicitar la autorización para construcción de acometida soterrada en los proyectos arquitectónicos a la autoridad administrativa otorgante, por medio del procedimiento digital.

Una vez remitidos los requisitos, la autoridad administrativa otorgante tendrá un término de 10 días para revisar la documentación. De existir la necesidad de subsanar información, deberá solicitar al administrado que la remita en un término de 10 días.

Toda la infraestructura de canalización soterrada para el despliegue de las redes de servicio de telecomunicaciones de las acometidas, pasará a título gratuito, sin necesidad de ningún documento habilitante, para administración de los sistemas de canalización soterrada a cargo de la entidad encargada de la obra pública, para el despliegue de las redes de servicio de telecomunicaciones.

Una vez otorgada la autorización, el administrado deberá seguir el procedimiento en la Administración Zonal respectiva de conformidad al régimen de ocupación temporal del espacio público, para hacer la rotura de la acera; y, si la intervención se realiza en calzada, seguir el procedimiento reglado con la entidad encargada de la obra pública.

## SECCIÓN VII
## DEL CONTROL Y LAS SANCIONES

**Artículo 2189.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y la potestad sancionadora. -** Una vez emitida la LMU 40-A y LMU 40-B por la autoridad administrativa otorgante, le corresponde al órgano metropolitano responsable del control ejercer las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en procedimientos administrativos sancionadores, de conformidad con lo previsto en el régimen jurídico aplicable.

La autoridad administrativa otorgante y el órgano metropolitano responsable del control coordinarán el ejercicio de la potestad inspectora, conforme a sus competencias y atribuciones de regulación. A tal efecto podrá requerir la asistencia y colaboración de otros niveles de gobierno y

entes administrativos de la Administración Pública Central o de aquellos creados por leyes o reglamentos.

**Artículo 2190.- Procedimiento administrativo. -** Los procedimientos administrativos sancionadores por infracciones tipificadas, se tramitarán de acuerdo con el régimen jurídico aplicable.

**Artículo 2191.- Infracciones Leves. -** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente entre el 10% de un salario básico unificado y cincuenta salarios básicos unificados, las siguientes:

**a.** Proporcionar o proveer información inexacta y/o incompleta de la infraestructura física colocada, a la autoridad administrativa otorgante de la LMU 40 B;
**b.** Notificar extemporáneamente la modificación de la información de la infraestructura física colocada, proporcionada que habilitó la emisión de las Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-A y LMU 40-B;
**c.** Construir infraestructura física soterrada en proyectos arquitectónicos, incumpliendo lo aprobado en la autorización emitida; y,
**d.** No retirar por parte de las empresas prestadoras de servicio los cables en desuso, del espacio público.

**Artículo 2192.- Infracciones Graves. -** Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta y cien salarios básicos unificados, las siguientes:

**a.** No contar con la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-A**;**
**b.** Construir la infraestructura física incumpliendo el proyecto técnico aprobado en la LMU 40-A;
**c.** Causar daños a las tuberías, cables u otros objetos subterráneos, para la construcción e instalación de infraestructura física;
**d.** Causar daños a árboles y elementos de ornato existentes, para la construcción e instalación de infraestructura física;
**e.** Incumplir con el procedimiento de finalización del proyecto técnico aprobado para la construcción de infraestructura física de la LMU 40 A;
**f.** No contar con la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 40-B;
**g.** No retirar la infraestructura física de los bienes de dominio y/o de uso público en caso de cese de actividades; y,
**h.** La reincidencia en el cometimiento de cualquier infracción leve.

## TÍTULO VII
## DEL RÉGIMEN COMÚN EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS PARA EL

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 072-2024**

**LICENCIAMIENTO METROPOLITANO**

## CAPÍTULO I
## ASPECTOS GENERALES

**Artículo 2193.- 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 2194.- 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 laejecución de su proyecto.

**Artículo 2195.- 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 2196.- 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 2197.- 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 2198.- 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 2199.- 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 2200.- 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 2201.- 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 m2) 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 2202.- 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 2203.- 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 2204.- 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 2205.- 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 2206.- 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 2207.- 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 2208.- 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 2209.- 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 2210.- 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 la 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 2211.- 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 2212.- 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 2213.- 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 2214.- 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 2215.- 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 2216.- 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 requerimiento 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 2217.- 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 2218.-** 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 2219.-** Las resoluciones administrativas a las que se refiere esta normativa serán expedidas

por el Alcalde Metropolitano y propuestas por el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 2220.-** 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 2583[145] 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 2221.- 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 2222.- 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 2223.- 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 2224.- Procedimiento de contratación.-**

**1.** El procedimiento de contratación será el general previsto en el ordenamiento jurídico nacional dentro del sistema de contratación pública.

[145] Por renumeración se sustituye el artículo 2597 por 2583

**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 2225.- 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 2226.- 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 2227.- 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 2228.- 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 2229.- 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 2230.- 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 2231.- 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 2232.- 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 2233.- 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 2234.- 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 2235.- 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 2236.- 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 2237.- 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 2238.- 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 2239.- 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 2240.- 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 2241.- 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 2242.- 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 2243.- 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 2244.- 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 2245.- 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[146]

[146] Título y artículo sustituido mediante artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.

## CAPÍTULO I
## GENERALIDADES

### SECCIÓN I
### OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

**Artículo 2246.- Objeto.-** Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Administrativo del Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito (también denominado Régimen Administrativo del Suelo), y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que excluye aquellas competencias exclusivas del gobierno central, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo; además, de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2247.- Ámbito de aplicación. -** Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación y ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por personas naturales o jurídicas; o entes públicos, privados o mixtos en el ámbito de sus competencias y atribuciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2248.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo. -** Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:

1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo con un enfoque basado en el derecho a la ciudad, en la gestión democrática de esta, priorizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y el bien común sobre el individual.
2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación.
3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo y democrático que permita el Buen Vivir de los

habitantes.

4. Establecer parámetros de rectoría, en relación con la gestión, administración y manejo del espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.

**Artículo 2249.- Absolución de consultas. -** Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.

La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.

Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta.

**Artículo 2250.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-** Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

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, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

**Artículo 2251.- Protección a las autorizaciones de edificación.-** El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, en consecuencia dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, y dispondrá de tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.

En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.

Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

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, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

## SECCIÓN II
## DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

**Artículo 2252.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural. -** La norma urbanística otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

El derecho a edificar o habilitar el suelo es de carácter público, se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, estándares urbanísticos, normas y reglas técnicas, previo cumplimiento de las obligaciones establecidas en el planeamiento urbanístico metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector

nacional y metropolitano.

**Artículo 2253.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.-** La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- **a.** Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
- **b.** En procesos de urbanización y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.
- **c.** Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- **d.** Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- **e.** Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- **f.** Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- **g.** Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias, a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- **h.** Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- **i.** Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- **j.** Adoptar las medidas correspondientes, establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.

**Artículo 2254.- Deberes de los propietarios de suelo rural.-** La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- **a.** Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- **b.** Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.
- **c.** Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- **d.** Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- **e.** No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- **f.** Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.
- **g.** Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- **h.** Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.

**Artículo 2255.- Intangibilidad de la propiedad.-** El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa conexa, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

**Artículo 2256.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación.-** Las actualizaciones y cambios en el ordenamiento y la regulación del suelo realizados a través de los instrumentos de planificación, no confiere a los propietarios de los bienes inmuebles de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito derecho a reclamar indemnizaciones.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

## CAPÍTULO II
## ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### SECCIÓN I
### CONCEPTOS GENERALES

**Artículo 2257.- De la participación ciudadana.-** Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, 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 y nacional.

**Artículo 2258.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.-** El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del mismo.

La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el aprovechamiento del suelo; la planificación del

sistema vial, del espacio público y la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

El ordenamiento territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de instrumentos de planificación donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los instrumentos de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional, provincial, de los cantones y distritos metropolitanos autónomos colindantes y parroquial rural.

La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los propietarios del suelo desarrollarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación y gestión del suelo, como requisito para obtener la correspondiente licencia metropolitana urbanística.

El ordenamiento territorial y la planificación urbanística es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y para todos sus habitantes.

## SECCIÓN II
## INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

### PARÁGRAFO I
### DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 2259.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo 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.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado por el Alcalde Metropolitano conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.

**Artículo 2260.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la ordenanza que lo apruebe y sancione.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá actualizarse en los siguientes casos:

a. Al inicio de cada período de gestión.
b. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Distrito Metropolitano de Quito.
c. Por fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

El órgano metropolitano responsable de la planificación, previa actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, el órgano metropolitano responsable de la planificación en conjunto con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, actualizará el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo que los articula.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la normativa nacional vigente, lo siguiente:

a. Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la aplicación del modelo territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
b. Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.
c. Corregir y actualizar normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
d. Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
e. La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.
f. Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.

## PARÁGRAFO II
## DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 2261.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de norma urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la legislación nacional.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, contendrá:

a. Documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo con la siguiente cartografía básica:
    1. Mapa de clasificación de suelo
    2. Mapa de subclasificación de suelo
    3. Mapa de polígonos de intervención territorial
    4. Mapa de tratamientos urbanísticos
    5. Mapa de usos de suelo generales
    6. Mapa de usos de suelo específicos
    7. Mapa de edificabilidad básica
    8. Mapa de edificabilidad general máxima
    9. Mapa del sistema vial
    10. Mapa de áreas de protección especial
b. Estándares Urbanísticos
c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)
d. Los demás instrumentos aprobados por el Concejo Metropolitano.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 2262.- Componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.•-** El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de

las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

**Artículo 2263.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.-** El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.

Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

**Artículo 2264.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo.•** El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.

## SUBPARÁGRAFO I
## DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 2265.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.
3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local.
4. Los mapas correspondientes a la vialidad local podrán ser actualizados a través de la aprobación de unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, y actos legislativos emitidos por el Concejo Metropolitano.
5. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito, se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o metropolitano competente y sean aprobadas por el respectivo acto legislativo.
6. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Dichos

ajustes deberán ser puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo mediante informes que serán remitidos de manera mensual.

7. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del Plan de Uso y Gestión del Suelo una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza o resolución del Concejo Metropolitano.
8. En caso de accidentes geográficos que requieran ser actualizados, en virtud del informe emitido por el órgano responsable del catastro.

Cuando se realice una restitución del aprovechamiento urbanístico, no se modificará la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, se incorporará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana por parte de la administración zonal correspondiente, y, en la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual la administración zonal correspondiente remitirá al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el informe motivado y el acto administrativo que sustenta la restitución.

## PARÁGRAFO III
## DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo 2266.- Planes Urbanísticos Complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe.

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2267.- Tipos de planes urbanísticos complementarios.-** Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías de planes urbanísticos complementarios:

a. Plan Maestro Sectorial

b. Plan Zonal
c. Plan Especial
d. Plan Parcial
e. Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan urbanístico complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo.

**Artículo 2268.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

a. Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral de la reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
b. La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.
c. Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:
    i. Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y la normativa nacional vigente.
    ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y normativas por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.
    iii. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico.
    iv. En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.

**Artículo 2269.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.-** La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte
    a. Memoria justificativa
    b. Diagnóstico del plan
2. Propuesta del Plan
3. Cartografía
4. Proyecto de Ordenanza.

Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes urbanísticos complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**SUB PARÁGRAFO I**
**DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

**Artículo 2270.- Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de planes urbanísticos complementarios. -** La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.

La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:

a. Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.
b. Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.
c. Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y planes de zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las administraciones zonales y las entidades municipales, podrán desarrollar planes parciales en coordinación y bajo supervisión del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.
d. Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.
e. Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano

responsable del territorio, hábitat y vivienda.

En casos de iniciativa mixta, los planes urbanísticos complementarios se coordinarán con los proponentes del plan.

Para el desarrollo de un plan urbanístico complementario en un sector que no haya sido identificado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará a la Comisión del Concejo Metropolitano correspondiente un informe que motive la necesidad de elaboración del plan.

**Artículo 2271.- Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios.-** La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública y/o mixta, de acuerdo a su tipología.

**Artículo 2272.- Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios.-** La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además, incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Título y en la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**Artículo 2273.- Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.-** Los órganos metropolitanos que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. El órgano metropolitano proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de los órganos metropolitanos que correspondan.

**Artículo 2274.- Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza.

**Artículo 2275.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.-** Una vez aprobada la ordenanza del plan urbanístico complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el término de tres (3) días contados desde la aprobación de la ordenanza, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el sistema de Información de Regulación Metropolitana.

**Artículo 2276.- Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.-** A través de instancias municipales y ciudadanas, se difundirá el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios. Una vez sancionada la ordenanza del plan y sus contenidos técnicos, se garantizará el acceso a los datos públicos mediante la plataforma de gobierno abierto.

**Artículo 2277.- De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.-** La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.

## SUB PARÁGRAFO II
## DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

**Artículo 2278.- Plan Maestro Sectorial.-** El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes, áreas comunitarias, áreas comunitarias y de espacio público, entre otros.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 2279.- Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial.-** El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.

**Artículo 2280.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial.-** El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial.
2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano de Quito, de

aplicar.
3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta.
4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática del plan, de aplicar.
5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan.

El plan maestro sectorial podrá identificar la necesidad de aplicar otros tipos de planes urbanísticos complementarios en el territorio, adicionales a los que hayan sido delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de manera justificada.

**Artículo 2281.- Iniciativa del Plan Maestro Sectorial.-** La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte.

## SUB PARÁGRAFO III
## DEL PLAN ZONAL

**Artículo 2282.- Plan Zonal.-** El plan zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento de una zona del territorio donde existe la necesidad de establecer estrategias de planificación integral y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Podrá incorporar estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del territorio, de ser el caso.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 2283.- Ámbito de aplicación del Plan Zonal.-** El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad.

El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.

**Artículo 2284.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal.-** El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos.

Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. La propuesta de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.
2. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta, que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, vías, entre otras.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos, de requerir.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.

El plan zonal podrá identificar de manera justificada la necesidad de aplicar, dentro de su área de intervención, planes parciales o especiales, adicionales a los delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2285.- Iniciativa del Plan Zonal.-** La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada con otros niveles de gobierno, con actores públicos y/o privados**.**

## SUB PARÁGRAFO IV
## DEL PLAN ESPECIAL

**Artículo 2286.- Plan Especial.-** El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:

1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros.
2. Protección y conservación de áreas de patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros.
3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
4. Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.
5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
6. Áreas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas públicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 2287.- Ámbito de aplicación del Plan Especial.-** El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2288.- De la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.-** De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:

1. Creación de estándares urbanísticos específicos.
2. Vialidad dentro del área del Plan.
3. Áreas de afectaciones.
4. Áreas de amenazas y riesgos.
5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental.

**Artículo 2289.- Contenidos mínimos del Plan Especial.-** El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:

1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan.
2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos de ser el caso.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos o adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.
5. Estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.

Cuando la temática del plan esté orientada a la conservación ambiental, se podrán establecer estrategias de intervención que incluyan criterios para la sostenibilidad, de adaptación y mitigación al cambio climático.

**Artículo 2290.- Iniciativa del Plan Especial.-** Los planes especiales serán de iniciativa pública o

mixta.

## SUB PARÁGRAFO V
## DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 2291.- Plan Parcial.-** El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales determinarán:

1. La norma urbanística específica.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos humanos de hecho, y/o la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del valor del suelo por la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.

**Artículo 2292.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.-** Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Se aplicarán en los siguientes casos:

a. En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente Libro.
b. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.
c. Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
d. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.
e. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
f. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, así como para la declaratoria y desarrollo

de Zonas Especiales de Interés Social.

g. Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.

h. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa metropolitana vigente.

En todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece el plan.

**Artículo 2293.- Iniciativa del plan parcial.-** La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

**Artículo 2294.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.-** En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y áreas comunitarias, cuando sea imposible dejarlas, posibilita la participación administrativa y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.

**Artículo 2295.- Tipos de planes parciales.-** Sin perjuicio de los planes parciales que se determinen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a las consideraciones de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, los tipos de planes parciales son:

**a.** Plan parcial urbano
**b.** Plan parcial de expansión urbana.
**c.** Plan parcial de regularización prioritaria.
**d.** Plan parcial en zonas especiales de interés social.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá definir tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.

**Artículo 2296.- Plan parcial urbano.-** El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas de suelo urbano, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2297.- Ámbito de aplicación del plan parcial urbano.-** El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.

**Artículo 2298.- Contenidos mínimos del plan parcial urbano.-** Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:

- **a.** Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- **b.** La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- **c.** Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- **d.** Identificación de unidades de actuación urbanística e instrumentos de gestión de suelo aplicables.
- **e.** Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir, de existir.
- **f.** Cartografía.
- **g.** Estimación económica de los costos de las cargas del plan.
- **h.** Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan y de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.
- **i.** Mecanismos de financiación en consideración a la normativa nacional vigente.
- **j.** Modelo de gestión del plan.

**Artículo 2299.- Plan parcial de expansión urbana.-** El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios**.**

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la

implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

**Artículo 2300.- Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana.-** El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

a. Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
b. Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.

**Artículo 2301.- Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana.-** El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

a. El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
b. La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.
c. Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras
d. Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.
e. La norma de aprovechamiento urbanístico.
f. Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
g. Delimitación de unidades de actuación urbanística.
h. Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
i. Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
j. Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo, de ser el caso.

**Artículo 2302.- Plan parcial de regularización prioritaria.-** El plan parcial de regularización prioritaria determina los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo

desarrollado para el efecto.

**Artículo 2303.- De las unidades de actuación urbanística en procesos de regularización.-** Las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial que contenga asentamientos humanos de hecho y consolidados contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico, el cálculo y reparto de cargas y beneficios, los instrumentos de gestión aplicables, el proyecto de fraccionamiento del asentamiento, las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento.

**Artículo 2304.- Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.-** El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

**Artículo 2305.- Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.-** El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados de regularización prioritaria.
2. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.
3. La norma urbanística que especifique los usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.
4. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística.
5. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

**Artículo 2306.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.-** Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

a. La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.
b. La propuesta de regularización incluirá:
    i. Los ajustes prediales que sean del caso;
    ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, de ser el caso;
    iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
    iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;
    v. Espacio público y áreas verdes, de existir;

vi. Norma urbanística;
vii. El proyecto de fraccionamiento;
viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.

c. Cronograma de obras civiles y de infraestructura que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
d. Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.
e. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

**Artículo 2307.- Plan parcial en zonas especiales de interés social.-** El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

**Artículo 2308.- Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social.-** El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaratoria de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

**Artículo 2309.- Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social.-** El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

**a.** La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
**b.** Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.
**c.** Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
**d.** Estándares urbanísticos, de ser el caso.
**e.** Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.

**f.** Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.
**g.** Modelo de gestión del plan.

## PARÁGRAFO IV
## DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES

### SUB PARÁGRAFO I
### DEL PROYECTO INTEGRAL

**Artículo 2310.- Proyecto Integral.-** El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.

**Artículo 2311.- Ámbito de aplicación del Proyecto Integral.-** El proyecto integral se desarrollará en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrá modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes parciales.

Los planes urbanísticos complementarios pueden contener uno o más proyectos integrales que permitan complementar, ejecutar o desarrollar las decisiones de planeamiento y estrategias establecidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de los planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2312.- Iniciativa del Proyecto Integral.-** El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

El proyecto integral será aprobado mediante resolución administrativa por el órgano encargado de la operación urbana.

## CAPÍTULO III
## CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

### SECCIÓN I

**Artículo 2313.- Del suelo.-** Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.

La utilización y actividades a desarrollar en el suelo se dará en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementaria.

## SECCIÓN II
## DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2314.- Clasificación del suelo.-** El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.

### PARÁGRAFO I
### SUELO URBANO

**Artículo 2315.- Suelo Urbano.-** El suelo urbano es aquel que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

### PARÁGRAFO II
### SUELO RURAL

**Artículo 2316.- Suelo Rural.-** El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o sus características biofísicas y geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para su determinación y delimitación, se tomarán en cuenta las disposiciones y consideraciones establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

## PARÁGRAFO III
## LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

**Artículo 2317.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.-** Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

a. La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa.
b. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.
c. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos, áreas verdes y áreas comunitarias.
d. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
e. Topografía y sistemas hidrológicos.
f. Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.
g. Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.
h. Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.
i. Disposiciones establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto al suelo rural.

## SECCIÓN III
## SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

## PARÁGRAFO I
## SUELO URBANO

**Artículo 2318.- Subclasificación del suelo urbano.-** El suelo urbano se subclasifica en:

1. Suelo urbano consolidado
2. Suelo urbano no consolidado
3. Suelo urbano de protección

Para subclasificar el suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas naturales y antrópicas, sistema de áreas protegidas de nivel nacional y metropolitano, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad poblacional y edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2319.- Suelo urbano consolidado.-** El suelo urbano consolidado es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá establecer diferentes niveles de consolidación y la metodología para su definición.

**Artículo 2320.- Suelo urbano no consolidado.-** El suelo urbano no consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

**Artículo 2321.- Suelo urbano de protección.-** El suelo urbano de protección es aquel que por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.

## PARÁGRAFO II
## SUELO RURAL

**Artículo 2322.- Subclasificación del suelo rural.-** El suelo rural se subclasifica en:

1. Suelo rural de producción.
2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
3. Suelo rural de expansión urbana.
4. Suelo rural de protección.

**Artículo 2323.- Suelo rural de producción.-** El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas.

Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.

**Artículo 2324.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.-** El suelo rural para aprovechamiento

extractivo es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

**Artículo 2325.- Suelo rural de expansión urbana.-** El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.

El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos impidan su continuidad física.

No se definirá como suelo rural de expansión urbana aquel que sea identificado de alto valor agroproductivo y por parte de la autoridad agraria y nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

**Artículo 2326.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.-** Para determinar la localización del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

**a.** Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
**b.** La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
**c.** La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
**d.** La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
**e.** El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
**f.** La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
**g.** El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento

de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.

**h.** Topografía y sistemas hidrológicos.

**i.** La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.

**j.** Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación competente.

**Artículo 2327.- Suelo rural de protección.-** El suelo rural de protección es aquel que por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

## CAPÍTULO IV
## INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

**Artículo 2328.- Instrumentos de planeamiento del suelo.-** Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos urbanísticos.
3. Estándares urbanísticos

### SECCIÓN I
### POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

**Artículo 2329.- Polígonos de intervención territorial.-** Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los

cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

## SECCIÓN II
## TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo 2330.- Tratamientos urbanísticos.•-** Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá determinar e incorporar, de manera justificada, tratamientos urbanísticos que no estén previstos en la presente sección, en base a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

### PARÁGRAFO I
### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

**Artículo 2331.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-** Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

a. **Conservación:** Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

b. **Protección urbanística:** Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.

   Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.

c. **Sostenimiento**: Se aplica en suelo urbano caracterizado por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos,

sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.

d. **Potenciación:** Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.

   Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.

e. **Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f. **Mejoramiento gradual:** Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

g. **Mejoramiento integral:** Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico•espacial, regularización predial o urbanización.

h. **Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

i. **Desarrollo**: Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

j. **Recuperación:** Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

**Artículo 2332.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-** La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación. Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

## PARÁGRAFO II
## TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

**Artículo 2333.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.-** En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

a. **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

b. **Conservación:** Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

c. **Recuperación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

d. **Ocupación restringida:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el

aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos.

e. **Ocupación sostenible:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción. Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.

f. **Promoción productiva:** Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

g. **Mitigación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

**Artículo 2334.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural.-** La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida.
3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida.
4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.

## SECCIÓN III
## ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

**Artículo 2335.- Estándares urbanísticos.•-** Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, y/o instrumentos de planeamiento del Distrito Metropolitano de Quito que se aprueben mediante ordenanza.

La creación y/o modificación de los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes urbanísticos complementarios deberá estar sustentada en informes técnicos emitidos por las entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 2336.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.-** La aplicación de los estándares urbanísticos se determinará según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante regla técnica, se podrán especificar las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos que hayan sido aprobados, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio.

El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito mediante resolución expedirá las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos.

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes previos correspondientes para la aplicabilidad de los estándares urbanísticos, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 2337.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.-** Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos:

1. Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación.
3. En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos

ampliatorios.

**Artículo 2338.- Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad.-** La regla técnica del estándar de edificabilidad define el ámbito y metodología de aplicación de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural.

En suelo de clasificación urbana, la aplicabilidad se establecerá en función del tipo de edificabilidad, la escala de la edificación, el tipo de usos de la edificación y los estándares mínimos por tipo de edificabilidad. En suelo de clasificación rural, la aplicabilidad se determinará en función del uso de suelo y el tipo de usos de la edificación.

## CAPÍTULO V
## DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 2339.- Aprovechamiento Urbanístico. -** El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

**Artículo 2340.- Restricciones al aprovechamiento urbanístico.-** Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este título, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.

### SECCIÓN I
### DEL USO DE SUELO

**Artículo 2341.- Uso de Suelo.-** El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo determinará cuáles serán los usos generales y específicos. Los usos de suelo específicos son principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

**Artículo 2342.- De las condiciones de implantación.-** Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos.

Las condiciones de implantación se detallarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención del licenciamiento correspondiente.

Las condiciones de implantación que deben cumplir los establecimientos, determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en planes urbanísticos complementarios, se verán reflejadas en el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

## PARÁGRAFO I
## DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

**Artículo 2343.- Uso General.-** El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas.

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá detallar un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

**Artículo 2344.- Clasificación de usos generales.-** Los usos generales se clasifican en:

a. **Residencial (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
b. **Suelo de expansión (SE)**: Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.
c. **Múltiple (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
d. **Comercios y Servicios Especializados (CSE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.
e. **Patrimonio Cultural (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangible e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado

social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

f. **Industrial (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
g. **Equipamiento (E):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, los cuales, están destinados 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.
h. **Protección Ecológica (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

i. **Recurso Natural Renovable (RNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.
j. **Recurso Natural No Renovable (RNNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.

**Artículo 2345.- Usos Específicos.-** Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos determinados en este título estarán orientados por la definición de

tratamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

Los usos de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2346.- Clasificación de los usos específicos.-** Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.-** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
2. **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. **Uso prohibido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional y metropolitana aplicable.

Las condiciones generales de implantación para los usos de suelo estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## SUB PARÁGRAFO I
## DEL USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL

**Artículo 2347.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.-** Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:

a. **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas

que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.

b. **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
c. **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.

Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2348.- Usos específicos residenciales para suelo rural.-** Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

a. **Residencial Rural (RR):** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.

b. **Residencial Rural Restringido (RRR):** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

   En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo.

## SUB PARÁGRAFO II
## DEL SUELO DE RESERVA (SR)

**Artículo 2349.- Suelo de Reserva.-** El suelo de reserva es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y, respecto a la residencialidad, sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.

## SUB PARÁGRAFO III
## DEL USO MÚLTIPLE (M)

**Artículo 2350.- Uso Múltiple.-** El uso múltiple es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## SUB PARÁGRAFO IV
## DEL USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

**Artículo 2351.- Uso Comercios y Servicios Especializados.-** El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del

Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## SUB PARÁGRAFO V
## DEL USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

**Artículo 2352.- Uso Protección Arqueológica. -** El uso de protección arqueológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección, excavaciones, identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa nacional y metropolitana vigente.

## SUB PARÁGRAFO VI
## DEL USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

**Artículo 2353.- Uso Protección Urbana Patrimonial.-** El uso protección urbana patrimonial es el uso asignado a las zonas urbanas que se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la norma nacional y metropolitana aplicable vigente.

## SUB PARÁGRAFO VII
## DEL USO INDUSTRIAL (I)

**Artículo 2354.- Uso Industrial.-** El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
b) **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.
c) **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.
d) **Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

Las condiciones generales de implantación para los usos específicos industriales, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En los usos de suelo industriales se encuentran permitidas las actividades económicas incluidas en el código del respectivo uso específico principal del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## SUB PARÁGRAFO VIII
## DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ)

**Artículo 2355.- Uso Equipamiento.-** El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2356.- Tipología de equipamientos.-** El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

a. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

   i. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
   ii. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.
   iii. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
   iv. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
   v. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
   vi. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.

b. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

   i. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana;
   ii. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
   iii. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales;
   iv. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
   v. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para

garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.

vi. **Especial (EP):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

a. **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
b. **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
c. **Equipamientos de escala Sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo a las necesidades de la población.
d. **Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Los radios de cobertura para la implantación de equipamientos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, aplicarán para la planificación de equipamientos públicos.

Las condiciones generales de implantación para el uso específico equipamiento, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## SUB PARÁGRAFO IX
## DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

**Artículo 2357.- Uso Protección Ecológica.-** El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

**Artículo 2358.- Categorías de Protección Ecológica.-** Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.

2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican al menos las siguientes:

a. **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
b. **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
c. **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS**.- Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
d. **Áreas de intervención especial y recuperación AIER**.- Áreas de propiedad pública, privada

o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

e. **Áreas del PANE.** - Áreas protegidas oficialmente declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
f. **Bosques y Vegetación Protectora**.- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

## SUB PARÁGRAFO X
## DEL USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

**Artículo 2359.- Uso Recurso Natural Renovable.-** El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

**Artículo 2360.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-** Las tipologías del uso recurso natural renovable son:

a. **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto

b. **Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2):** Contempla la producción agrícola, pecuaria,

forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

## SUB PARÁGRAFO XI
## DEL USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

**Artículo 2361.- Uso Recurso Natural No Renovable.-** El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Aquellas zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con el tratamiento urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que genere el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

No se permite la actividad residencial en ese uso.

## SUB PARÁGRAFO XII
## DE LAS ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

**Artículo 2362.- Actividades de comercio y servicios.-** Las actividades de comercio y servicios son

actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

**Artículo 2363.- Tipologías de comercios.-** En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

a. **Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos y servicios de uso habitual.
b. **Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.
c. **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centralidades urbanas o corredores urbanos.
d. **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

Todos los usos de suelo definirán la compatibilidad de las tipologías de comercios descritas en este artículo.

Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los planes urbanísticos complementarios.

## PARÁGRAFO II
## DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

**Artículo 2364.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos.-** Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

**Artículo 2365.- Cuadro de compatibilidades.-** El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), que forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2366.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.-** El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) u otras licencias metropolitanas que las requieran, sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

## PARÁGRAFO III
## DEL LICENCIAMIENTO ESPECIAL EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

**Artículo 2367.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.-** Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo específico vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener la preexistencia y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

**Artículo 2368.- Normas especiales para el licenciamiento de actividades económicas.-** Los establecimientos donde se desarrollen las actividades económicas detalladas en el artículo precedente, previo a la obtención de la LUAE, deberán cumplir con lo siguiente:

a. Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y sus anexos y, en particular, en lo referente a la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo y las condiciones de implantación.
b. Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado, en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.

**Artículo 2369.- Autoridades Administrativas Otorgantes.-** Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de

implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa. Se exceptúan de este procedimiento las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través del Procedimiento Especial.

## SECCIÓN II
## EDIFICABILIDAD

### PARÁGRAFO I
### DE LA EDIFICABILIDAD

**Artículo 2370.- Edificabilidad.-** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

Será establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2371.- Capacidad de Aprovechamiento Constructivo.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

**Artículo 2372.- Tipos de edificabilidad.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

a. **Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial**.**
b. **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
c. **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo

igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

## PARÁGRAFO II
## DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2373.- Ocupación del suelo.-** La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:

a. Forma de ocupación
b. Lote mínimo
c. Altura de edificación
d. Coeficiente de ocupación del suelo

### SUB PARÁGRAFO I
### DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

**Artículo 2374.- Forma de ocupación para las edificaciones.-** La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

1. **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
2. **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
3. **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
4. **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y la normativa metropolitana vigente.

### SUB PARÁGRAFO II
### DEL LOTE MÍNIMO

**Artículo 2375.- Lote mínimo.-** El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.

## SUB PARÁGRAFO III
## DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**Artículo 2376.- Altura de edificación.-** La altura de edificación corresponde al número de pisos, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

**Artículo 2377.- Altura libre del local.-** La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.

Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre del local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 2378.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-** La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento

topográfico georeferenciado mismo que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.

**Artículo 2379.- Edificaciones en bloques.-** Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos.

Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

## SUB PARÁGRAFO IV
## DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2380.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.-** El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

1. **Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).-** El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
2. **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).-** El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta

baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

**Artículo 2381.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.-** Los lotes de acuerdo a lo determinado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios, podrán incrementar el coeficiente de ocupación del suelo.

El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

**Artículo 2382.- Condiciones para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo.-** Para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja y total se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2383.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.-** El coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total.

## PARÁGRAFO III
## DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

**Artículo 2384.- Código de Edificabilidad.-** El Código de Edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios. En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2385.- Código de edificabilidad en uso de suelo de equipamiento.-** Los lotes con uso de suelo de equipamiento definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con Código de Edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación específica de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa.

**Artículo 2386.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.-** Los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un Código de Edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2387.- Código de edificabilidad para áreas históricas.-** El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H). De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, uso de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano.

Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en la normativa metropolitana respecto de áreas históricas y patrimonio, y demás normas conexas vigentes.

**Artículo 2388.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.-** Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## PARÁGRAFO IV
## CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

**Artículo 2389.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo.-** En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:

a. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y Código de Edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

   i. Exista un lote posterior.
   ii. La totalidad del lote deberá encontrarse en clasificación de suelo urbano.

b. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de uso de suelo y Código de Edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:

   i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
   ii. El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.
   iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

c. En predios esquineros que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos 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 y observando lo establecido en los literales a) y b) de este artículo.

   Se exceptúan de esta condición aquellas edificabilidades con uso de suelo de protección ecológica, en las cuales se aplicará el Código de Edificabilidad asignado a cada una de las áreas del lote identificadas con el referido uso, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

Los predios que se acojan a estas condiciones están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad asignado.

**Artículo 2390.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en relación a la habilitación de suelo.-** En caso de habilitación de suelo en lote urbano con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor.

Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

**Artículo 2391.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en pendientes negativas.-** Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando la edificación colinda con borde de quebrada y uso de suelo de protección ecológica, no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo, ni edificar más de dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja.

En caso de existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que determine la viabilidad del proyecto.

**Artículo 2392.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 2393.- Adosamiento entre lotes particulares.-** Los lotes particulares con forma de ocupación aislada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, ni aplicar el Código de Edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notarizado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.

La Administración Zonal correspondiente, mediante informe técnico, establecerá que el lote por sus dimensiones morfológicas no podrá aplicar la forma de ocupación aislada y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En todos los casos, la altura de edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación y los retiros asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, aplicar los estándares urbanísticos y su regla técnica.

## PARÁGRAFO V
## DE LA OCUPACIÓN PROVISIONAL

**Artículo 2394.- Ocupación provisional.-** Los predios particulares 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 un plazo máximo de seis meses contado desde la emisión de la licencia y solo será renovable por una vez en las mismas condiciones y por el mismo plazo.

Deberá respetarse la edificabilidad asignada para cada caso.

La autorización se obtendrá en la administración zonal correspondiente.

# CAPÍTULO VI
# DE LA GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 2395.- Gestión de Suelo.-** Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

## SECCIÓN I
## DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

**Artículo 2396.- Instrumentos de gestión de suelo.-** Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición, administración y desarrollo del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
    a. Unidades de actuación urbanística

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
    a. Reajuste de terrenos
    b. Integración inmobiliaria
    c. Fraccionamiento
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
    a. Derecho de adquisición preferente
    b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
    c. Declaración de zonas especiales de interés social
    d. Anuncio del proyecto
    e. Derecho de superficie
    f. Banco de suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
    a. Concesión onerosa de derechos
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
    a. Declaratoria de regularización prioritaria

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes correspondientes para el cumplimiento efectivo de los instrumentos de gestión del suelo.

**Artículo 2397.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.

Su aplicación, además, está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso Gestión de Suelo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen

## PARÁGRAFO I
## DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 2398.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-** Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de

cargas y beneficios entre una o varias unidades.

En el reparto de cargas y beneficios, intervendrá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Artículo 2399.- Beneficios.-** Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2400.- Cargas.-** Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas.

**Artículo 2401.- Cargas generales.-** Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.

Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.

El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general.

Estas cargas deben ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

**Artículo 2402.- Tipos de cargas generales.-** Dentro de las cargas generales se encuentran:

1. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la

normativa nacional y metropolitana vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.
3. El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial.
4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos:
    a. Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana.
    b. Red de plazas: plazas centrales y menores.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

**Artículo 2403.- Cargas locales.-** Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.

**Artículo 2404.-** Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.

**Artículo 2405.- Tipos de cargas locales.-** Se consideran cargas locales las siguientes:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente.
2. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística.
3. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

**Artículo 2406.- Cálculo de beneficios.-** Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente Título.

**Artículo 2407.- Cálculo de cargas.-** Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a

ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.

**Artículo 2408.- El cálculo de las cargas y beneficios.-** En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.

El cálculo de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del órgano encargado de la operación urbana.

**Artículo 2409.- Del pago de las cargas.-** El o los propietarios de cada inmueble que forme parte de los planes parciales o unidades de actuación urbanística, deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

El valor de pago por concepto de cargas podrá realizarse a través de:

a. **Valor de carga urbana:** se aplicará para el cobro de los valores de las cargas, producto de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios.
b. **Concesión onerosa de derechos:** en los ámbitos de aplicación y con los procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.
c. **Otros medios** de recaudación que se creen para el efecto, mediante ordenanza.

La contribución especial de mejoras se aplicará en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 2410.- Formas de pago de la carga urbana .-** Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado, cronograma de pagos o, en especie.

La forma de pago estará aprobada en el modelo de gestión y financiamiento de la unidad de actuación urbanística.

El órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas.

**Artículo 2411.- Pago en especie de la carga urbana.-** El pago en especie de las cargas podrá realizarse mediante:

a. Suelo,
b. Suelo urbanizado,
c. Proyectos construidos exclusivamente para vivienda de interés social,

d. Equipamientos de servicios sociales y públicos, o
e. Sistemas públicos de soporte.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

En estos casos, el pago en especie deberá realizarse dentro del área de la unidad de actuación urbanística.

**Artículo 2412.- Responsable del reparto equitativo de las cargas y beneficios.-** El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

## SUBPARÁGRAFO I
## DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 2413.- Unidades de Actuación Urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2414.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por:

a. La administración pública;
b. Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;
c. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

## SUBPARAGRAFO II
## DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 2415.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.

Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

**Artículo 2416.- Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.-** Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, tendrán las obligaciones y derechos establecidos en la normativa nacional vigente y metropolitana vigente.

**Artículo 2417.- Contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos:

a. La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan.
b. La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística.

La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.

**Artículo 2418.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.-** La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial.

**Artículo 2419.- De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.-** Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el

impedimento de obtención de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación de suelo LMU (10) y de edificación LMU (20) en el informe de regulación metropolitana, hasta la emisión de la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.

Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística podrán obtener únicamente la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores LMU (20).

En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, el o los nuevos propietarios adquieren, las condiciones, afectaciones y obligaciones de la unidad de actuación urbanística.

## SUBPARAGRAFO III
## DE LA GESTIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 2420.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.-** La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación.

Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad.

El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano de territorio, hábitat y vivienda, emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

**Artículo 2421.- De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.-** Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.

Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

El procedimiento para la enajenación forzosa será emitido por el órgano encargado de la operación urbana mediante resolución.

**Artículo 2422.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa, para lo cual el órgano encargado de la operación urbana remitirá un informe conforme lo establecido en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Una vez aprobada la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de la misma, podrán obtener las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación LMU (10) y/o edificación LMU (20) en cumplimiento con el proyecto urbanístico y la norma urbanística asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

Además, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda registrará, en caso de existir, las respectivas afectaciones en el informe de regulación metropolitana.

**Artículo 2423.- De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.-** Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial en cumplimiento con las disposiciones del presente parágrafo y el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.

**Artículo 2424.- Del proyecto urbanístico en las Unidades de Actuación Urbanística.-** El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial.

En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Artículo 2425.- Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.-** El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

**Artículo 2426.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.-** El órgano metropolitano que emite la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas de los

predios que la conforman.

La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.

**Artículo 2427.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.-** La ejecución de las unidades de actuación urbanística consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico, la obtención de licencias y en general, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.

La resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas.

**Artículo 2428.- Pago de cargas urbanísticas.-** El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento.

**Artículo 2429.- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística.-** En función de los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.

## PARÁGRAFO II
## DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

**Artículo 2430.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.-** Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y fraccionamiento.

### SUB PARÁGRAFO I
### DEL REAJUSTE DE TERRENOS

**Artículo 2431.- Reajuste de terrenos.-**El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un

reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa establecerá los parámetros y procedimiento para la aplicación de este instrumento.

**Artículo 2432.- Ámbito de aplicación.-** Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.

**Artículo 2433.- Aplicación del reajuste de terrenos.-** La aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las Unidades de Actuación Urbanística.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano

## SUB PARÁGRAFO II
## DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

**Artículo 2434.- Integración inmobiliaria.-** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

**Artículo 2435.- Ámbito de aplicación.-** La integración inmobiliaria se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean de uno o varios propietarios, en clasificación de suelo urbano o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

**Artículo 2436.- De la aplicación de la integración inmobiliaria.-** En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

En caso de que la integración inmobiliaria se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, la aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística.

Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el administrado procederá a inscribir la unificación en el Registro de la Propiedad, para el posterior catastro del lote resultante a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

Si los lotes objeto de la integración parcelaria son de propiedad municipal, se requerirá aprobación del Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## SUB PARÁGRAFO III
## DEL FRACCIONAMIENTO

**Artículo 2437.- Fraccionamiento.-** El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.

**Artículo 2438.- Ámbito de aplicación.-** El fraccionamiento se podrá realizar en lotes privados y/o públicos, en suelo con clasificación urbana o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

**Artículo 2439.- Consideraciones generales.-** Los procesos de fraccionamiento, incluidos aquellos que se realizan dentro de unidades de actuación urbanística, se sujetarán a las siguientes consideraciones generales:

a. La autorización de fraccionamiento en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario patrimonial nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica para el efecto.
b. Previa la autorización de fraccionamiento se entregará obligatoriamente, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y área comunitaria determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

**Artículo 2440.- De la aplicación del fraccionamiento.-** El fraccionamiento se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los fraccionamientos que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y/o rural deberán sujetarse a las normas de aprovechamiento urbanístico previstas en la normativa vigente.

**Artículo 2441.- De la aplicación del proyecto fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística.-** En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, el proyecto será aprobado en la resolución administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística, para posteriormente continuar con el proceso de licenciamiento establecido en la normativa vigente.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano

**Artículo 2442.- Exclusiones.-** No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en la normativa nacional y metropolitana vigente, en los siguientes casos, sin perjuicio de otros casos que establezca las normativa vigente:

a. La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los 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 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en la normativa nacional y metropolitana vigente.

## PARÁGRAFO III
## DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

**Artículo 2443.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.-** Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, el derecho de superficie y el banco de suelo.

### SUB PARÁGRAFO I
### DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

**Artículo 2444.- Derecho de adquisición preferente.-** El derecho de adquisición preferente es la

facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

Los bienes que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera mediante derecho de adquisición preferente, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de aplicación del instrumento de derecho de superficie sobre estos inmuebles se permitirá, únicamente, la construcción de vivienda de interés social.

**Artículo 2445.- Determinación del derecho de adquisición preferente.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la ordenanza que apruebe el Plan del Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente.

La referida ordenanza contendrá el plazo de vigencia del derecho de adquisición preferente, el destino del o los predios, y la identificación de la institución municipal o empresa pública metropolitana que estará a cargo de la ejecución del proyecto, en caso de que se adquiera el bien.

El derecho de adquisición preferente tendrá la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan urbanístico complementario, independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble.

**Artículo 2446.- Notificación del derecho de adquisición preferente.-** La Secretaría General del Consejo notificará la ordenanza que declare el derecho de adquisición preferente, a las siguientes dependencias:

1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.
2. Administración zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.
3. Administración General para que, a través del órgano competente, no autorice transferencias de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, sin el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente.
4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará una afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la

determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.

5. Órgano responsable de la operación urbana, a fin de que coordine con las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que, en el ámbito de sus competencias, requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente.

**Artículo 2447.- De la aplicación del derecho de adquisición preferente.-** Cuando el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, decida enajenarlo de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano responsable de la operación urbana, quien coordinará con las entidades municipales y empresas públicas metropolitanas pertinentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el efectivo ejercicio del instrumento.

La notificación contendrá el precio de venta, las condiciones de pago, y se acompañará con una promesa de compraventa celebrada entre el o los propietarios del predio y un tercer interesado. La notificación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá realizarse en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la referida promesa de compraventa.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano responsable de la operación urbana, tendrá el término de treinta (30) días para notificar por escrito, a él o los propietarios si ejerce o no su derecho de adquisición preferente. En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado en el término de treinta (30) días, se entenderá que no ejercerá su derecho de adquisición preferente, pudiendo el propietario efectuar la venta a un tercero bajo las condiciones declaradas en la promesa de compraventa.

En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito decida que ejercerá su derecho de adquisición preferente, tendrá como plazo para pagar el valor del bien, hasta dentro de los tres (3) primeros meses del siguiente ejercicio fiscal, según lo previsto en la normativa nacional vigente.

El justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal.

Para cada transferencia a título oneroso que se realice respecto del predio afectado con derecho de adquisición preferente, durante el tiempo de vigencia de la ordenanza, se deberá seguir el procedimiento establecido en este título.

**Artículo 2448.- Prohibición.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, de conformidad a lo previsto en el presente título. Se autorizarán las transferencias de dominio cuando el Municipio del Distrito Metropolitano

de Quito no ejerza el derecho de adquisición preferente.

**Artículo 2449.- Efecto de compraventa sin notificación. -** El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere este parágrafo, o en condiciones diferentes a las notificadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, será una causal de nulidad del contrato.

Además, le faculta al Concejo Metropolitano de Quito a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

La indemnización de los perjuicios y costos procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

## SUB PARÁGRAFO II
## DE LA DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

**Artículo 2450.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-** La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en un plazo establecido que no será inferior a tres (3) años.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será habilitado o edificado de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, de acuerdo a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

**Artículo 2451.- Ámbito de aplicación.-** La declaración de desarrollo y construcción prioritaria aplicará en predios privados o públicos, que requieran ser habilitado o edificado en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2452.- Procedimiento de la declaratoria.-** La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, que deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.

**Artículo 2453.- Plazo para obtención de licencia metropolitana urbanística.-** El plazo para la obtención de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, será de tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria a los propietarios por parte de la administración zonal correspondiente.

**Artículo 2454.- Caducidad de la declaratoria.-** Una vez obtenida la notificación del informe de finalización de obra por parte del órgano metropolitano responsable del control, la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria caducará. Si la habilitación o edificación no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística a través de la notificación de inicio de obra o de inicio del proceso constructivo, se procederá con la enajenación forzosa del bien.

## SUB PARÁGRAFO III
## DE LA DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 2455.- Declaratoria de zonas especiales de interés social.-** La declaratoria de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas al suelo urbano o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2456.- Del desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.-** Las Zonas Especiales de Interés Social se desarrollarán mediante un proyecto de urbanización o un plan parcial, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana aplicable.

**Artículo 2457.- Del órgano responsable del desarrollo y gestión de Zonas Especiales de Interés Social.-** El órgano encargado de la operación urbana será el responsable del desarrollo, la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.

## SUB PARÁGRAFO IV
## DEL ANUNCIO DEL PROYECTO

**Artículo 2458.- Anuncio del Proyecto.-** El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso

de expropiaciones inmediatas o futuras.

**Artículo 2459.- De la aplicación del Anuncio del Proyecto.-** Previo a la ejecución de un proyecto que contemple procesos de expropiación, la entidad ejecutora de la obra pública, aplicará este instrumento de manera obligatoria mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en el Distrito Metropolitano de Quito y en la página electrónica institucional del Municipio.

La entidad ejecutora del proyecto, previo a la determinación de la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras, deberá solicitar al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, el informe de que el proyecto se adecua al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El procedimiento para la aplicación del anuncio del proyecto será emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución.

**Artículo 2460.- Notificación del Anuncio del proyecto.-** La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:

1. Los propietarios de los predios afectados a través de la administración zonal correspondiente. Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.
2. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada.
3. Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará la afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de los predios que se encuentren en el área de influencia del Proyecto anunciado.

**Artículo 2461.- Inicio del proyecto.-** El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios.

Si el proyecto no fuese iniciado en el plazo establecido, la declaratoria quedará sin efecto de oficio, en cumplimiento de la normativa nacional vigente, debiendo notificarse a las mismas personas naturales, jurídicas y órganos municipales determinadas en este artículo, a quienes se notificó con la afectación del anuncio del proyecto.

## SUB PARÁGRAFO V
## DEL DERECHO DE SUPERFICIE

**Artículo 2462.- Derecho de Superficie.-** El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

El derecho de superficie es transable y/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización de la entidad o empresa pública municipal titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie a través de la terminación del respectivo contrato.

El derecho de superficie no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal. Una vez cumplido el plazo determinado para el ejercicio del derecho de superficie, el administrado deberá entregar la construcción al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en óptimas condiciones arquitectónicas, estructurales y funcionales, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente y el contrato.

**Artículo 2463.- Ámbito de aplicación. -** El instrumento del derecho de superficie será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, identificados en el Banco de Suelo.

En los casos definidos por la normativa nacional vigente podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

**Artículo 2464.- De la aplicación del Derecho de Superficie.** Para la aplicación del derecho de superficie el administrado o promotor deberá ingresar una solicitud escrita al órgano encargado de la operación urbana, adjuntando un anteproyecto sobre lo que se prevé realizar en el predio seleccionado.

Una vez que se haya suscrito el contrato con la entidad o empresa municipal propietaria del inmueble, el promotor del proyecto tendrá el plazo previsto en el contrato para presentar el proyecto definitivo, su calificación ante el órgano nacional competente y la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20); en caso de no cumplir con esta condición se dará por terminado el contrato y el promotor del proyecto deberá indemnizar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establezca el contrato.

**Artículo 2465.- Del contrato del Derecho de Superficie. -** El contrato de derecho de superficie, deberá establecer al menos:

1. Identificación del bien en dónde se concederá el derecho de superficie y su estado inicial.
2. Si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien.
3. Si el derecho de superficie se concede de forma gratuita u onerosa.
4. El plazo para el ejercicio de este derecho.
5. El plazo para la presentación del proyecto definitivo, calificación por el ente rector nacional y obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación, y cláusula penal en caso de incumplimiento.
6. Características del proyecto constructivo y plazo para su construcción.

El contrato cumplirá con la normativa nacional y metropolitana vigente al momento de su suscripción.

**Artículo 2466.- Cumplimiento del contrato. -** El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo y, serán causales de terminación del contrato, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, las siguientes:

1. El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato.
2. El incumplimiento del plazo para la presentación del proyecto definitivo; de la calificación por el ente rector nacional; o, de la obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20).
3. No ejecutar el proyecto en el plazo establecido en el contrato. En este caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no deberá indemnizar al administrado.

La renuncia del derecho de superficie, el desuso y/o abandono del bien inmueble por parte del administrado, no lo liberan de sus obligaciones legales y contractuales.

**Artículo 2467.- Obligaciones del administrado o superficiario. -** El administrado o superficiario, en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:

**a.** Edificar en el plazo establecido en el contrato.
**b.** Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble donde se hubiere constituido el derecho de superficie.
**c.** Conservar las características y cualidades del bien y construcciones en él existentes al constituirse el derecho de superficie.
**d.** Pagar las contraprestaciones e impuestos que afectan al proyecto de edificación.
**e.** Entregar lo edificado sin indemnización alguna.
**f.** No utilizar el inmueble para fines ajenos al objeto del derecho de superficie.

**Artículo 2468.- Obligaciones del propietario.-** El propietario en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:

a. No impedir en forma alguna ejercer el derecho de superficie, en virtud del contrato.
b. Consolidar en su favor la propiedad, al extinguirse el derecho de superficie.
c. Realizar inspecciones una vez al año o cuando sea necesario, para verificar el cumplimiento del derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el contrato.

## SUB PARÁGRAFO VI
## DEL BANCO DE SUELO

**Artículo 2469.- Banco de Suelo.-** El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El Banco de Suelo identificará y promoverá el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados, y priorizará su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

**Artículo 2470.- Administración del Banco de Suelo.-** El Banco de Suelo será administrado por el órgano encargado de la operación urbana. Para la administración del Banco de Suelo, podrá:

a. Gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles,
b. Asignar los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos.

**Artículo 2471.- Del inventario del Banco de Suelo.-** El inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para alimentar el inventario del Banco de Suelo podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la concesión onerosa de derechos,
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
3. El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
4. Asignación de presupuesto municipal,
5. Aplicación de instrumentos de gestión del suelo,
6. Otros recursos que resulten de la propia gestión del órgano encargado de la operación

urbana o empresas públicas metropolitanas.

**Artículo 2472.- Creación y actualización del inventario del Banco de Suelo.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda creará la geodatabase que contiene la información de los bienes inmuebles de propiedad municipal de dominio privado que formarán parte del inventario del Banco de Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará periódicamente las bases de datos actualizadas correspondientes a los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, con el objetivo de actualizar el inventario de Banco de Suelo y determinar de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.

## PARÁGRAFO IV
## DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

**Artículo 2473.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.-** Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

### SUB PARÁGRAFO I
### DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Artículo 2474.- Concesión Onerosa de Derechos.-** La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en función de los ámbitos de aplicación establecidos en este parágrafo.

**Artículo 2475.- Ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos .-** Se aplicará la concesión onerosa de derechos en los siguientes ámbitos:

a. Transformación de clasificación del suelo.
b. Modificación de uso del suelo.
c. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

**Artículo 2476.- Transformación de clasificación del suelo.-** Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

**Artículo 2477.- Modificación de uso del suelo.-** Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o por un Plan Parcial.

**Artículo 2478.- Parámetros para el cálculo y cobro de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.-** Para calcular el valor de la concesión onerosa de derechos se analizará la transformación de la clasificación del suelo y la modificación del uso del suelo, conforme se detalla en el Anexo No. 1 " De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" de la presente ordenanza.

En estos casos el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).

**Artículo 2479.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.-** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:

a. **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial. Los predios que se acojan a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

b. **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.

c. **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.

d. **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,

i. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior. Los predios que se acojan a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

**Artículo 2480.- Pago de la concesión onerosa de derechos. -** El pago por concepto de concesión onerosa de derechos en los casos previstos en el artículo precedente, se realizará previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) y/o Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU 10).

**Artículo 2481.- Fórmula de la concesión onerosa de derechos.-** La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación secuencial de la fórmula contenida en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente instrumento.

**Artículo 2482.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.-** Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2483.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.-** Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 2484.- Modalidades de pago.-** El obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

**a.** De contado
**b.** Por cronograma
**c.** En especie

**d.** Mixto

Los procedimientos para el pago de la concesión onerosa de derechos serán especificados en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.

**Artículo 2485.- Pago monetario de contado.-** El pago monetario o de contado es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.

**Artículo 2486.- Pago por cronograma.-** El pago por cronograma es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.

En caso de mora en el pago de una cuota, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente.

De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el órgano encargado de la operación urbana recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el órgano encargado de la operación urbana verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

El órgano encargado de la operación urbana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos, debiendo, en caso de incumplimiento, realizar las acciones legales y administrativas que correspondan, y reportar inmediatamente al órgano responsable del catastro para el bloqueo de claves catastrales.

**Artículo 2487.- Pago en especie.-** El pago en especie es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o ejecución de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo

Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con éstas.

De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie, éste deberá ingresar al órgano encargado de la operación urbana la petición formal del pago en especie y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

**Artículo 2488.- Pago mixto.-** El pago mixto se podrá realizar de la siguiente forma:

a. Pago en especie y pago de contado
b. Pago en especie y pago por cronograma

**Artículo 2489.- Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.-** El contrato de cumplimiento de obligaciones es el acuerdo de carácter público que suscribirá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano encargado de la operación urbana, con el administrado, cuando la modalidad de pago del valor por concepto de concesión onerosa de derechos sea en especie o mixta; y, por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento a los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas.

El contrato, como mínimo deberá contener: objeto, cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y plazo para la ejecución y/o entrega de las obras o actuaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto, obligaciones de las partes, garantías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, multas, penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio y otros aspectos que

correspondan según la naturaleza del contrato.

El incumplimiento del contrato de cumplimiento de obligaciones será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo.

El órgano encargado de la operación urbana efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el contrato de cumplimiento de obligaciones y verificará que el proyecto sea destinado a los fines establecidos en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

**Artículo 2490.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. -** Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:

**a.** Vivienda de Interés Social, bajo las siguientes consideraciones:

i. Para acceder a la exoneración, el área útil del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área útil para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20% no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se determinará conforme a lo establecido en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.
ii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en el mismo polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área útil del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 20% del área útil total del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
iii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en un polígono de intervención territorial diferente al del proyecto sujeto de pago, siempre y cuando este polígono sea colindante al polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área útil del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 30% del área útil del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Para los casos ii y iii, la metodología de aplicación de exoneración por proyectos de vivienda de interés social será aprobada a través de resolución del Concejo Metropolitano.

El porcentaje de exoneración por la construcción de vivienda de interés social no podrá exceder el cien por ciento de la concesión onerosa de derechos.

Previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el promotor del proyecto entregará una garantía para la construcción de la vivienda de interés social al órgano encargado de la operación urbana. Como garantía se podrá hipotecar la edificación que acceda a un mayor aprovechamiento urbanístico.

Todo proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las reglas técnicas, estándares urbanísticos, requisitos previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente y encontrarse calificado por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda.

La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios calificados por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda, y validados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El procedimiento administrativo simplificado municipal para la calificación de un proyecto de vivienda de interés social se desarrolla en el título correspondiente a la vivienda de interés social del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

**b.** Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2491.- Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos.-** El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma.

**Artículo 2492.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos.-** El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de destinar los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos, únicamente para la ejecución de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

## PARÁGRAFO V
## DEL INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

## DE HECHO

**Artículo 2493.- Instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.-** El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2494.- Ámbito de aplicación del instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.-** El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito.

### SUB PARÁGRAFO I
### DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

**Artículo 2495.- Etapas del proceso integral de regularización.-** El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho tendrá las siguientes etapas:

1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho
2. Declaratoria de Regularización Prioritaria
3. Proceso de regularización
4. Proceso de titularización
5. Dotación de sistemas públicos de soporte

### SUB PARÁGRAFO II
### DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

**Artículo 2496.- Identificación de asentamientos humanos de hecho.-** La identificación de los asentamientos humanos de hecho, podrá realizarse de manera pública o de parte:

1. **Identificación pública:** Será realizada por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.
2. **Identificación de parte:** La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente

## SUB PARÁGRAFO III
## DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

**Artículo 2497.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.-** La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, y su diagnóstico integral, serán delimitadas y declaradas como de regularización prioritaria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2498.- Diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria.-** Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, el diagnóstico integral deberá considerar los siguientes requisitos obligatorios:

- **a.** Capacidad de integración urbana
- **b.** Respeto al patrimonio natural y cultural
- **c.** Análisis de exposición ante amenazas naturales
- **d.** Identificación de beneficiarios.

**Artículo 2499.- Capacidad de integración urbana.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado; en el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelos subclasificados como de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 2500.- Respeto al patrimonio natural y cultural.-** Las zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Distrito Metropolitano de Quito son aquellas definidas en la subclasificación de protección en suelo urbano y rural dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; en consecuencia, aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren emplazados en dichas zonas no podrán ser declarados de regularización prioritaria. En casos en los cuales, la delimitación del asentamiento se encuentre intersecando con áreas de protección

pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y al Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas, se solicitará al órgano responsable del ambiente nacional o metropolitano un informe de factibilidad para la regularización del asentamiento.

**Artículo 2501.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** El órgano responsable de la gestión de riesgos deberá emitir un informe de factibilidad en donde se analicen las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho identificados en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2502.- Identificación de beneficiarios.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:

**a.** Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
**b.** Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;
**c.** Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.
**d.** Una ocupación que no podrá ser menor del 50% y será regulada en el instructivo del instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho.

## SUB PARÁGRAFO IV
## DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 2503.- Aplicación del proceso de regularización.-** Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través del plan parcial.

**Artículo 2504.- Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de un plan parcial de regularización prioritaria.-** La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria de regularización prioritaria se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria, acorde a los contenidos mínimos establecidos en este Título.

El plan parcial de regularización prioritaria podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística del plan parcial.

**Artículo 2505.- Regularización en otro tipo de plan parcial.-** Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará el o los asentamientos dentro de unidades de actuación urbanística, realizará la estimación y reparto de las cargas y beneficios del plan, asignará la norma de aprovechamiento urbanístico, definirá el proyecto de fraccionamiento, y determinará los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.

## SUB PARÁGRAFO V
## DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

**Artículo 2506.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.-** Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la ordenanza metropolitana del plan parcial, incluyendo el plano del proyecto de fraccionamiento. Para el efecto podrán solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que efectúe el acompañamiento en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

**Artículo 2507.- Titularización individual.-** Una vez inscrita la ordenanza del plan parcial que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, los números de claves catastrales, los números de predios individuales y los beneficiarios del proceso de regularización deberán inscribir sus escrituras individuales.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios para la titularización individual y/o partición administrativa de adjudicación de sus lotes.

Con el fin de realizar los procesos de titularización individual, los beneficiarios podrán recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad pública; o, servicios legales privados.

**Artículo 2508.- Solicitud.-** Los beneficiarios del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una

solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización para la escrituración. Cuando se trate de partición administrativa al alcalde o alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2509.- De la inadmisión de la solicitud.-** En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, en el proceso titularización individual, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

**Artículo 2510.- Atención de trámites de transferencia de dominio.-** La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.

La liquidación de los valores que por este concepto se realicen, deberán emitirse en un término máximo de 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios. De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

**Artículo 2511.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.-** Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos humanos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

**Artículo 2512.- Control y sanciones.-** En base al análisis de fotogrametría en el cual se establece la temporalidad y realidad del asentamiento humano de hecho y consolidado, el órgano responsable de la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procesos administrativos sancionadores verificará que el asentamiento humano de hecho y consolidado haya mantenido esta realidad dentro del proceso de regularización y titularización. En el caso que se compruebe que la realidad del asentamiento sufrió cambios se establecerá el proceso administrativo sancionador correspondiente.

## SUB PARÁGRAFO VI
## DE LA DOTACIÓN DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

**Artículo 2513.- De la dotación de los sistemas públicos de soporte.-** La dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados, se

realizará en el plazo y condiciones determinados por el plan parcial y sus obligaciones.

El instrumento que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado definirá las cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

a. Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte del proceso de regularización, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, principalmente de los servicios de agua potable y saneamiento, y gestión integral de desechos.
b. Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas las definirá el plan parcial y no estará vinculado al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de la hipoteca.

**Artículo 2514.- De la ejecución de obras del plan parcial de regularización prioritaria.-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización gestionará con las entidades prestadoras de servicio, la administración zonal correspondiente y los beneficiarios del proceso de regularización, la ejecución de obras establecidas en la ordenanza metropolitana que regulariza el asentamiento humano de hecho y consolidado.

**Artículo 2515.- Convenio de cogestión.-** Con el fin de garantizar la ejecución de obras correspondientes a cargas locales, en los casos en los cuales la gestión sea compartida, quienes conforman la unidad de actuación urbanística del plan parcial suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización.

**Artículo 2516.- Financiamiento de los sistemas públicos de soporte.-** La ejecución de obras relacionadas a los sistemas públicos de soporte podrán financiarse de la siguiente manera:

1. **Gestión pública:** Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.
2. **Gestión privada:** Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
3. **Gestión compartida:** Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios

entre los beneficiarios del asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre las partes. En este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial de mejoras, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 2517.- Garantías.-** Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización. Las cargas deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad una vez titularizados los predios de los beneficiarios. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

No se podrán solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento, ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras.

En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.

Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales.

**Artículo 2518.- Levantamiento de hipoteca.-** El levantamiento de hipoteca se realizará una vez ejecutadas la totalidad (100%) de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en el plan parcial. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe mediante el cual autorizará el levantamiento de la hipoteca.

**Artículo 2519.- Subrogación.-** Las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrán ser subrogadas previo la autorización de la municipalidad. Para tal efecto, la administración zonal deberá otorgar la autorización para la subrogación, previa solicitud de parte, siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.

## SUB PARÁGRAFO VII

## DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES ADMINISTRATIVAS EN LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

**Artículo 2520.- Atribuciones de la unidad técnica especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Para el cumplimiento de la presente sección la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como elaboración del plan parcial, titularización, gestión y acompañamiento en el proceso integral de regularización.

**Artículo 2521.- Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, tendrá las siguientes responsabilidades:

a. Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
b. Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
c. Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.
d. Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.
e. Desarrollar la propuesta técnica, económica, el reparto equitativo de cargas y beneficios y el proyecto de fraccionamiento dentro de las unidades de actuación urbanística que se encuentren en el plan parcial que contemple regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.
f. Coordinar con las dependencias para que, de acuerdo a sus responsabilidades, emitan los informes debidamente motivados para el proceso integral de regularización.
g. Realizar el acompañamiento a los beneficiarios de la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para el proceso de titularización
h. Coordinar con el órgano responsable de la operación urbana y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.

**Artículo 2522.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda tendrá las siguientes responsabilidades:

a. Incorporar dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, las zonas que deberán ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, considerando los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido identificados por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para su declaratoria.
b. Elaborar los informes técnicos respecto a la norma urbanística propuesta por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en la formulación de los planes parciales de regularización prioritaria.

**Artículo 2523.- Atribuciones del órgano encargado de la operación urbana en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** El órgano encargado de la operación urbana coordinará con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, el cálculo de las cargas y beneficios del plan parcial.

**Artículo 2524.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** El órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos determinará la factibilidad de incorporación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en la declaratoria de regularización prioritaria, según su exposición a amenazas y riesgos.

En el plan parcial emitirá un informe específico del nivel de amenaza y riesgo mitigable o no mitigable.

**Artículo 2525.- Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Las empresas públicas metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización.

Los plazos de ejecución y sus posibles ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

**Artículo 2526.- Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Las administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, serán responsables de lo siguiente:

a. Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial.
b. Dar seguimiento a las obras ejecutadas por las empresas de obras públicas y prestadoras de servicio en los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial.
c. Elaborar el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada.

**Artículo 2527.- De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Además de los órganos metropolitanos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

## SUB PARÁGRAFO VIII
## DE LA RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

**Artículo 2528.- Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:

a. Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;
b. Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública, a excepción de los casos establecidos en el Título I "Del procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo correspondiente a la "expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;
c. Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y áreas de protección especial;
d. Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45°;
e. Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;
f. Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional.

Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo,

las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

**Artículo 2529.- Relocalización y reubicación de copropietarios.-** Las familias asentadas en áreas no susceptibles de regularización, deberán ser reubicadas dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, se procederá acorde a la normativa de relocalización nacional y metropolitana vigente y aplicarán a proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social, mediante el desarrollo del plan parcial correspondiente.

## SUB PARÁGRAFO IX
## DE LAS HABILITACIONES DE SUELO AUTORIZADAS POR EL EX INDA Y EX IERAC

**Artículo 2530.- Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el ex INDA y el ex IERAC.-** Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán registradas y catastradas por el órgano responsable del catastro municipal.

**Artículo 2531.- Áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.-** En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del órgano responsable del catastro.

## SECCIÓN II
## DE LA GESTIÓN URBANA

### PARÁGRAFO I
### DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

**Artículo 2532.- Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.-** El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El referido Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será estructurado y gestionado por el órgano encargado de la operación urbana, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos, y su ejecución podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la modalidad de pago sea en especie.

**Artículo 2533.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.-** Para la inclusión de proyectos al Catálogo, se considerará:

a. La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
b. El Modelo Territorial Deseado.
c. Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
d. Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico definido como prioritario.
e. Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.El órgano encargado de la operación urbana, emitirá, mediante resolución, la metodología para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

**Artículo 2534.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.-** Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:

a. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda;
b. El órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
c. Las administraciones zonales a través del órgano responsable de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,

d. Entidades y empresas metropolitanas competentes.

**Artículo 2535.- Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo urbano.-** La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el órgano encargado de la operación urbana.

La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.

Los proyectos deberán ejecutarse en función de la priorización efectuada por la Comisión Técnica.

**Artículo 2536.- Seguimiento y fiscalización de los proyectos.-** Los proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el referido seguimiento y fiscalización.

**Artículo 2537.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.-** El órgano encargado de la operación urbana realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

## PARÁGRAFO II
## DEL ÓRGANO ENCARGADO DE LA OPERACIÓN URBANA

**Artículo 2538.- Operador Urbano.-** Es el órgano encargado de la operación urbana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

**Artículo 2539.- Objeto.-** El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat seguro, adecuado, y digno.

**Artículo 2540.- Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana.-** Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá:

1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.
2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios.
3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.
5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.
6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos.
7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.
10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.
11. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.
12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
14. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.
15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

El órgano encargado de la operación urbana desarrollará sus atribuciones y responsabilidades observando la normativa nacional y metropolitana vigente.

## CAPÍTULO VII
## HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

## SECCIÓN I
## DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2541.- Habilitación del suelo.-** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo Código de Edificabilidad.

Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y/o reestructuraciones parcelarias de las que resulten lotes susceptibles de transferencia de dominio, asegurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

### PARÁGRAFO I
### DE LAS FORMAS DE HABILITAR EL SUELO

#### SUBPARÁGRAFO I
#### DE LA SUBDIVISIÓN

**Artículo 2542.- Proyectos de Subdivisión.-** Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

#### SUBPARÁGRAFO II
#### DE LA URBANIZACIÓN

**Artículo 2543.- Proyectos de Urbanización.-** 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, por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos urbanísticos complementarios. En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contempla un número mayor a veinte (20) lotes, además del o los lotes correspondientes a las áreas de equipamiento comunitario y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. 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 y de mitigación de riesgos si fuera el caso.

Los proyectos de urbanización podrán identificar etapas de ejecución de obras que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las empresas públicas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad.

La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica).

Las urbanizaciones pueden ser:

1. **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 edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.
2. **Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales (persona jurídica) legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativos y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la edificabilidad, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias 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, a más de las opciones establecidas en la normativa metropolitana vigente, los lotes podrán ser gravados con primera hipoteca y

prohibición de enajenar. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

**SUBPARÁGRAFO III**
**DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA**

**Artículo 2544.- Reestructuración Parcelaria.-** Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se realizan entre lotes contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.

Cumplirán uno o más de los siguientes fines:

a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;

b. Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

Esta operación será realizada a petición de parte y seguirá el procedimiento ordinario de licenciamiento a través de la autoridad administrativa otorgante de la LMU (10). En el caso de predios municipales se seguirá el procedimiento especial de licenciamiento, para lo cual se requerirá informe previo del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Metropolitano.

**PARÁGRAFO II**
**DE LAS CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO**

**SUB PARÁGRAFO I**
**DE LAS DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES**

**Artículo 2545.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-** Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

## SUB PARÁGRAFO II
## DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2546.- Sistema Vial.-** Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Su construcción será realizada por el propietario del bien inmueble objeto de la habilitación del suelo.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

**Artículo 2547.- Derecho de vía.-** El derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

## SUB PARÁGRAFO III
## DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS COMUNITARIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**Artículo 2548.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-** En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, área comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

a. En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de subdivisión, el área verde y área 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 urbanizaciones el área verde y área comunitaria 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, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido

para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.

En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública y área comunitaria, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.

**Artículo 2549.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.-** En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo.

**Artículo 2550.- Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías.-** No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:

a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado.
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 subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.

**Artículo 2551.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes, y áreas para equipamiento comunitario o comunal.-** Las condiciones y dimensiones para áreas: verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y

construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

a. Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunitario o comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte 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 el órgano responsable de la gestión del riesgo.
b. Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes, ni equipamiento comunitario o comunal.
c. No podrán ser destinados para áreas verdes, o de equipamiento comunitario o comunal las áreas que están afectadas por vías o trazados 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.

La administración zonal correspondiente, en base al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estudios técnicos, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunitario se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

El órgano administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el órgano administrativo responsable del catastro metropolitano y la administración zonal correspondiente, verificarán los lotes destinados a áreas verdes, y áreas de equipamiento comunitario de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión aprobados, registrados, o licenciados, según sea el caso, para su posterior inventario.

**Artículo 2552.- Casos de compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones.-** En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes, y, áreas comunitarias se observarán lo siguiente:

a. Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria y en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente;
b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad 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.

**Artículo 2553.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-**En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

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, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 $m^2$, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.

**Artículo 2554.- Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.-** En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

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. Las administraciones zonales serán las encargadas de realizar el referido cálculo.

Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública y área comunitaria, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, áreas comunitarias, y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

**Artículo 2555.- Mantenimiento de áreas verdes, áreas comunitarias y áreas de equipamiento comunitario.-** El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, volviéndose parte del sistema de

espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

**Artículo 2556.- Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes urbanísticos complementarios. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

**Artículo 2557.- Redes de infraestructura.-** Todos los proyectos de habilitación en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener la aprobación de la Empresas Pública Metropolitana competente en materia de agua potable y alcantarillado, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y para la infraestructura de telecomunicaciones por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

El titular del inmueble donde se ejecute la habilitación del suelo construirá y entregará 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 infraestructura básica.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan y de conformidad a la normativa nacional y metropolitana, previo informe de la respectiva Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica

La Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable y la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, deberán priorizar la dotación de servicios en zonas urbanas, evitando otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización, en áreas declaradas de riesgo no mitigable.

**Artículo 2558.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-** Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o acto administrativo de autorización, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios del suelo habilitado.

**Artículo 2559.- Recepción de áreas verdes, áreas comunitarias, vialidad e infraestructura.-** El

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales, recibirán las obras de: áreas verdes, áreas comunitarias, y vialidad; de conformidad con los planos aprobados y la autorización para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta sección.

La recepción de infraestructura referente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones establecidos en la autorización de habilitación de suelo, se hará sobre la base de las actas de entrega recepción de las empresas públicas competentes.

## SECCIÓN II
## DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 2560.- Habilitación de la edificación.-** La edificación se construirá en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

### PARÁGRAFO I
### CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN

**Artículo 2561.- Habilitación de edificación en zonas expuestas a amenazas.-** Los proyectos de edificación que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos para el trámite respectivo.
2. El órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros).
3. El Administrado presentará los estudios y documentos definidos en el informe técnico del

órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, conjuntamente con el proyecto técnico en una de las entidades colaboradoras acreditadas para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigentes, previo a la emisión del certificado de conformidad y al otorgamiento de la Licencias Metropolitana Urbanística de Edificación por parte de la Administración Zonal correspondiente

**Artículo 2562.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-**

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, 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 lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
   c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote.
   d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m2, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico.

## SECCIÓN III
## DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA

**Artículo 2563.- Deber de conservar y situación de ruina.-** Los propietarios de predios en el Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación de conservar sus edificaciones y evitar que entren en un estado de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la

seguridad de las personas.

**Artículo 2564.- De la declaratoria de ruina.-** La administración zonal correspondiente a la circunscripción territorial en la que se ubique la edificación en presunto estado de ruina, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina y que amenace a sus habitantes, vecinos o a los transeúntes, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. Esta resolución deberá ser debidamente notificada al propietario, y a su vez deberá convocar a una audiencia al propietario con el fin de resolver las obras requeridas para rehabilitar o derrocar la edificación.

**Artículo 2565.- De las medidas provisionales de aseguramiento.-** La administración zonal correspondiente deberá coordinar con el propietario el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento. En el caso de que no se llegue a un acuerdo, y siempre que se vea amenazada la integridad de vecinos o transeúntes, se podrá realizar medidas emergentes de contención desde el espacio público. En casos extraordinarios en que para prevenir un colapso solo se requieran medidas de contención dentro del predio, se podrá realizar estas intervenciones dentro del predio privado, previa autorización de ingreso por parte de la autoridad nacional competente. En cualquier caso, los costos de apuntalamiento y las medidas deberán ser asumidas por el propietario mediante el régimen de contribución especial por mejoras.

**Artículo 2566.- De la audiencia. -** En la resolución de declaratoria de ruina del edificio, la administración zonal correspondiente deberá convocar al propietario a una audiencia en el término de diez días para definir el plazo para rehabilitar la edificación o derrocarla y los plazos para emprender dichas obras. Una vez concluida la audiencia, la administración zonal correspondiente deberá expedir una resolución con los plazos para la obtención de licencias y ejecución de obras.

**Artículo 2567.- Del incumplimiento de la resolución para ejecutar obras.-** En el caso de que el propietario incumpla los plazos establecidos en la resolución expedida por la administración zonal para obtener licencias y ejecutar obras, el Alcalde, mediante resolución motivada, ordenará la expropiación del inmueble previa declaratoria de utilidad pública. Los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, en caso de pérdida de valor patrimonial debidamente comprobado podrá iniciar el proceso de desvinculación del patrimonio con los justificativos técnicos e informes necesarios tal como establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento vigente.

## SECCIÓN IV
## DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 2568.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.-**

Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones del sistema público de soporte establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,
b. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

## SECCIÓN V
## DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

**Artículo 2569.- Obligaciones.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o edificación, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

**Artículo 2570.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.-** 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.

Estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, pues recogen la información contenida en los instrumentos de planificación aplicables en el territorio.

### PARÁGRAFO I
### DEL INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

**Artículo 2571.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).-** 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 al menos los siguientes datos:

a. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
b. Especificaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, Código de Edificabilidad, altura de edificación expresada en pisos y su correspondencia en metros.
c. Disposiciones contenidas en el Código de Edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, Código de Edificabilidad básica, Código de Edificabilidad general máxima y retiros obligatorios.
d. Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas, exposición de amenazas y otras afectaciones especiales.
e. Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado en zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de aeropuertos y otros que fueren necesarios.
f. Afectaciones determinadas por la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en el presente Libro.
g. Afectaciones, observaciones o notas que se originen de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos de suelo.
h. Coordenadas del predio.
i. Demás información correspondiente al predio.

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido en línea a través del sistema informático que el Municipio de Quito pondrá a disposición de los administrados. El Informe de Regulación Metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

## PARÁGRAFO II
## DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

**Artículo 2572.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS).-** El informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS) es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas 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 económica alguna.

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 determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los demás instrumentos complementarios de planificación.

El ICUS será otorgado en línea, con excepción de las actividades económicas que deba verificarse el

cumplimiento de condiciones de implantación, el cual será otorgado por la administración zonal respectiva.

## CAPÍTULO VIII
## DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

### SECCIÓN I
### DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

**Artículo 2573.- Ordenación del paisaje.-** Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con base a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, para tal efecto:

a. Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
c. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

### SECCIÓN II
### PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

**Artículo 2574.- Áreas de protección de taludes.-** En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

a. En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

b. En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
c. En el caso de tramos de taludes analizados por el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éstos podrán disponer de áreas de protección específicas mediante Resolución Administrativa.

En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.

En caso de que el talud corresponda a una quebrada de río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción establecidos en el Código de Edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, así como las franjas de protección tanto del talud como del accidente geográfico que lo circunscriba, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, con base en un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de la construcción.

Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.

Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

**Artículo 2575.- Áreas de protección de quebradas.-** En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

a. En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
b. En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
c. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección del retiro del borde superior de quebrada sea de dominio privado, en las urbanizaciones y subdivisiones, no se permitirá ningún tipo de construcción a excepción de la restauración ecológica de las zonas de protección ecológica, implantar jardines, senderos, parques, miradores áreas comunales permeables, de recreación y/o áreas de reforestación en cumplimiento de los estándares urbanísticos y norma técnica vigente. Además, no se podrá impermeabilizar el suelo, ni implantar estacionamientos y/o calles vehiculares. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En los bordes superiores de quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección, cumpliendo con el estándar urbanístico de edificabilidad de borde de quebrada.

Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.

Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En los casos de rellenos de quebradas con uso de suelo de Protección Ecológica y Código de Edificabilidad PQ se encuentra prohibida la edificación.

En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el Código de Edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se podrán legalizar las adjudicaciones correspondientes, de acuerdo a la norma técnica metropolitana vigente.

## SECCIÓN III
## ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

**Artículo 2576.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-** Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el órgano responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.

Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad.

Cuando el tramo del río haya sido objeto de análisis por parte del Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éste podrá disponer de áreas de protección específicas mediante resolución administrativa.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación entre 45 y 60 grados y una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:

a. En pendientes entre 45 a 60 grados el área de protección tendrá 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
b. En pendientes mayores a 60 grados el área de protección tendrá 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan a esta prohibición las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico

metropolitano, en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

**Artículo 2577.- Aguas subterráneas.-** Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.

Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:

a. Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
b. Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
c. Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
d. Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, ni para la estabilidad geotécnica del terreno; y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

## SECCIÓN IV
## ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

**Artículo 2578.- Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

## SECCIÓN V

**Artículo 2579.- Planificación Preventiva.-** Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

No se autorizará habilitación o edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable", por el órgano responsable de la gestión de riesgos, salvo el caso establecido para la habilitación y edificación en zonas de riesgo volcánico.

**Artículo 2580.- Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.-** El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico por flujos laháricos. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

**Artículo 2581.- Restricciones para zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta.-** En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo que incluirá las recomendaciones técnicas para la edificación, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación.

## SECCIÓN VI
## CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

**Artículo 2582.- Construcciones sismo resistentes.-** Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y aplicarán adicionalmente todo lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas expedidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo

sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,

b. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

## SECCIÓN VII
## PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

**Artículo 2583.- Normas de protección contra incendios.-** Todo proyecto urbano arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio baldío, con vegetación, o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

## SECCIÓN VIII
## ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

**Artículo 2584.- Accesibilidad universal.-** Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las normas de accesibilidad universal vigentes establecidas por el ente rector nacional.

## SECCIÓN IX
## PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo 2585.- Bienes y áreas patrimoniales.-** Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección, difusión y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa específica vigente.

# CAPÍTULO IX
# DEL ESPACIO PÚBLICO

## SECCIÓN I
## GENERALIDADES

**Artículo 2586.- Definición Única de Espacio Público.-** Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios, ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

**Artículo 2587.- Sistema de espacio público.-** El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

La determinación de los bienes de propiedad privada del presente capítulo como parte del sistema de espacio público no supone la modificación de la titularidad del derecho de dominio.

**Artículo 2588.- Los componentes del sistema espacio público.-** Constituyen componentes del

sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

1. **Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles y sus aceras, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.
2. **Espacio público condicionado:** Es el suelo o bien de dominio público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
   También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana.
3. **Espacios complementarios:** Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:

   a. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
   b. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
   c. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:

      i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, patios internos o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.

      ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función

ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos. Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.

d. Otros de similar naturaleza que se destinen para la conformación del sistema de espacio público.

Los instrumentos normativos relacionados a la planificación, gestión y normativa técnica del espacio público, contemplarán lo previsto en el presente artículo.

**Artículo 2589.- De la categorización del sistema de espacio público.-** La categorización del sistema de espacio público comprende cuatro niveles multi-escala desde una escala general hasta una específica, y a su vez, se relacionan con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera, los mismos que se detallan en el anexo correspondiente del presente instrumento:

a. **Nivel I:** Grupos del sistema de espacio público
b. **Nivel II:** Tipos de espacios del sistema
c. **Nivel III:** Subcomponentes del espacio público
d. **Nivel IV:** Mobiliario urbano
e. Tipos de infraestructura (transversal)

**Artículo 2590.- De los niveles I y II del espacio público.-** Constituyen los niveles I y II del espacio público los siguientes:

a. **Red vial cantonal urbana:** Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón y las cabeceras urbanas de parroquiales rurales, de conformidad con cada planificación municipal.

   La red vial cantonal urbana está conformada por:
   1. Vía expresa
   2. Vía arterial
   3. Vía colectora
   4. Vía local (que incluye senderos, pasajes peatonales y escalinatas)
   5. Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, red subterránea de transporte público, entre otros)

b. **Red de parques:** Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y formas, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas.

Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad. Entre menor superficie del parque, posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.

La red de parques distritales estará conformada por:

1. Parque Metropolitano Ecológico
2. Parque Metropolitano Urbano
3. Parque de Ciudad
4. Parque Lineal
5. Parque Vecinal
6. Parque de Cercanía
7. Bulevar
8. Parque de bolsillo
9. Parque Infantil

c. **Red de plazas**: Se entiende por red de plazas al conjunto de áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmemoración histórica.

Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de carácter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.

La red de plazas estará conformada por:

1. Plaza Mayor
2. Plaza Central
3. Plaza Menor
4. Plazoleta

d. **Red de miradores:** Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; y/u otro tipo que sea punto de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.

La red de miradores estará conformada por
1. Mirador urbano
2. Mirador rural
3. Corredor o ruta de contemplación

e. **Áreas de revitalización y verde urbano**: Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario.

También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinadas a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque.

Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.

La red de áreas de revitalización y verde urbano estará conformada por:

1. Jardín urbano
2. Jardín de lluvia
3. Huerto urbano
4. Cancha recreativa
5. Área verde de conversión
6. Área gris de conversión

**Artículo 2591.- De los niveles I y II del espacio público condicionado.-** Constituyen los niveles I y II del espacio público condicionado los siguientes:

a. **Por su geografía o topografía**: Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales, y se encuentran conformados por:

1. Quebrada
2. Río
3. Talud
4. Otros similares

b. **Destinado al servicio comunitario:** Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana y se encuentran conformados por:

   1. Casa comunal
   2. Mercado
   3. Espacio deportivo recreativo
   4. Balneario
   5. Otros al servicio comunitario

**Artículo 2592.- Del nivel I de los espacios complementarios.-** Constituye el nivel I del espacio complementario los siguientes:

a. **Edificaciones:** Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.

b. **Eje conector complementario**: Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad.

   También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de los bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

c. **Parques complementarios:** Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de un parque de cualquier escala, y que complementan a la red de parques para el acceso público y disfrute de las personas.

d. **Plazas complementarias:** Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.

e. **Áreas complementarias:** Superficies del suelo o bienes públicos o privados que sirvan como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.

f. **Bienes afectados al servicio público instalados en el espacio público:** Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad.

## SECCIÓN II
## DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 2593.- De la planificación del espacio público.-** La planificación, gestión y ejecución del espacio público y el sistema de espacio público se instrumentaliza a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.

El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente capítulo, y se articulará con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público, y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

El plan contempla, como mínimo:

1. El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Al Metro de Quito, y su zona de influencia.
3. El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.
4. Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que buscarán mejorar el funcionamiento y organización en los diferentes ámbitos y niveles del sistema de espacio público para mejora de la calidad del hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos:

    a. Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.
    b. Infraestructura verde y azul.
    c. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
    d. Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente capítulo.

**Artículo 2594.- Elaboración del Plan maestro de espacio público.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.

### PARÁGRAFO I
### DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

#### SUB PARÁGRAFO I

**Artículo 2595.- De las categorías viales.-** Es la clasificación de las vías, de acuerdo a sus características y funcionalidad:

a. **Vías expresas.-** Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.
b. **Vías arteriales.-** Son vías que enlazan las vías expresas y vías colectoras.
c. **Vías colectoras.-** Son vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.
d. **Vías locales.-** Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con otras vías de mayor jerarquía. Las vías locales se subclasificarán conforme al anexo técnico de la presente ordenanza.
e. **Vías especiales.-** Son todas aquellas que por sus características no se ajustan a la clasificación establecida.

**Artículo 2596.- De las tipologías viales.-** De acuerdo a las aprobaciones realizadas por actos administrativos, resoluciones del Concejo Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o demás planes urbanísticos complementarios, en razón a su estado de ejecución la vialidad tiene las siguientes tipologías:

a. **Vialidad existente.-** Corresponde a las vías de categoría local, colectora, arterial, expresa o especial incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito.
b. **Trazados viales aprobados.-** Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contienen todas las características técnicas establecidas para su diseño, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente.
c. **Vías proyectadas.-** Son proyecciones de vías que se encuentran planificadas en los mapas viales, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector y de la ciudad.

## SUB PARÁGRAFO II
## DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

**Artículo 2597.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.-** Tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad cantonal en las tipologías definidas por la normativa nacional y local, en el ámbito de sus

competencias, siguiendo los procesos establecidos para el efecto.

**Artículo 2598.- De la planificación de la red vial principal.-** La planificación de las vías expresas, arteriales y colectoras, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo del órgano responsable de la movilidad, en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas o quien asumiera sus competencias y las administraciones zonales correspondientes.

La planificación de la red vial principal del Distrito Metropolitano de Quito se incorporará al Plan de Uso y Gestión del Suelo y podrá ser revisada y actualizada a través de la actualización del mismo y de la formulación de planes urbanísticos complementarios.

Cuando por efectos de modificación, incorporación o eliminación específica de una vía, se requiera la actualización de los mapas de la planificación de la vialidad principal aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuando no aplique un plan urbanístico complementario, se realizará a través de una ordenanza del Concejo Metropolitano.

**Artículo 2599.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.-** La vialidad planificada dentro de un plan urbanístico complementario, estará a cargo del órgano responsable de la movilidad en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la administración zonal correspondiente, y la entidad competente en la materia del plan, y será aprobada a través de la ordenanza que apruebe el plan urbanístico complementario.

Las vías resultantes del plan maestro de movilidad serán definidas por el órgano responsable de la movilidad y aprobadas mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

En los casos que un plan urbanístico complementario, de acuerdo al ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico, requiera la planificación de vías localizadas en suelo rural, se deberá coordinar con la administración zonal correspondiente, el órgano responsable de la movilidad, el gobierno autónomo descentralizado parroquial, y el gobierno autónomo provincial, de ser el caso.

**Artículo 2600.- De la planificación de la vialidad local urbana.-** La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente. En el caso de las vías locales en las cabeceras urbanas de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

La planificación de la vialidad local de las administraciones zonales se realizará en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por el órgano responsable de la movilidad, previo informe de conformidad con el ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales referidas en este artículo será aprobada a través de ordenanza por parte del Concejo Metropolitano de Quito, previo conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo.

Cuando por efectos de modificación, incorporación o eliminación específica de una vía, se requiera la actualización de los mapas de la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales, se realizará a través de una ordenanza del Concejo Metropolitano.

**Artículo 2601.- De la vialidad local en unidades de actuación urbanística.-** La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de la gestión de suelo en unidades de actuación urbanística, serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

**Artículo 2602.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.-** La vialidad local resultante de procesos de urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

**Artículo 2603.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.-** La planificación vial, en los diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, lo siguiente:

a. **Memoria técnica.-** Incluye las consideraciones territoriales que determinan las decisiones de la planificación de la vialidad de acuerdo al ordenamiento territorial.
b. **Mapas viales.-** Son los mapas que contienen la planificación de la vialidad en los diferentes instrumentos de planificación o actos legislativos que las aprueben, y deberán contener la identificación de la categorización, tipología y especificaciones técnicas generales, establecidas por el órgano responsable de la movilidad, para cada una de las vías.
c. Otros requeridos por el órgano responsable de la movilidad, que se originen del análisis de la propuesta presentada.

**Artículo 2604.- Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, y actos administrativos correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

## SUB PARÁGRAFO III
## DE LOS TRAZADOS VIALES

**Artículo 2605.- De los trazados viales.-** El trazado vial es el diseño de una vía, teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno.

**Artículo 2606.- Aprobación de los trazados viales.-** Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que provengan de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, sus diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

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 2607.- 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 2608.- 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 2609.- 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.

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, realicé 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 2610.- 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 2611.- 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.

**Artículo 2612.- 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 2613.- 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 2614.- 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 2615.- 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.
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 2616.- 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 2617.- 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 2618.- 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.

## CAPÍTULO XII
## INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

**Artículo 2619.- 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

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 072-2024**

**DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**SECCIÓN I**
**DEL CONTROL TERRITORIAL**

**Artículo 2620.- 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 2621.- 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.

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 2622.- 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 2623.- 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 2624.- Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.-** El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la 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 2625.- 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 2626.- 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 seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de finalización del procedimiento constructivo.

**Artículo 2627.- 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 2628.- 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 2629.- 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 2630.- 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 2631.- Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.-** Los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un proyecto modificatorio 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 modificatorio garantizarán, al menos, el mismo rendimiento que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

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

**Artículo 2632.- 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 2633.- 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 esté 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.

    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 2634.- 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:

| **Infracción artículo 2647, letra:** | **Término para remediación (días)** | **Correctivo** |
|---|---|---|
| a | 30 | Obtención de la licencia respectiva |
| b | 30 | Cumplir con lo establecido en la licencia |

| | | |
|---|---|---|
| c | Inmediato | Permitir el control |
| d | Inmediato | Desocupación del espacio público u obtención de la autorización respectiva |
| e | Inmediato | Notificación a la autoridad competente |
| f | Inmediato | Remediación (cumplir con la obligación) |
| g | Inmediato | Desarrollar y aplicar el plan de seguridad |

**PARÁGRAFO II**
**INFRACCIONES GRAVES**

**Artículo 2635.- Infracciones graves.-** Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a. Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, lotes derivados de un proceso de fraccionamiento que no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.
b. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra establecidas en la normativa nacional vigente.
c. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños

a bienes públicos. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.

d. Excavar, desbancar o rellenar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.
e. Realizar movimientos de tierras, sin contar con la autorización administrativa correspondiente.
f. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista.

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

**Artículo 2636.- Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, 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 medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| **Infracción artículo 2635, letra:** | **Término para correctivo (días)** | **Correctivo** |
|---|---|---|
| a | Inmediato | Suspensión de la comercialización hasta la obtención de la licencia |
| b | 30 | Aplicar las condiciones de seguridad |
| c | 30 | Restauración del espacio público al estado original |
| d | Inmediato | Restituir al estado original |

| | | |
|---|---|---|
| e | 30 | Suspensión de la intervención |
| f | Inmediato | El correctivo que corresponda según la infracción cometida de conformidad al artículo 2648 de este título |

**SECCIÓN II**
**EN EDIFICACIÓN**
**PARÁGRAFO I**
**INFRACCIONES LEVES**

**Artículo 2637.- 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. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en esté artículo cuando:

   i. Se edifique en espacio público
   ii. Se edifique en propiedad privada de terceros
   iii. Se edifique en suelo con uso de protección ecológica.
   iv. Se edifique dentro del cono de aproximación del aeropuerto.
   v. Se edifique en predios que no cuenten con el certificado de conformidad de finalización de obra para procesos de habilitación de suelo.

b. Edificar incumpliendo o excediendo con lo estipulado en la licencia metropolitana urbanística o autorización respectiva. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en esté artículo, aplicando los factores previstos en este artículo, cuando:

   i. Se edifique excediendo la altura o número de pisos de la edificabilidad máxima, forma de ocupación, y/o coeficientes de ocupación de suelo (COS P. Baja y COS Total), establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

ii. Se edifique sin cumplir con la normativa nacional y metropolitana de accesibilidad universal.
iii. Se edifique sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos.
iv. No se realice el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización de edificación preexistentes.

c. 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.
d. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras, y de reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización.
e. No cumplir con el cronograma de ejecución de obras para el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización, que constituye parte de la licencia metropolitana urbanística.
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. Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.
h. No contar con licencia metropolitana urbanística LMU-20 simplificada.
i. No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.

En las edificaciones de hasta 120 m2 totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0002 por cada metro cuadrado de la edificación[147].

En las edificaciones que superan 120 m2 hasta los 240 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0004 por cada metro cuadrado de la edificación; y[148],

En las edificaciones que superan 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación[149].

En los casos de edificaciones que superan los 600 m2 de construcción total se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo.[150]

La autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo

[147] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Primera de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.
[148] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Primera de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.
[149] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Primera de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.
[150] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Primera de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.

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 2638.- Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida 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 medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| **Infracción artículo 2637, letra:** | **Término para correctivo (días)** | **Correctivo** |
|---|---|---|
| a | 30 | Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica |
| b | 30 | Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica |
| c | Inmediato | Desocupación del espacio público u obtención del permiso correspondiente |
| d | Inmediato | Notificar a la autoridad correspondiente |
| e | Inmediato | Cumplir con el cronograma de obras |
| f | Inmediato | Remediación (cumplir con la obligación) |

| | | |
|---|---|---|
| g | Inmediato | Permitir el control |
| h | Inmediato | Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica |
| i | Inmediato | Desarrollar y aplicar el plan de seguridad |

**PARÁGRAFO II**
**INFRACCIONES GRAVES**

**Artículo 2639.- Infracciones graves.-** Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que provoquen daños en bienes protegidos por la normativa nacional y metropolitana vigente. Para la determinación del daño, las entidades competentes en relación a los bienes protegidos emitirán un informe técnico.
b. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que suponga un riesgo para la integridad física de las personas.
   Para la determinación del riesgo, la entidad competente de la gestión de riesgos emitirá un informe técnico.
c. Ejecutar obras de relleno de quebradas. En este caso, se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.
d. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, establecidas en la normativa nacional vigente.
e. Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.
f. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas cautelares dictadas por autoridad competente.
g. Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, edificaciones no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.

h. Incumplir con los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.
i. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

En las edificaciones de hasta 120 m2 totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un favor de 0,0002 por cada metro cuadrado de la edificación.[151]

En las edificaciones que superan 120 m2 hasta los 240 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0004 por cada metro cuadrado de la edificación.[152]

En las edificaciones que superan 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación.[153]

En los casos de edificaciones que superan los 600 mi de construcción total se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo.[154]

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista. Así mismo, 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 2640.- Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, 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 medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| Infracción artículo 2639, letra: | Plazo para correctivo (días) | Correctivo |
|---|---|---|

[151] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.
[152] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.
[153] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.
[154] Nota: Reformado mediante Disposición Reformatoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana Nro. No.060-2023.

| | | |
|---|---|---|
| a | 15 | Derrocamiento y reparación de los bienes dañados |
| b | 15 | Derrocamiento |
| c | 15 | Regresar al estado original de la quebrada |
| d | 30 | Aplicar las condiciones de seguridad |
| e | 30 | Restauración del espacio público al estado original |
| f | 15 | Cumplir con las medidas cautelares |
| g | Inmediato | Suspensión de la comercialización hasta la obtención de la licencia |
| h | 15 | Cumplir con las disposiciones inobservadas o Derrocamiento si aplica |
| i | Inmediato | El correctivo que corresponda según la infracción cometida de conformidad al artículo 2652 de este título |

**SECCIÓN III**

**Artículo 2641.- Infracciones leves.-** Constituye una infracción leve y será sancionada 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, la siguiente:

a. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## TÍTULO II
## DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

**Artículo 2642.- Ámbito de aplicación y excepciones.-** El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará el presente Título:

**a.** Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;
**b.** Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
**c.** Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria; Autoridad Nacional o, Ministerio del Ambiente;
**d.** Cuando el bien raíz fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, en la cual, se establezca la superficie definitiva del lote; y,
**e.** Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa, siempre y cuando se verifique la existencia de una inscripción de demanda;[155] y, en el caso de un litigio de linderos o

[155] Literal c modificado por artículo 1 de Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en Registro Oficial Edición Especial 1792 de 15 de diciembre del 2021.

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.[156]

**Artículo 2643.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.-** Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

Por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material, deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "Excedente", la superficie en más; y, por "Diferencia", la superficie en menos.

**Artículo 2644.- Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM.-** El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de una nueva medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, o por el propietario del bien inmueble, la misma que al ser comparada con la superficie que consta en el título de dominio se constate que existe un excedente o diferencia de área de terreno.

Para predios ubicados en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más o en menos del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para inmuebles ubicados en zona rural se tendrá en cuenta el siguiente cálculo para determinar el ETAM Rural:

De 1 m2. a 25.000 m2. el 10%
De 25.001 m2. en adelante el 5%[157]

[156] **Nota:** Literales d y e modificado por el artículo 2 de Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en Registro Oficial Edición Especial 1792 de 15 de diciembre del 2021

[157] **Nota:** Artículo sustituido por el artículo 3 de Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en Registro Oficial Edición Especial 1792 de 15 de diciembre del 2021

**Artículo 2645.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.-** Los mecanismos para la detección de presuntos excedentes y diferencias y los trámites que requieran como requisito previo a la regularización prevista en este Título, serán determinados mediante resolución del Alcalde Metropolitano.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

De verificarse excedente o diferencia de superficie en los trámites y por los mecanismos que se determinen mediante resolución del Alcalde, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

**Artículo 2646.- Determinación de linderos consolidados.-** Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados, se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos, cercas, cercas vivas y otras similares; calles, avenidas, carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, riberas de ríos, esteros, quebradas y taludes determinados por el correspondiente borde superior, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote que se requiere regularizar, respecto de otro u otros inmuebles; así como de la propiedad del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.[158]

**Artículo 2647.- Autoridad Administrativa Competente.-** El Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas objeto de este Título.

**Artículo 2648.- Iniciativa de la regularización.-**
Considérese lo siguiente:

**1.-** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

[158] **Nota:** Artículo sustituido por artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en Registro OficialEdición Especial 1792 de 15 de diciembre del 2021.

**2.-** En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario en el que deberá constar la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros, siendo responsabilidad del solicitante declarar la veracidad de lo expresado.

En el caso que la persona interesada comparezca como titular de derechos o intereses legítimos colectivos, deberá demostrar tal calidad por cualquiera de los medios admitidos en derecho y suscribirá el formulario respectivo. Sin embargo de lo indicado, en el caso de no existir una persona legalmente autorizada para presentar la petición de la regularización de excedentes o diferencias de áreas, el formulario será suscrito por lo menos por el cincuenta y uno por ciento de las personas que tengan su propiedad en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Se permitirá el inicio del trámite en aquellos casos en los que judicialmente se haya reconocido la titularidad individual o colectiva y la representación respectiva para el caso de personas jurídicas de derecho público o privado, de igual manera el formulario suscrito deberá constar con la respectiva Declaración Juramentada dejando en todos los casos a salvo el derecho de terceros.

En los casos de personas jurídicas de derecho público o privado, el formulario deberá ser suscrito por el representante legal o quien ejerza sus veces, presentando sus credenciales y nombramientos vigentes por parte del ente regulador o emisor correspondiente.

Para el caso de Propiedades Horizontales la solicitud podrá ser firmada por todos los condóminos, o por el Presidente del Directorio o Administrador debidamente autorizados por la Asamblea General de Copropietarios. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

a) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
b) Levantamiento planimétrico georreferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que sea conforme a los linderos consolidados del lote; y,
c) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies de terreno.

**3.-** Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado de la forma más expedita para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de cinco días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará al administrado con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en este artículo, de no hacerlo, se levantará la información catastral respectiva.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado haciéndole conocer la actualización catastral realizada.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación del Distrito.

**4.-** Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

**Artículo 2649.- Informe técnico.-** Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición -ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

**a.** La superficie del excedente o diferencia; y,
**b.** El avalúo del lote.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

**Artículo 2650.- Regularización de excedentes de superficies que no superan el ETAM.- Los excedentes que no superen el Error Técnico Aceptable de Medición -**ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2651.- Regularización de diferencias de superficie.-** En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica en el catastro, luego de lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación , la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2652.- Regularización de excedentes de superficie que superan el ETAM.-** En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM con relación

al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta normativa, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

**Artículo 2653.- De la inscripción.-** La resolución de regularización de excedentes de superficies que superan el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, constituye justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Autoridad Administrativa Competente, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

**Artículo 2654.- Prohibición de inscripción.-** En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 2642[159] del presente Título.

**Artículo 2655.- Casos especiales.-** [160]Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles y el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá cada diez días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, y cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.

**Artículo 2656.-** En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, previamente a la emisión del acto administrativo

[159] Por renumeración se sustituye por el artículo 2642

[160] **Nota:** Artículo sustituido por artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en Registro Oficial Edición Especial 1792 de 15 de diciembre del 2021.

motivado, se deberá determinar la individualización del bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, la rectificación y regularización de las áreas**.**

**Artículo 2657.-** En los casos en que se detectare la existencia de diferencias o excedentes de superficies, los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al acto normativo de regularización del asentamiento, se someterán a los procesos establecidos en el presente Título, para lo cual se deberá establecer las áreas tanto del título de dominio, como del levantamiento planimétrico del predio o los predios globales en los cuales se encuentran ubicados los asentamientos. La Unidad Especial Regula Tu Barrio remitirá a la Autoridad Administrativa Competente, toda la documentación necesaria para la regularización de las superficies de los asentamientos humanos de hecho y consolidados**.**

**Artículo 2658.- Casos de Propiedades Horizontales y Derechos y Acciones. -**[161]En los casos de Propiedades Horizontales se considerará la petición cuando cuente con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, sea al Presidente del Directorio o al Administrador; y, en el caso que el inmueble esté en derechos y acciones, se considerará la petición con la autorización de por lo menos el cincuenta y uno por ciento de los copropietarios, dejando a salvo el derecho de terceros.

**Artículo 2659.-** Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente normativa.

**Artículo 2660.-** A petición del administrado, los actos administrativos de regularización de excedentes y áreas de terreno emitidos mediante la aplicación de las ordenanzas No. 231, 261, 163, 269 y 126, podrán rectificarse o dejarse sin efecto.[162]

**Artículo 2661.-** Para el pago de aranceles por calificación legal e inscripción de actos administrativos de rectificación o regularización de excedentes de superficies que se encuentran dentro o fuera del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM; o, de diferencias de áreas, se considerará un valor conforme a lo dispuesto en el artículo 1455[163] de este Código, que fija la tabla de aranceles o tarifas por servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano deQuito.

---

[161] Nota: Artículo sustituido por artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en el Registro OficialEdición Especial 1792 de 15 de diciembre de 2021.

[162] Artículo sustituido por artículo 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1792 de 15 de diciembre de 2021.

[163] Por renumeración se sustituye el artículo 1474 por 1455

**Artículo 2662.-** Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas.- Realizada una nueva medición a instancia del propietario de un inmueble urbano o rural, y si el promedio de las diferencias registradas entre los linderos del levantamiento y los linderos registrados en catastro, no superan los 0.33 metros para predios urbanos, y los 2 metros para predios rurales, de conformidad a las precisiones establecidas en la normativa nacional de catastro, el propietario o propietarios en la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, manifestará su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, en el término de 8 días, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el efecto se aplicará la siguiente fórmula:

$$Dm = \frac{\sum D_i}{n}$$

En la que:

**Dm:** Promedio de diferencias entre linderos (levantamiento – catastro)
**Di:** Diferencia (distancia mínima) registrada entre linderos en el punto (i)
**n:** número total de puntos (i) en los cuales se evidenció diferencias entre linderos

Igualmente, el propietario al verificar la información catastral disponible respecto a la información geográfica base existente (cartografía, ortofotografías u ortoimágenes disponibles), a través de los canales digitales del municipio o en las Administraciones Zonales, y en el caso de requerirlo, dentro de la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, podrá manifestar su aceptación de la superficie que conste como área grafica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, en el término de 8 días, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso que el propietario o copropietarios no acepten el área gráfica que conste en el Catastro, se someterán al procedimiento regular establecido para estos casos.

**Artículo 2663.- Transferencia.-** Para la transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales del

Distrito Metropolitano de Quito, no se requerirá que la superficie de terreno del predio materia de la transacción, esté regularizada.

**Artículo 2664.- Rectificación.-** Cuando un inmueble sea sometido a un proceso de regularización de áreas de terreno, y siendo que el lote se encuentre afectado por uno o varios trazados viales, u otro tipo de afectaciones, sin que se hubiese terminado el proceso expropiatorio; y, si la superficie materia de la afectación, no ha sido transferida legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito mediante la correspondiente escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del DMQ, la rectificación y regularización de superficies sea por excedente o diferencias, se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones.

El propietario o copropietarios de un bien inmueble que esté afectado conforme a lo determinado en el inciso anterior, podrán de ser su voluntad, donar dichas áreas afectadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, transferencia que se realizará a través de la correspondiente escritura pública, la misma que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con las Administraciones Zonales generarán la documentación necesaria.

**Artículo 2665.- Regularización.-** En el proceso de regularización de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, el borde superior de quebrada y el límite de la ribera del río certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro, son los instrumentos que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; y, siempre que el accidente geográfico se encuentre descrito como lindero del lote en el respectivo título de dominio.

En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada, respecto de la propiedad municipal.

En todos los casos que se identifiquen y verifiquen vulneración de derechos de terceros, y en cuyo cometimiento hayan participado funcionarios municipales con conocimiento de causa, se aplicarán las sanciones administrativas de conformidad a la normativa vigente, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que ameriten, si fuera el caso.[164]

## TÍTULO III
## DEL CATASTRO INMOBILIARIO UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

[164] **Nota:** Artículos añadidos por artículo 9 de Ordenanza Metropolitana No. 026-2021, publicada en Registro OficialEdición Especial 1792 de 15 de diciembre del 2021

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 072-2024**

## CAPÍTULO I
## DISPOSICIONES GENERALES

### SECCIÓN I
### ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIAS, DEFINICIÓN, FINALIDAD, OBJETIVOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

**Artículo 2666.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones de esta normativa tienen por objeto regular la actividad catastral inmobiliaria en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2667.- Competencias.-** La formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 2668.- Definición.-** El catastro inmobiliario es el registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria, en el que se establece la correcta identificación de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos, económicos (valorativos) que lo definen y constituyen.

**Artículo 2669.-** La información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del Distrito, obtenida por documento legal o relevamiento en campo, deberá registrarse en una ficha predial y en el archivo magnético, según instructivos y procedimientos definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro**.**

**Artículo 2670.-** La ficha predial contendrá las variables principales siguientes**:**

**Bienes inmuebles urbanos:**

**1.** Ubicación;
**2.** Tenencia y aspectos legales;
**3.** Tipo de tenencia;
**4.** Características físicas, servicios y dimensiones del terreno;
**5.** Características de las construcciones;
**6.** Área de construcción;
**7.** Mejoras adheridas al predio;
**8.** Plano del predio y observaciones; y,
**9.** Fotografía de la fachada

**Bienes inmuebles rurales:**

**1.** Ubicación;
**2.** Tenencia y aspectos legales;
**3.** Tipo de propietario;
**4.** Uso de la tierra;
**5.** Infraestructura;
**6.** Terrenos, características y superficies;
**7.** Características de las construcciones;
**8.** Gráfico del predio;
**9.** Área de construcción;
**10.** Mejoras adheridas al predio; y,
**11.** Instalaciones o construcciones agropecuarias y observaciones.

**Artículo 2671.- Aspectos físicos-geométricos.-** Las características físicas de los bienes inmuebles estarán sujetos a la información de los linderos y dimensiones que consten en las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, y a los planos de levantamiento aprobados. Las características físicas abarcarán los aspectos internos y externos de los predios.

**1. Los aspectos internos comprenderán.-** El terreno, la construcción y otros elementos valorizables. Para el terreno se considerará la ubicación, linderos, dimensiones, área, forma, topografía, y en el caso de predios rurales, la calidad de la tierra.

La identificación de los linderos del terreno y construcciones, se hará sobre documentos cartográficos, fotografías aéreas, ortofotografías, imagen satelital y ortoimágenes.

Para la construcción se considerará la estructura, mampostería, cubiertas, entrepisos, acabados, que estarán definidas por tipologías constructivas, de acuerdo a los materiales predominantes y usos del bloque; y,

**2. Los aspectos externos comprenderán.-** Los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.

**Artículo 2672.- Presentación de planos de funcionamiento.-** Los planos de fraccionamiento de las propiedades deberán ser presentados en formato papel y digital que utilicen programas de AUTOCAD y/o MICRO STATION, que estén georeferenciados de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito (SIRES - DMQ), que se establece en la respectiva ordenanza.

Los mapas catastrales se elaborarán conforme al modelo de datos cartográfico.

Las dimensiones de los terrenos y de las edificaciones estarán expresadas en unidades del sistema

métrico decimal.

**Artículo 2673.- Aspectos jurídicos.-** Comprenderán lo relativo a la titularidad de dominio, derecho de propiedad o posesión del inmueble. Esta información podrá obtenerse de acuerdo a la documentación protocolizada y registrada, presentada por el interesado, así como del Registro de la Propiedad, notarías, juzgados y Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.

**Artículo 2674.- Aspectos económicos.-** Son los que sirven para determinar el avalúo catastral a precio de mercado, aplicable a todos y cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, establecidos en función de la ordenanza de valoración urbana y rural vigente, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los avalúos de los inmuebles servirán como base imponible para la determinación y cálculo de los tributos que las leyes y ordenanzas determinen.

## SECCIÓN II
## FINALIDAD

**Artículo 2675.- Esta normativa tiene como finalidades:**

**1.** Regular y normar la formación, organización, funcionamiento, desarrollo, mantenimiento y conservación del catastro de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, así como establecer procedimientos que regirán las relaciones entre los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y la Municipalidad;

**2.** Definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y valoración inmobiliaria;

**3.** Determinar las obligaciones que en materia de esta normativa tienen los funcionarios, servidores municipales, estatales, particulares, así como los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Distrito; y,

**4.** Establecer la promoción e integración del catastro inmobiliario y sus registros, para que se proporcione el servicio de información y consulta a quienes lo requieran, de conformidad a las normas legales pertinentes.

## SECCIÓN III
## OBJETIVOS DEL CATASTRO

**Artículo 2676.- La descripción de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos tienen como objetivos fundamentales:**

**1.** Formar, conservar y actualizar el catastro de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito;

**2.** Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados;

**3.** Elaborar mapas catastrales y planos temáticos del Distrito Metropolitano de Quito;

**4.** Establecer un sistema catastral para el Distrito Metropolitano de Quito;

**5.** Determinar los avalúos prediales, con el fin de conocer la riqueza inmueble del Distrito Metropolitano de Quito;

**6.** Facilitar información para la gestión tributaria, así como para la adquisición o transferencia del dominio de la propiedad inmueble; y,

**7.** Otros que requiera la Municipalidad, para cumplir con los fines y funciones que le establecen las leyes.

**Artículo 2677.-** Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, deberán estar registrados en el Catastro Inmobiliario y ser objeto de avalúo.

## SECCIÓN IV
## CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Artículo 2678.-** Para efectos del catastro, los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, se clasifican en urbanos y rurales. El carácter urbano o rural del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo:

**1. Suelo urbano.-** Es el clasificado o definido por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de la clasificación o Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrán la consideración como bienes inmuebles urbanos, exclusivamente para su inclusión en el catastro inmobiliario urbano, los que pese a no estar comprendidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial, dispongan de vías, bordillos, aceras y cuenten con alcantarillado, suministro de agua y energía eléctrica, así como también los predios que han cambiado su uso por declaratoria de propiedad horizontal; y,

**2. Suelo rural.-** Es aquel que está fuera del límite del sector urbano.

**Artículo 2679.-** El catastro de la propiedad inmobiliaria del Distrito Metropolitano de Quito, se integrará con los siguientes archivos:

**a. Registros gráficos, constituidos por:**

**1.** Mapa general del Distrito Metropolitano de Quito;
**2.** Mapa general con la zonificación territorial;
**3.** Mapa de áreas de intervención valorativas (AIVAS);
**4.** Planos con los sectores catastrales;
**5.** Planos manzaneros y/o polígonos con los bienes inmuebles urbanos y rurales que los conforman;
**6.** Planos con la delimitación de los bienes inmuebles urbanos y rústicos;
**7.** Registro alfanumérico, que contendrá:

**7.1** Clave catastral del bien inmueble;
**7.2** Nombre del propietario o poseedor;
**7.3** Ubicación y nomenclatura oficial;
**7.4** Uso actual;
**7.5** Valor catastral;
**7.6** Domicilio del propietario o poseedor;
**7.7** Superficie del terreno y de las construcciones;
**7.8** Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
**7.9** Tipo de tenencia y características de la misma;
**7.10** Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y de su inscripción en el Registro de la Propiedad;
**7.11** Colindancias actualizadas;
**7.12** Servicios públicos e infraestructura; y,
**7.13** Nombres y codificación de las vías de comunicación y acceso;

**b. Archivo documental y digital de la propiedad inmobiliaria, integrado por:**

**1.** Escrituras u otro documento que compruebe la titularidad de dominio o la posesión del bien inmueble;
**2.** Certificados de inscripción en el Registro de la Propiedad;

**3.** Certificados de bienes raíces;
**4.** Certificaciones de bajas y cambios de información física, legal o económica que modifiquen los registros catastrales;
**5.** Registros gráficos cartográficos en formato análogo y digital; y,
**6.** Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos;

**c. Sistema de Información Catastral, integrado por:**

**1.** Base de datos gráfica: cartografía catastral digital; y,
**2.** Base de datos catastral alfanumérico: de titulares de dominio, con los respectivos atributos.

**Artículo 2680.-** Para estandarizar los trabajos catastrales de identificación, localización y registro inmobiliario, que se realicen por intermedio de los funcionarios responsables del catastro, la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá las normativas técnicas o instructivas, que permitan la captura, ordenación y generación de la información y datos, de tal manera que se integren al Sistema de Información Catastral**.**

## CAPÍTULO II
## RESPONSABLES CATASTRALES Y SUS ATRIBUCIONES

**Artículo 2681.-** - Son responsables en materia de gestión del Catastro Inmobiliario**:**

**1.** La Dirección Metropolitana Tributaria;
**2.** La Dirección Metropolitana de Catastro; y,
**3.** Las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2682.-** Corresponde a la Dirección Metropolitana Tributaria, entre otras funciones**:**

**1.** Coordinar la acción catastral y tributaria de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
**2.** Formular, ejecutar, monitorear y supervisar conjuntamente con los directores de Catastros y, Financiera, los planes anuales operativos y proyectos respectivos;
**3.** Asesorar a las diferentes instancias municipales, en los ámbitos de administración del catastro;
**4.** Proponer al Concejo Metropolitano las políticas de valoración de los inmuebles situados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito;
**5.** Formular proyectos de ordenanzas, resoluciones y procedimientos para conocimiento y aprobación de las instancias correspondientes del Municipio del Distrito Metropolitano de

Quito;
**6.** Impulsar la conformación del catastro multifinalitario digital del Distrito Metropolitano de Quito;
**7.** Verificar las seguridades de acceso a las aplicaciones informáticas de catastros y rentas; y,
**8.** Establecer procedimientos de gestión e instructivos, para garantizar una atención eficiente y eficaz de los ciudadanos, en las direcciones de Catastros y Financiera.

**Artículo 2683.- Corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones:**

**1.** Construir y administrar el catastro urbano y rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, con sujeción a las disposiciones legales vigentes;
**2.** Establecer las políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario, su control y evaluación;
**3.** Poner en consideración de la Dirección Metropolitana Tributaria y de la Administración General del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan Operativo Anual con su respectivo presupuesto, para su conocimiento, aprobación y ejecución;
**4.** Promover la investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la modernización del catastro y su operación;
**5.** Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales y demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario;
**6.** Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta normativa y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral;
**7.** Elaborar y actualizar los planos de valores del suelo urbano y rural, en base a los estudios de valoración correspondientes y a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
**8.** Elaborar las tablas de valores unitarios para las diferentes tipologías de construcción, de acuerdo con normas y principios técnicos, y mantenerlos actualizados;
**9.** Elaborar los mapas catastrales en formato digital del Distrito Metropolitano de Quito;
**10.** Enviar al Concejo Metropolitano de Quito, para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano y rural, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables, según lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
**11.** Realizar la valuación catastral de los bienes inmuebles, en base a los valores unitarios y normas técnicas que se emitan, de conformidad con lo expuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta normativa;
**12.** Emitir los avalúos catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Distrito

Metropolitano de Quito para los casos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**13.** Participar en coordinación con las dependencias municipales en la delimitación de áreas urbanas, rurales, reservas territoriales y de protección ecológica, de acuerdo con las ordenanzas y leyes relacionadas con estos temas;

**14.** Promover acuerdos y convenios en materia del catastro inmobiliario con dependencias y entidades del Estado, y con otros Municipios del país, para realizar acciones conjuntas en la materia;

**15.** Establecer mecanismos de coordinación con el Registro de la Propiedad y notarías, para la identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles; y,

**16.** La Dirección Metropolitana de Catastro promoverá celebrar acuerdos y convenios con el Estado, instituciones del sector público, privado, nacionales e internacionales en temas relacionados en la preparación y capacitación del recurso humano, en áreas referentes al catastro inmobiliario.

**Artículo 2684.- Corresponde a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales:**

**1.** Llevar a cabo las actividades catastrales de identificación, localización, descripción, delimitación, registro catastral (gráficos y alfanuméricos), de acuerdo a su jurisdicción, sea que los bienes inmuebles se definan como urbanos o rurales, en los términos del presente ordenamiento y de las normas y especificaciones técnicas que rigen la materia, con el propósito de actualizar y conservar el sistema catastral en forma permanente;

**2.** Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta normativa y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral;

**3.** Registrar oportunamente las mutaciones que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los archivos gráficos, alfanuméricos y documentales catastrales, con el propósito de mantener actualizada la información catastral inmobiliaria, siempre que estas mutaciones se encuentren técnica y legalmente sustentadas;

**4.** Apoyar a los organismos estatales, municipales y otras entidades que requieran de los datos contenidos en el catastro inmobiliario;

**5.** Determinar la localización de cada bien inmueble, mediante su delimitación y dimensionamiento, y recabar los elementos físicos-geométricos, jurídicos, económicos y de uso que lo constituyen;

**6.** Aplicar por medio del sistema informático los valores unitarios, tanto del suelo urbano, de la tierra rural, como de las edificaciones y demás elementos valorizables, que apruebe el Concejo

Metropolitano de Quito;

**7.** Establecer el control de los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que los identifique espacialmente;

**8.** Obtener de las instituciones estatales, municipales y de las personas naturales y jurídicas, los datos y documentos necesarios para la formación y actualización de los registros catastrales; y,

**9.** Colaborar con las autoridades competentes en la entrega de información para la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito.

## CAPÍTULO III
## ZONIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA (AIVAS) Y VALORES UNITARIOS

**Artículo 2685.-** Para las valoraciones masivas de los inmuebles, se determinarán previamente zonas o áreas de intervención valorativa, en las cuales se establecerá un valor unitario por metro cuadrado de suelo. Para conformar estas áreas se considerarán los siguientes factores:

**1. En áreas homogéneas urbanas.-** El uso, la topografía, el destino económico, las tipologías constructivas, zonificación, equipamiento y precios del terreno; y,

**2. En áreas homogéneas rurales.-** Las condiciones agrológicas, topográficas, climatológicas de los suelos, así como de su capacidad y limitaciones de uso y manejo.

**Artículo 2686.-** La elaboración, revisión, modificación de las áreas de intervención valorativa, se hará en los tiempos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 2687.-** Cuando se incorporen o modifiquen zonas de intervención valorativa, los valores unitarios de suelo y construcción que aplica la Dirección Metropolitana de Catastro, podrán ser revisados de oficio para realizar avalúos parciales o sectoriales, en cualquier tiempo. Para el efecto, se elaborarán los estudios de valoración urbana y valoración rural, que se sustentan en la ordenanza respectiva.

## CAPÍTULO IV
## DE LAS OPERACIONES O ACTIVIDADES ENCAMINADAS A LA FORMACIÓN, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

**Artículo 2688.-** La Dirección Metropolitana de Catastro y las jefaturas zonales de avalúos y catastros llevarán a cabo las actividades que sean necesarias y que tiendan a la formación, mantenimiento, actualización, conservación y desarrollo del catastro inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito, con sus registros alfanuméricos, gráficos y documentales correspondientes, para lo cual se empleará las normas, manuales e instructivos técnicos que se establezcan.

**Artículo 2689.-** Las actividades encaminadas a la formación del catastro serán de carácter permanente, y la información que genere estará a disposición del público, con las limitaciones establecidas en disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 2690.-** La formación del catastro se hará en base al levantamiento de información de los inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto urbano como rural, de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos más importantes.

**Artículo 2691.-** El mantenimiento o conservación del catastro en el Distrito Metropolitano de Quito comprenderá el proceso de actualización del catastro, registrándose las modificaciones que en el tiempo tengan los bienes inmuebles.

**Artículo 2692.-** La localización y levantamiento de información de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: dimensiones, ubicación, uso, graficación que requiera el catastro inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos pertinentes.

**Artículo 2693.-** Las operaciones o actividades de deslinde catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles estatales o municipales, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

**Artículo 2694.-** Los trabajos topográficos catastrales y de deslinde predial deberán practicarse de acuerdo a los manuales, instructivos o normas de procedimiento que para el efecto se aprueben, incluyendo lo referente a vías, bordes superiores de quebrada y espacios públicos, así como la identificación de coordenadas con los parámetros establecidos en los cuerpos legales correspondientes.

**Artículo 2695.-** Los trabajos de levantamientos topográficos y su representación en planos catastrales, deberán dibujarse a las escalas establecidas en la ordenanza de referencia espacial para el Distrito Metropolitano de Quito, y serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica, ligada al sistema local

de coordenadas.

**Artículo 2696.-** Para fijar el valor catastral de cada bien inmueble, se aplicarán las tablas de valores unitarios, con los factores de incremento o demérito que correspondan.

**Artículo 2697.-** El valor catastral será modificado cuando se presente alguna de las siguientes causas u otras que den motivo a su actualización:

**1.** Cuando el avalúo de las edificaciones del bien inmueble tengan una antigüedad de más de dos años sin reparación o restauración;

**2.** Cuando en el bien inmueble se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones, que afecten notoriamente su valor;

**3.** Cuando el bien inmueble sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor;

**4.** Cuando los bienes inmuebles se fusionen, se subdividan, se reestructuren o sean motivo de declaratoria en propiedad horizontal;

**5.** Cuando parte o la totalidad del bien inmueble sea objeto de traslación de dominio o por cualquier causa que modifique el régimen jurídico de propiedad del bien inmueble;

**6.** Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de la propiedad, tanto en los directamente beneficiados como en su zona de influencia, en base a estudios de valoración que elabore la Dirección Metropolitana de Catastro; y,

**7.** Cuando cambien las características físicas, jurídicas y económicas, de tal modo que se altere el valor del bien inmueble.

**Artículo 2698.-** Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble, como son las de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, el responsable catastral valuará o actualizará presuntivamente el valor del bien inmueble, en base a los elementos de que disponga.

**Artículo 2699.-** En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá fijarse el valor a cada una de las unidades declaradas que mantengan alícuota independiente, como locales abiertos o cubiertos, comprometiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes; cada unidad se registrará con clave catastral por separado y en concordancia con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada.

**Artículo 2700.-** El responsable catastral deberá notificar a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, en caso de que:

**1.** El bien inmueble sea dado de alta por primera vez en el registro catastral;

**2.** Se modifique la clave catastral asignada inicialmente porque se encuentra omitida, duplicada o no geoespacializada; y,

**3.** El valor del inmueble sea sujeto de actualización en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## CAPÍTULO V
## DE LOS TITULARES, LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES

**Artículo 2701.- Titulares catastrales y representación**.- Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas que consten en el catastro inmobiliario, por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

**a.** Derecho de propiedad; y,
**b.** Derecho de usufructo.

Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva.

También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

Cuando alguno de los derechos a que se refiere el primer párrafo de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos, y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique en documento público debidamente registrado otra cuota de participación.

En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho de titularidad de dominio según el Registro de la Propiedad, sobre lotes, parcelas o fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del catastro, la titularidad

que resulte de aquél.

A efectos de sus relaciones con el catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

**1.** Cuando concurran varios titulares catastrales en un mismo inmueble, estos deberán designar un representante. En su defecto, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto Predial. Si éste fuera una entidad sin personalidad, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

**2.** Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.

En sus relaciones con el catastro inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos que les concedan las leyes pertinentes.

El propietario o poseedor podrá presentar reclamo sobre el avalúo en la Oficina de Catastro de la Administración Zonal correspondiente. Dicho reclamo se sustanciará en el marco del proceso de actualización y conservación catastral. Contra la decisión que atiende el reclamo, de creerlo conveniente el interesado, procede la vía de apelación establecida en el Código Orgánico Administrativo.

Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el catastro inmobiliario, suministrando cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos o autoridades competentes.

Si existiera información errónea registrada en el inventario predial, la Dirección Metropolitana de Catastro, las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales, de oficio o a petición de la parte interesada, deben corregir los errores detectados, sin necesidad de que el titular catastral realice el reclamo correspondiente, dejando constancia documental de tales correcciones.

**Artículo 2702.- Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.-** La incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Los propietarios o poseedores de predios no incorporadas al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a las oficinas de catastros de las administraciones zonales, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta normativa en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble. Dicha incorporación se realizará mediante cualquiera de los siguientes procedimientos u otros:

**1.** Intervenciones masivas o particulares;
**2.** Declaraciones, comunicaciones y solicitudes;
**3.** Subsanación de discrepancias y de errores;
**4.** Inspección catastral; y,
**5.** Valoración masiva, valoración particular o individual.

Los propietarios, poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como permitir el acceso a los inmuebles, y a dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

Así mismo, están obligados a declarar al responsable catastral, cualquier modificación que se haga a los elementos que caractericen al bien inmueble, tales como construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fusión, subdivisión, declaratorias en propiedad horizontal o cualquiera otra prevista por esta normativa, dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la modificación.

Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el notario o quien haga sus veces, exigirá e insertará en la escritura, el certificado catastral expedido por las oficinas de catastro municipal.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de un fraccionamiento de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido mantendrá el respectivo código catastral de los lotes que conformen el fraccionamiento.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compraventa de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el notario exigirá copia debidamente sellada del acto administrativo que apruebe las nuevas unidades territoriales con el respectivo código catastral que identifique espacialmente estas unidades territoriales (planos arquitectónicos, planos de urbanizaciones, declaratoria de propiedad horizontal, etc.).

El Registrador de la Propiedad está obligado a enviar a la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro

de los diez primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior, para verificar y actualizar el catastro con todas las mutaciones o cambios legalmente perfeccionados.

Para predios que se registren bajo la figura de fiducia mercantil, se observarán las reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Codificación de la Ley de Mercado de Valores; los ingresos originados en las escrituras de fiducia mercantil se causan en el momento en que se produce un incremento en el patrimonio del fideicomiso, o un incremento en el patrimonio del cedente, cuando se trate de cesiones de derechos sobre dichas escrituras.

El inventario predial urbano y rural levantará y registrará todo lo que se halle sobre la superficie del predio y si está construido en subsuelo también lo registrará. El proceso de inventario catastral de edificaciones en el sistema catastral no legaliza construcciones informales ni ilegales.

**Artículo 2703.-** Los funcionarios que intervengan en la aprobación, autorización y licencias de edificaciones, fraccionamientos, fusiones, reestructuraciones y declaratorias en propiedad horizontal, están obligados a informar todo lo relativo a dichas autorizaciones a los responsables catastrales, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de la autorización correspondiente.

**Artículo 2704.-** Para efectos de la actualización y conservación catastral, el propietario deberá protocolizar dichas autorizaciones, y luego solicitar se registre dicho acto en el catastro, para luego llevarlo a inscribir en el Registro de la Propiedad (sobre todo subdivisiones, integración, declaratorias de propiedad horizontal).

**Artículo 2705.-** Si en las declaraciones no se expresan los datos completos o no se acompañan los documentos o planos respectivos, los responsables catastrales comunicarán al interesado para que complemente o corrija la declaración dentro del término máximo de ocho días hábiles.

**Artículo 2706.-** Cuando en las declaraciones a que hacen referencia los artículos precedentes, las dimensiones de un bien inmueble sean diferentes a las que aparezcan en el documento de propiedad o posesión, el responsable catastral ordenará el deslinde catastral del bien inmueble a costa del interesado, pues el catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas (áreas) de predios.

Si las dimensiones manifestadas o las que aparecen en el documento de propiedad o posesión de un bien inmueble, son diferentes a las dimensiones que resulten de un levantamiento técnico catastral efectuado por métodos topográficos, convencionales o aerofotogramétricos, se ordenará comprobación del deslinde catastral, cuyo costo será cubierto por el propietario o posesionario del bien inmueble de que se trate.

**Artículo 2707.-** Los responsables catastrales proporcionarán a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus registros y archivos catastrales, y expedirán copias certificadas sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles que se señalen por los solicitantes, previo pago de las tasas correspondientes, pero las certificaciones no legalizan titularidad de dominio, medidas, linderos o cabidas de cada unidad predial.

**Artículo 2708.-** El profesional dará aviso a los responsables catastrales del inicio de las obras de urbanización o fraccionamiento de que se trate, remitiendo los planos aprobados a fin de registrar en el sistema y asignar la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que resulten, así como a las áreas y demás componentes de la urbanización o fraccionamiento, que servirá de base para la identificación de las actividades que posteriormente se realicen.

## CAPÍTULO VI
## DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Artículo 2709.-** Es pertinente el reclamo a los responsables catastrales y procede la apelación en los demás casos en que haya error o diferencia entre los datos asentados en el registro catastral y las características físicas, geométricas, jurídicas y de usos del bien inmueble.

**Artículo 2710.-** El Alcalde dictará resolución dentro del plazo máximo de un mes, contados desde la recepción de la apelación en su despacho.

La resolución de que trata el inciso anterior termina la fase administrativa en el procedimiento de los reclamos de los contribuyentes, y gozará de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. En el evento de que el administrado no sea favorecido con el fallo, tendrá expedita la vía contencioso tributaria.

**Artículo 2711.-** La apelación deberá ser interpuesta ante el Alcalde, por el propietario, poseedor o quien tenga interés jurídico; el escrito contendrá los siguientes datos:

**a.** Nombre, domicilio y documentación que acredite la personalidad del interesado;
**b.** Clave catastral del inmueble de que se trate;
**c.** Ubicación, colindancia, superficie y linderos del bien inmueble;
**d.** Descripción de los errores o diferencias que existan en el registro catastral o de éstas en relación con la información que pretende corregir; y,
**e.** Los preceptos legales en que se funde su inconformidad respecto de la resolución impugnada.

A la solicitud deberán acompañarse los documentos que la respalden para acreditar los hechos que demanda sean revisados y corregidos.

**Artículo 2712.-** Para los efectos de notificación, todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles tienen la obligación de señalar domicilio y número de teléfono propio y de algún referido.

## CAPÍTULO VII
## GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Artículo 2713.-** Para efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por:

**Actualización catastral.-** El proceso de revisión y modificación de la información gráfica y alfanumérica, así como temática, con el fin de que se incorpore en la cartografía los cambios suscitados en el tiempo en el territorio que representa.

**Actualización del valor catastral.-** Consiste en la definición de un nuevo avalúo del inmueble, mediante la realización de actividades técnicas y la aplicación de las metodologías vigentes.

**Actualización de valores de investigación.-** Consiste en la modificación de los valores catastrales como resultado del estudio permanente de variables que alteren los valores unitarios del terreno, construcción, mejoras y plantaciones.

**Alícuota.-** Es la expresión matemática que refiere la participación proporcional (porcentaje) de una unidad constructiva de uso y dominio exclusivo o comunal, con relación a la totalidad de unidades constructivas exclusivas y áreas comunales de un inmueble.

**Archivo catastral digital.-** Conjunto de registro de atributos de un bien inmueble, que contiene los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Área.-** Toda superficie comprendida dentro de un perímetro, o medida numérica de una superficie.

**Área construida.-** Suma de áreas cubiertas de los pisos y bloques de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

**Área de Intervención Valorativa (AIVA).-** Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Archivo de gestión documental digital.-** Conjunto de documentos digitales, sobre los antecedentes de titularidad de dominio o posesión de los bienes inmuebles situados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Avalúo.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas.

**Avalúo catastral.-** Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Base de datos gráfica.-** Sistema informático gráfico que relaciona espacios (objetos) y control geográfico geométrico, que permite ingresar, actualizar y manejar información general y detallada de las parcelas o predios.

**Base de datos alfanumérica.-** Sistema informático que permite ingresar, almacenar, actualizar y manejar la información catastral física, legal y económica.

**Bien inmueble.-** La parcela o porción de suelo con todos sus elementos valorizables, que se encuentra emplazada en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del sujeto-objeto y objeto-derecho de un titular catastral o de varios pro indiviso, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble. Para efectos del catastro, los bienes inmuebles se clasifican en urbanos y rústicos.

**Cartografía.-** Técnica que estudia los diferentes métodos o sistemas que permiten representar en un plano, una parte o la totalidad de la superficie terrestre.

**Cartografía catastral.-** Corresponde al mapa que determina la delimitación y deslinde de los bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Clave catastral.-** Identificador o referencia catastral de un predio, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del catastro.

**Construcción.-** Edificación que independientemente del uso y del tipo de material utilizado, se encuentra unida permanentemente al suelo, se eleva sobre o bajo el nivel natural del suelo.

**Colindante.-** Contiguo o limítrofe uno con otro.

**Coordenada.-** Cada una de las magnitudes que determinan la posición de un punto en un sistema de referencia.

**Digitalizar.-** Convertir una representación análoga en una representación digital.

**Deslinde predial.-** Mecanismo por el cual se identifican los límites y dimensiones singulares de un lote de terreno con respecto a otro. Datos que serán identificados en el campo y asentados en los documentos gráficos del catastro.

**Escala.-** Es el número que indica la relación entre las dimensiones lineales del dibujo y las de las figuras reales en el terreno.

**Fotointerpretación.-** Técnica de estudio y análisis de fotografías aéreas de la superficie del terreno.

**Formación del catastro.-** Primer inventario de los bienes inmuebles en los aspectos físicos, jurídicos y económicos.

**Georeferenciación.-** Asignación de coordenadas a un punto.

**Información catastral.-** Datos referidos a los registros alfanuméricos, gráficos y documentales de los bienes inmuebles que constan en el catastro inmobiliario.

**Inmueble.-** El término genérico "inmueble" designa al conjunto integrado por una parcela y el espacio aéreo y subterráneo asociado a ella y definido por los planos horizontal y vertical, que contienen a la poligonal que la delimita.

**Levantamiento aerofotogramétrico.-** Procedimiento para la elaboración de planos que utiliza la fotografía aérea. Con la ayuda de trabajos de campo se procesa la información fotográfica en aparatos restituidores que dibujan por medios automatizados, cuyos productos son las cartas topográficas en formato digital o análogo.

**Levantamiento topográfico.-** Procedimiento para la elaboración de planos que utiliza métodos tradicionales y modernos de topografía y geodésica. Para trabajos de campo se emplean estaciones totales, equipos del Sistema de Posicionamiento Global (GPS por sus siglas en inglés), teodolitos, cintas métricas, niveles, etc. Los datos recogidos permiten elaborar planos topográficos mediante técnicas de dibujo digital o analógico.

**Lote o parcela.-** Unidad territorial mínima que conforma la trama espacial urbana o rural constitutiva

de una manzana, delimitada generalmente por vías y otros lotes.

**Mantenimiento del catastro.-** Proceso de actualización permanente del catastro, en el cual se registran las modificaciones físicas, legales o económicas.

**Manzana.-** Porción de terreno urbano delimitado generalmente por vías o accidentes naturales tales como ríos, taludes, drenajes, otras manzanas, etc.

**Mapa.-** Representación geográfica de la tierra o parte de ella, en una superficie plana.

**Objeto espacial.-** Término para identificar a una porción de terreno, lote o predio en un punto del territorio, con sus respectivas coordenadas.

**Ortofoto.-** Imagen fotográfica del terreno con el mismo valor cartográfico que un plano, que ha sido sometida a un proceso de rectificación diferencial, que permite realizar la puesta en escala y nivelación de las unidades geométricas que la componen.

**Plano.-** Representación esquemática, en dos dimensiones y a determinada escala, de un terreno, una población, una máquina, una construcción, etc.

**Plano aprobado.-** Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

**Poseedor.-** Es quien ostenta la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

**Posesionario.-** Persona que ostenta la tenencia, uso, goce y disposición de un predio. Persona que ejerce el derecho de posesión.

**Predio.-** Bien inmueble situado en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito y no separado por otro.

**Propiedad horizontal.-** Inmueble cuyo dominio está constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

**Propietario.-** Es la persona natural o jurídica que tiene el dominio, que se llama también propiedad, que es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Persona que ostenta la tenencia, uso, goce y disposición de un bien, basándose en un título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Red geodésica.-** Conjunto de puntos denominados vértices, materializados físicamente sobre el terreno, entre los cuales se han realizado observaciones geodésicas, con el fin de determinar su precisión tanto en términos absolutos como relativos.

**Registros gráficos digitales.-** Conjunto de mapas, planos y fotografías digitales de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, que deberá estar ligado al Sistema de Referencial Espacial (SIRES - DMQ).

**Región catastral.-** Corresponde al espacio geográfico definido por el límite de la parroquia urbana o rural.

**Relevamiento catastral.-** Es la toma mediante procedimientos técnicos, de información gráfica y alfanumérica de los predios, tanto en campo como en gabinete.

**Sistema de Geolocalización del Distrito Metropolitano de Quito (SISGEO - DMQ).-** El Sistema de Geolocalización del Distrito Metropolitano de Quito es aquel que establece las bases para la normalización y homogenización en la generación y uso de la cartografía. Comprende el marco para las operaciones de orden técnico - operativo que requieren la incorporación de la variable espacial, para todas las empresas e instancias municipales, en el Distrito Metropolitano de Quito, basado en la actual organización del territorio, aunque operativamente es independiente de él. Está constituido por tres niveles: zonas catastrales; regiones catastrales; sectores catastrales.

**Sistema de información catastral.-** Conjunto de datos gráficos, alfanuméricos y documentales, relacionados interactivamente con equipos y sistemas computacionales que permiten la ubicación geográfica de cada bien inmueble, con todos sus atributos.

**Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito (SIRES-DMQ).-** Conjunto de valores numéricos de constantes geométricos y físicos, que definen en forma única un marco matemático sobre el cual se va a determinar la forma y tamaño del Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo su campo gravitacional.

**Sector catastral.-** Espacio geográfico en que se divide el área urbana o rural, definido por elementos físicos tales como: avenidas, calles, pasajes, escalinatas, vías férreas, parques, acueductos, etc., o por elementos naturales como: quebradas ríos, taludes, bosques, etc. Circunscripción geográfica sinónimo de barrio, que facilita la investigación y el manejo de la información catastral.
**Terreno.-** Espacio físico de tierra o suelo.

**Titular de dominio.-** Persona natural o jurídica que se identifica en el catastro como propietario de un inmueble.

**Zonas territoriales.-** Las áreas constituidas por las zonas urbanas y rurales conforme a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y en las ordenanzas pertinentes.

**Zona metropolitana.-** Unidad territorial delimitada, producto de la división administrativa del Distrito Metropolitano de Quito con fines de planificación, gobierno y gestión.

## TÍTULO IV
## DE LOS SISTEMAS DE REFERENCIA ESPACIAL Y DE GEOLOCALIZACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y DE LAS NORMAS PARA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL GEOREFERENCIADOS, PARA SU INGRESO AL SISTEMA DE BASE DE DATOS CARTOGRÁFICOS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### CAPÍTULO I
### SISTEMA DE REFERENCIA ESPACIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (SIRES-DMQ)

**Artículo 2714.-** Las disposiciones de esta normativa se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, y tienen por objeto establecer las bases para la normalización y homogenización en el uso y generación de cartografía.

**Artículo 2715.-** El Sistema de Referencia Espacial para el Distrito Metropolitano de Quito, SIRES-DMQ, se define como el marco de referencia que sirve de fundamento para todas las actividades espaciales dentro del territorio del Distrito. Está conformado por una red de estaciones monumentadas en forma permanente, cuyas posiciones han sido determinadas en forma precisa y descritas matemáticamente con relación a un Datum común, según gráfico 1 anexo, que forma parte de esta normativa.

**Artículo 2716.- Parámetros del Sistema de Referencia Espacial para el Distrito Metropolitano de Quito.-** Debido a la situación actual y a la disponibilidad tecnológica existente, se adopta en forma oficial para el SIRES-DMQ como Datum Horizontal el Sistema Geodésico Mundial de 1984 (WGS84) y como Datum Vertical el Sistema de Alturas con respecto al nivel medio del mar, en la Estación Mareográfica de la Libertad, Provincia del Guayas; como Sistema de Proyección Cartográfica la Universal Transversa de Mercator Modificada para Quito (TMQ), Zona 17, Sur Modificada, Meridiano Central W 78° 30', Factor de Escala central 1.0004584.

**Artículo 2717.-** El sistema WGS84 está definido por los siguientes parámetros:

| Parámetro | Descripción | Valor |
|---|---|---|
| a. | Semieje mayor del elipsoide | 6.378.137.00 m. |
| f. | Achatamiento del elipsoide | 1/298,257223563 |
| B | Semieje menor del elipsoide | 6 356 752.314 m. |
| J2 | Coeficiente zonal de segundo grado | $1.082630 * 10^{-9}$ |
| U | Constante gravitacional geocéntrica | $3.986,005 * 10^{8}$ $m^3/s^2$ |
| WE | Velocidad angular terrestre | $7.292,115 * 10^{-11}$ rad/s |

**Artículo 2718.-** El SIRES-DMQ está sustentado físicamente en la red Geodésica Básica del Sistema de Posicionamiento Global (Global Positioning System - GPS) establecida por el Instituto Geográfico Militar en el Distrito Metropolitano de Quito y está definido por los siguientes parámetros:

| **Sistema de Referencia Espacial - SIRES-DMQ** | |
|---|---|
| Datum: | WGS84 |
| Elipsoide: | WGS84 |
| Semieje mayor a: | 6 378 137.00 m. |
| Achatamiento: | 1/298.257223563 |
| Semieje menor b: | 6 356 752,314 m |
| Proyección Cartográfica | Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) |
| Parámetros de la Proyección: | |
| Meridiano Central: | W 78° 30′ 00′′ |
| Origen de Latitudes: | N 00° 00′ 00′′ |
| Factor de Escala Central: | 1.0004584 |
| Falso Este: | 500 000 metros |
| Falso Norte: | 10 000 000 metros |
| Zona: | 17 Sur Modificada (w 77° - w 80°) |

**Artículo 2719.-** Todo tipo de levantamiento topográfico, catastral, cartográfico, geodésico u otro que genere registros espaciales, que se efectúen en el Distrito Metropolitano de Quito con fines de uso en cualquiera de las dependencias, empresas o instancias municipales, deberá basarse en el SIRES-DMQ.

## CAPÍTULO II
## SISTEMA DE GEOLOCALIZACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (SISGEO-DMQ)

**Artículo 2720.-** El Sistema de Geolocalización del Distrito Metropolitano de Quito tiene como objetivo primordial, establecer las bases para la normalización y homogenización en la generación y uso de la cartografía.

**Artículo 2721.-** El marco para las operaciones de orden técnico - operativo que requieren la incorporación de la variable espacial para todas las empresas e instancias municipales en el Distrito Metropolitano de Quito, está conformado por el Sistema de Geolocalización Espacial del Distrito Metropolitano de Quito (SISGEO-DMQ), que se basa en la actual organización del territorio, aunque es independiente operativamente de él, para el efecto se toma como sustento la Ordenanza de Zonificación No. 002, referida a la organización territorial, dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 18 de diciembre del año 2000.

El Sistema de Geolocalización Espacial está constituido por tres niveles:

• **Primer nivel.-** Denominado "zonas catastrales", está conformado por once polígonos o unidades espaciales que en términos de límites son coincidentes con las actuales zonas metropolitanas. Los límites se hallan definidos en el plano 1 incorporado como Anexo 1 a esta normativa.

• **Segundo nivel.-** Denominado "regiones catastrales", está conformado por sesenta y cinco polígonos o unidades espaciales que en términos de límites son coincidentes con los actuales límites de las parroquias. Los límites se hallan indicados en el plano 2 incorporado como Anexo 2 a esta normativa.

• **Tercer nivel.-** Denominado "sectores catastrales", conformado por mil doscientos sesenta y ocho polígonos o unidades espaciales, y en términos de límites se asemejan a la actual delimitación de barrios. Los límites se hallan indicados en el plano 3 incorporado como Anexo 3 a esta normativa.

**Artículo 2722.-** La forma de codificación para el Sistema de Geolocalización consta de tres niveles generales y está conformado por ocho dígitos, de la siguiente manera:

| Zona Catastral | | |
|---|---|---|
| Región Catastral | | |
| Sector Catastral | | |
| **Zona Catastral** | **Región Catastral** | **Sector Catastral** |
| XX | XX | XXXX |

**Artículo 2723.-** Dentro del proceso de homologación de la información espacial del Distrito Metropolitano de Quito, todas las dependencias, instituciones y empresas municipales, manejarán un mismo código básico o clave catastral de identificación de cada predio, al que según los requerimientos particulares de cada dependencia, se le podrá agregar códigos propios de acuerdo a la naturaleza de su competencia.

**Artículo 2724.-** El formato de Geocodificación para el Distrito Metropolitano de Quito establecido, consta de tres niveles generales que corresponden al Sistema de Geolocalización, y de tres niveles específicos que corresponden al nivel predial. Está formado por 20 dígitos distribuidos de la siguiente manera:

| | |
|---|---|
| Zona Catastral: | 2 dígitos |
| Región Catastral: | 2 dígitos |
| Sector Catastral: | 4 dígitos |
| Manzana: | 2 dígitos |
| Lote: | 3 dígitos |
| Propiedad Horizontal: | |
| Bloque: | 2 dígitos |
| Nivel: | 3 dígitos |
| Unidad: | 2 dígitos |

| Zona | Región | Sector | Manzana | Lote | PH | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Catastral | Catastral | Catastral | | | Bloque | Nivel | Unidad |
| XX | XX | XXXX | XX | XXX | XX | XXX | XX |

## CAPÍTULO III
## NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL GEOREFERENCIADOS, PARA SU INGRESO AL SISTEMA DE BASE DE DATOS CARTOGRÁFICA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Artículo 2725.-** El presente capítulo establece las normas técnicas para la realización de trabajos vinculados a los levantamientos topográficos o catastrales georeferenciados, que se realicen en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando sean requeridos para trámites en la Municipalidad y empresas municipales.

**Artículo 2726.-** El levantamiento topográfico o catastral es un proceso relacionado con la toma de la información física de un lote de terreno, la cual finalmente se representa en un plano que deberá enlazarse al Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito, establecido en esta normativa.

**Artículo 2727.-** Todo levantamiento realizado con equipos de Posicionamiento por Satélite G.P.S (Global Positioning System - GPS por sus siglas en inglés), o que sean ejecutados usando equipos de precisión centimétrica para el área urbana y submétrica para el área rural, que permitan realizar la corrección diferencial, utilizarán como estación base, cualquiera de los puntos de la Red Geodésica Básica del Distrito Metropolitano de Quito, o en su lugar, uno de los puntos de control GPS que sea entregado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 2728.-** Todo levantamiento realizado con equipos convencionales de topografía, tales como teodolito, estación total, u otros, deberá partir de un punto de la red del Sistema de Posicionamiento Global del Distrito Metropolitano de Quito, o en su lugar, de uno de los puntos de control GPS que sea entregado por la Dirección Metropolitana de Catastro, usando como marca otro punto de iguales condiciones.

**Artículo 2729.-** Todo levantamiento realizado con fines catastrales u otros, se entregará a la Dirección Metropolitana de Catastro en formato digital, compatible con sistemas de dibujo asistido por computadora (Computer Aided Desing - CAD) o de información geográfica (SIG), de tipo comercial.

En caso de que se requiera usar un formato no comercial o de uso común en el mercado nacional, para trámites municipales relacionados con el Catastro, se contará con la autorización previa de la indicada Dirección.

**Artículo 2730.-** Con el fin de facilitar la ejecución de cualquier levantamiento, Dirección Metropolitana de Catastro pondrá a disposición de los usuarios las monografías con coordenadas de la red del Sistema de Posicionamiento Global del Distrito Metropolitano de Quito, al igual que de aquellos puntos establecidos para los levantamientos catastrales, que se hallan monumentados en diferentes lugares del Distrito.

En todo caso, será responsabilidad del interesado, la verificación de la existencia de los puntos y el uso apropiado de la información que entregue la Dirección Metropolitana de Catastro.

## CAPÍTULO IV
## DISPOSICIÓN GENERAL

**Artículo 2731.-** Todas las direcciones, empresas, corporaciones municipales y entidades del sector

público y privado, que generen y trabajen con insumos cartográficos en el Distrito Metropolitano de Quito, se sujetarán a las normas y regulaciones establecidas en esta normativa, siendo responsable de su ejecución, coordinación y operatividad técnica la Dirección Metropolitana de Catastro.

## TÍTULO V
## NORMAS PARA LA NOMENCLATURA DEL DISTRITO METROPOLITANO

### CAPÍTULO I
### ÁMBITO, REVISIÓN Y COMPETENCIA

**Artículo 2732.- Ámbito.-** Las disposiciones de este Título sobre la Nomenclatura se aplicarán dentro de los límites del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, definido y estructurado en la Ordenanza Municipal de Zonificación No. 002 del 14 de diciembre de 2000, y en el estudio correspondiente, sean éstos bienes privados o públicos.

**Artículo 2733.-** Para la interpretación de esta normativa se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación:

-Planos de los ejes viales; y,
- Anexo técnico; y,
- Memoria de esta normativa.

**Artículo 2734.- Competencia.-** La Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, como responsable de la administración del registro administrativo de nomenclatura, será la competente para aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente capítulo[165]

**Artículo 2735.-** En las áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará esta normativa y las normas especiales que rijan la nomenclatura prevista en esos sectores.

### CAPÍTULO II
### DE LA METODOLOGÍA

**Artículo 2736.- Definición de nomenclatura.-** Es el sistema a través del cual se identifican las Zonas Metropolitanas Administrativas y Delegaciones Metropolitanas, parroquias urbanas y rurales, vías vehiculares, peatonales, parques, plazas, urbanizaciones, predios o unidades de vivienda, comercio

[165] **Nota:** Sustituido mediante artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 021 sancionada el 22 de marzo de 2021.

y otros usos dentro de un mismo predio, de modo que se defina su precisa localización y ubicación, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación está normada por la ordenanza respectiva.

**Artículo 2737.- Código Alfanumérico de la ciudad.-** Sirve para la identificación y localización de las vías o predios de las nueve Zonas Urbanas del Distrito Metropolitano de Quito, de las dos delegaciones, parroquias urbanas y rurales.

**Artículo 2738.- Nomenclatura de las Áreas y Zonas Urbanas o** Rurales**.-** Estará compuesta de 3 dígitos, el primero identificará el Área Urbana o rurales, dentro del Distrito Metropolitano de Quito, el segundo dígito será ascendente partiendo del número 1 en sentido sur- norte, e identificará la Zona o Delegación.

Se asignarán los siguientes números:

| | | |
|---|---|---|
| Con el número | 1. 1 | Se asigna a la Administración Zonal Quitumbe |
| | 1.2 | Se asigna a la Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro) |
| | 1.3 | Se asigna a la Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz) |
| | 1.4 | Se asigna a la Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) |
| | 1.5 | Se asigna a la Administración Zonal Equinoccial (La Delicia) |
| | 2.6 | Se le asigna a la Delegación Noroccidental |
| | 2.7 | Se le asigna a la Delegación Norcentral |
| | 2.8 | Se asigna a la Administración Zonal Calderón |
| | 2.9 | Se asigna a la Administración Zonal Tumbaco |
| | 2.10 | Se asigna a la Administración Zonal Los Chillos |
| | 2.11 | Se le asigna a la Administración Zonal Aeropuerto |

**Artículo 2739.- Nomenclatura de las parroquias urbanas y rurales.-** El tercer dígito identificará la parroquia al interior de cada Zona Urbana o rurales, serán numeradas de acuerdo al código asignado

en la normativa municipal del Distrito Metropolitano, conforme al detalle siguiente:

| | **Zona Administrativa** | Código | Parroquia | Clasificación |
|---|---|---|---|---|
| 1 | QUITUMBE | 1.1.1 | Guamaní | URBANA |
| | | 1.1.2 | Turubamba | URBANA |
| | | 1.1.3 | La Ecuatoriana | URBANA |
| | | 1.1.4 | Quitumbe | URBANA |
| | | 1.1.5 | Chillogallo | URBANA |
| 2 | ELOY ALFARO | 1.2.1 | La Mena | URBANA |
| | | 1.2.2 | Solanda | URBANA |
| | | 1.2.3 | La Argelia | URBANA |
| | | 1.2.4 | San Bartolo | URBANA |
| | | 1.2.5 | La Ferroviaria | URBANA |
| | | 1.2.6 | Chilibulo | URBANA |
| | | 1.2.7 | La Magdalena | URBANA |
| | | 1.2.8 | Chimbacalle | URBANA |
| | | 2.2.9 | Lloa | RURAL |
| 3 | MANUELA SAENZ | 1.3.1 | Puengasí | URBANA |
| | | 1.3.2 | La Libertad | URBANA |
| | | 1.3.3 | Centro Historico | URBANA |
| | | 1.3.4 | Itchimbía | URBANA |
| | | 1.3.5 | San Juan | URBANA |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | EUGENIO ESPEJO | 1.4.1 | Belisario Quevedo | URBANA |
| | | 1.4.2 | Mariscal Sucre | URBANA |
| | | 1.4.3 | Iñaquito | URBANA |
| | | 1.4.4 | Rumipamba | URBANA |
| | | 1.4.5 | Jipijapa | URBANA |
| | | 1.4.6 | Cochapamba | URBANA |
| | | 1.4.7 | Concepción | URBANA |
| | | 1.4.8 | Kennedy | URBANA |
| | | 1.4.9 | S. Isidro del Inca | URBANA |
| | | 2.4.10 | Nayón | RURAL |
| | | 2.4.11 | Zámbiza | RURAL |
| 5 | ZONA EQUINOCCIAL (LA DELICIA) | 1.5.1 | Cotocollao | URBANA |
| | | 1.5.2 | Ponceano | URBANA |
| | | 1.5.3 | Comité del Pueblo | URBANA |
| | | 1.5.4 | El Condado | URBANA |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1.5.5 | Carcelén | URBANA |
| | | 2.5.6 | Nono | RURAL |
| | | 2.5.7 | Pomasqui | RURAL |
| | | 2.5.8 | San Antonio | RURAL |
| | | 2.5.9 | Calacalí | RURAL |
| 6 | CALDERÓN | 2.8.1 | Llano Chico | RURAL |
| | | 2.8.2 | Calderón | RURAL |
| 7 | TUMBACO | 2.9.1 | Cumbayá | RURAL |
| | | 2.9.2 | Tumbaco | RURAL |
| 8 | CHILLOS | 2.10.1 | Amaguaña | RURAL |
| | | 2.10.2 | Conocoto | RURAL |
| | | 2.10.3 | Guangopolo | RURAL |
| | | 2.10.4 | Alangasí | RURAL |
| | | 2.10.5 | La Merced | RURAL |
| | | 2.10.6 | Pintag | RURAL |
| 9 | AEROPUERTO | 2.11.1 | Puembo | RURAL |
| | | 2.11.2 | Pifo | RURAL |
| | | 2.11.3 | Tababela | RURAL |
| | | 2.11.4 | Yaruquí | RURAL |
| | | 2.11.5 | Checa | RURAL |
| | | 2.11.6 | El Quinche | RURAL |
| | | 2.11.7 | Guayllabamba | RURAL |
| 10 | DM. NOROCCIDENTAL | 2.6.1 | Nanegalito | RURAL |
| | | 2.6.2 | Nanegal | RURAL |
| | | 2.6.3 | Gualea | RURAL |
| | | 2.6.4 | Pacto | RURAL |
| 11 | DM. NORCENTRAL | 2.7.1 | Puéllaro | RURAL |
| | | 2.7.2 | Perucho | RURAL |
| | | 2.7.3 | Chavezpamba | RURAL |
| | | 2.7.4 | Atahualpa | RURAL |
| | | 2.7.5 | S. José de Minas | RURAL |

**Artículo 2740.- Identificación de los ejes principales longitudinales y trasversales urbanos.-** La identificación de los ejes principales longitudinales se realiza sobre la base de los siguientes conceptos:

Se identificará como eje longitudinal 1 a la Panamericana Sur, Av. Pedro Vicente Maldonado, calle Montúfar, Av. 10 de Agosto y Av. Galo Plaza Lasso.

Se identificará como eje transversal 1 a la calle Rocafuerte para continuar a través de una línea recta imaginaria hasta empatar con el eje central de la quebrada Machángara.

**Artículo 2741.- Identificación de las vías longitudinales.-** Las vías longitudinales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje longitudinal 1. Las que se ubiquen al Oriente del eje 1 se identificarán con la letra E y el código numérico correspondiente, y, las ubicadas al Occidente del eje 1 se identificarán por la letra Oe y el código numérico correspondiente.

En los casos que no puedan ser codificados de esta manera, conservarán el nombre de la vía con el que se identifica en la actualidad.

**Artículo 2742.- Identificación de las vías trasversales.-** Las vías transversales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje transversal 1. Las que se ubiquen al Norte del eje 1 se identificarán con la letra N y el código numérico correspondiente, y las que se ubiquen al Sur del eje 1 se identificarán con la letra S y el código numérico correspondiente.

En los casos que no puedan ser codificados de esta manera, las vías conservarán el nombre con el que se identifican en la actualidad.

**Artículo 2743.- Identificación de las vías locales, secundarias, pasajes vehiculares y peatonales longitudinales y trasversales.-** Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinal y transversal. En los casos que no pueda cumplirse esta numeración, se añadirá un sufijo en orden alfabético al código alfanumérico asignado a la vía inmediatamente anterior, en el sentido de la numeración.

**Artículo 2744.- Identificación de las vías expresas y arterias longitudinales.-** A los ejes longitudinales principales se les asignarán nombres representativos, además serán reconocidos por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje 1. Los que se encuentran al Oriente del eje 1 se identificarán por la letra E y el código correspondiente y los ubicados al Occidente del eje 1 se identificarán por las letras Oe y el código correspondiente.

**Artículo 2745.- Identificación de las vías expresas y arterias trasversales.-** A los ejes transversales principales se les asignarán nombres representativos, además serán reconocidos por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje 1. Los que se ubiquen al Sur del eje 1 serán identificados con la letra S y el código correspondiente, y los ubicados al Norte del eje 1 se identificarán por la letra N y el código correspondiente.

**Artículo 2746.- Identificación de las vías locales, pasajes peatonales y vehiculares longitudinales y trasversales y escalinatas.-** Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinales y transversales. Estas vías podrán ser identificadas además por nombres representativos.

**Artículo 2747.-** Debido a la dinámica de crecimiento urbano la codificación vial podrá estar sujeta a cambios sin que ésta afecte a la codificación predial.[166]

**Artículo 2748.-** Cuando se asignen nombres de países, ciudades, fechas históricas, animales, objetos, plantas, etc., la nómina propuesta será previamente analizada por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad y la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas . Para la asignación de nombres representativos de personas, la Secretaría encargada de la Inclusión Social se sumará a las entidades antes indicadas. En ambos casos, las entidades elaborarán un informe para la aprobación de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previo a la aprobación final del Concejo Metropolitano. Para la asignación de nombres representativos de personas, se deberá observar los principios de equidad y paridad de género y hechos culturales, tradiciones sobresalientes o representativos que fortalezcan la identidad local.[167]

**Artículo 2749.-** En el caso de que se opte por la denominación de personajes, ésta constituirá un homenaje póstumo, será en reconocimiento de actos meritorios, verificables y reconocidos, de valor, solidaridad y entrega más allá del comportamiento normal esperado y estricto cumplimiento del deber ser, por lo cual las propuestas de nombres deberán justificarse adecuadamente.

La nómina deberá ser verificada en el registro administrativo de nomenclatura de la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, para evitar la duplicidad de dominación en un mismo sector.

**Artículo 2750.-** El cambio de denominación de vías o espacios públicos en el Distrito Metropolitano de Quito, podrá ser propuesto de oficio o a petición de parte en la Administración Zonal respectiva. El pedido deberá presentarse con la firma de uno o más frentistas de la calle, o con la firma de uno o más frentistas o habitantes de la zona de influencia del espacio público. La Administración Zonal

[166] **Nota:** Agregado mediante artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 021sancioanda el 22 de marzo de 2021.
[167] Sustituido mediante artículo 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 021sancioanda el 22 de marzo de 2021.

respectiva a través de la Unidad de Gestión Participativa, y el proponente realizarán el proceso de socialización que deberá cumplir con los siguientes parámetros:

1. Socialización con los frentistas y los habitantes de la zona de influencia de la vía o espacio público.
2. Incluir un acta con las firmas de respaldo de los frentistas, de los habitantes de la zona de influencia directa de la vía o espacio público y demás actores interesados de la sociedad civil, de conformidad con el anexo 1 de la presente ordenanza.

Una vez concluido el proceso de socialización, la Administración Zonal deberá remitir en el término de cinco días toda la documentación de respaldo a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**Artículo 2751.-** Para el cambio de denominación de vías y espacios públicos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad, la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría encargada de la Inclusión Social, deberán emitir los informes que contengan el análisis técnico de factibilidad o legal, según su competencia y, pondrán en consideración de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa a la aprobación final del Concejo Metropolitano.[168]

**Artículo 2752.-** Se mantendrá la nomenclatura de aquellas vías o avenidas cuyos nombres, a criterio de la Unidad de Nomenclatura, tengan un gran significado histórico o cultural para la ciudad, en éstos casos se mantendrá la doble nomenclatura.

**Artículo 2753.- Identificación de predios.-** El número predial estará compuesto por el código alfanumérico de la vía transversal de intersección inmediatamente anterior, que no tenga como apéndice el sufijo alfabético, separado con un guion, el número del predio propiamente dicho, referido a la distancia aproximada desde la esquina de la manzana, hasta el centro del lote.

Se ubicarán los números pares de los predios a la derecha y los impares a la izquierda, con relación a la vía transversal inmediatamente anterior.

Como casos de excepción, debidos únicamente a la compleja trama urbana por la topografía accidentada en determinados sectores de la ciudad, se utilizará el código alfanumérico de la vía inmediatamente anterior con sufijo alfabético.

[168] Agregado mediante artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 021 sancionada el 22 de marzo de 2021.

**Artículo 2754.- Identificación de una dirección.-** Para la identificación de una dirección se procederá de la siguiente manera:

**1.** Se escribirá el tipo de vía (Avenida, calle, pasaje, etc.);
**2.** A continuación se escribirá el código de la vía (de existir), el nombre de la vía (de existir) sobre el cual se encuentra el predio;
**3.** Seguido se escribirá el número del predio compuesto por el código de la vía y separada por un guion el número del predio asignado de acuerdo a la nomenclatura; y,
**4.** Se complementa con el nombre de la ciudad o cabecera parroquial y se escribirá el código del área, zona y parroquia.

## CAPÍTULO III
## DE LAS DIMENSIONES Y DISEÑO

**Artículo 2755.-** Las dimensiones, proporciones, espesor de rasgos, series de tamaño y espaciamiento de las letras, números y demás símbolos utilizados en el sistema de nomenclatura, tanto de placas viales como prediales, serán elaborados de acuerdo a las especificaciones técnicas señaladas en los anexos 1 y 2 que contiene el diseño de los elementos de nomenclatura.

**Artículo 2756.-** En casos especiales, de oficio o a petición de parte, se podrá ubicar en vías o espacios públicos placas conmemorativas con reseña biográfica, fotografía o imagen de personas destacadas que se diferencien con las dimensiones, proporciones, espesor de rasgos, series de tamaño, y espaciamiento de las letras, números y demás símbolos utilizados en el sistema de nomenclatura, previo el informe de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad, la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas) y la Secretaría encargada de la Inclusión Social, para conocimiento y dictamen de la Comisión competente en materia de uso de suelo y posterior autorización del Concejo Metropolitano.

La elaboración e instalación de placas conmemorativas con reseña biográfica, fotografía o imagen de mujeres podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

a) Gestión Municipal o pública: realizada por la Municipalidad, Junta Parroquial, Consejo Provincial o cualquier entidad del gobierno central.
b) Iniciativa del proponente: realizada con el aporte exclusivo de los proponentes de la denominación de la calle o espacio público respetando los parámetros establecidos por la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas. Dicha elaboración e instalación, una vez concluida, será fiscalizada por la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas.
c) Cogestión: realizada con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea

con aportes económicos, de materiales o mano de obra, previo a la suscripción de un convenio de cogestión con la Municipalidad.[169]

**Artículo 2757.-** En casos especiales en los que no es posible atenerse a las dimensiones indicadas, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), resolverá lo pertinente, previo informe de la Unidad de Nomenclatura.

Para las avenidas y vías principales, se diseñarán placas con la Nomenclatura vial sobre parantes verticales y llevarán la identificación vial en los dos lados, tanto para la visibilidad de peatones como de conductores de vehículos, de acuerdo a las características especificadas en el Anexo 3 de este Título. El diseño de las placas viales en parantes, podrán contemplar publicidad, siempre y cuando se rija por lo determinado en la ordenanza respectiva.

## CAPÍTULO IV
## DE LA UBICACIÓN

**Artículo 2758.- Identificación vial.-** La fijación de placas de identificación vial se hará sobre la base de los estudios de la Unidad de Nomenclatura de la Gerencia de Espacio Público.

En todas las avenidas, y calles principales, se instalarán las placas viales en parantes, a una altura mínima de 2.20 metros en su parte inferior, para lograr la mejor identificación tanto de peatones como de conductores de vehículos.

**Artículo 2759.-** En manzanas de más de ciento cincuenta (150) metros, se deberá colocar placas intermedias. Cuando haya bocacalles intermedias se colocará la placa frente a éstas.

**Artículo 2760.- Identificación predial.-** Las placas de identificación predial se colocarán en los paramentos frontales de los predios.

La altura de la placa debe estar entre 2,10 metros y 3,00 metros, medidos desde el nivel de la acera al borde interior de la placa.

De preferencia se adoptarán 2,40 metros en paramentos en línea de fábrica y 3,00 metros en paramentos interiores.

**Artículo 2761.-** Se prohíbe la colocación de placas de nomenclatura en elementos no permanentes,

[169] Agregado mediante artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 021 sancionada el 22 de marzo de 2021.

como árboles, edificios o estructuras en procesos de construcción, cerramientos o casetas provisionales.

**Artículo 2762.-** En los edificios con retiro se puede aceptar el uso del paramento para la colocación de una placa hasta una distancia de cinco (5) metros de la línea de cerramiento frontal de la propiedad.

**Artículo 2763.-** Se prohíbe la colocación de placas en monumentos o elementos aislados, como cruces, pilas, postes de luz, estatuas o paramentos de fachadas de especial valor arquitectónico (fachadas de piedra labrada, mármol).

**Artículo 2764.-** En caso de interferencia a la visibilidad por causas de arborización y otro obstáculo inamovible, se buscará un sitio adecuado que sustituya al lugar que especifican las normas generales.

**Artículo 2765.-** Casos excepcionales de ubicación de placas viales y prediales serán considerados y autorizados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), previo informe de la Unidad de Nomenclatura de la Gerencia de Espacio Público.

## CAPÍTULO V
## INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 2766.-** La Agencia Metropolitana de Control controlará mediante recorridos periódicos el cumplimiento de lo establecido en esta normativa y aplicará una multa equivalente al costo de cada placa predial o vial, incluido el valor de la instalación, a los propietarios de los predios que no conserven en buen estado y/o alteren la placa de nomenclatura y numeración.

# TÍTULO VI
# DE LA REGULACIÓN, AUTORIZACIÓN Y CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

## CAPÍTULO I
## DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

### SECCIÓN I
### PRECEPTOS GENERALES

**Artículo 2767.- Objeto.-** El presente Título norma el ejercicio de la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales

áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias y ordenanzas metropolitanas, con responsabilidad ambiental, social y en concordancia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, el modelo de gestión establecido por el Consejo Nacional de Competencias para la transferencia de competencias para la autorización, regulación y control para la explotación de materiales áridos y pétreos; y, al plan de uso y ocupación del suelo en el Distrito.

Se exceptúan de este Título, los minerales metálicos, no metálicos, el otorgamiento de permisos o concesiones de libre aprovechamiento de materiales de construcción para obra pública y el proceso sancionatorio para la minería ilegal.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en ejercicio de su competencia constitucional, también podrá otorgar, administrar y extinguir los derechos mineros de materiales áridos y pétreos, así como autorizar su explotación a empresas públicas, mixtas, a la iniciativa privada y a la economía popular y solidaria. Además, autorizará en función del uso de suelo, la ejecución de actividades de libre aprovechamiento otorgadas por el Gobierno Central de conformidad con la Ley de Minería y la normativa vigente y podrá intervenir en el ámbito de sus competencias en aquellas canteras que no cuenten con autorizaciones de libre aprovechamiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que hubiere lugar por el daño ocasionado.

**Artículo 2768.- Ámbito de aplicación**.- Al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 2777[170] del presente Título, le corresponde el ejercicio de las facultades para otorgar, administrar y extinguir derechos mineros de materiales áridos y pétreos, así como autorizar su explotación, a favor de las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público, privado o mixto, dentro de su circunscripción territorial, a travésde las respectivas Autoridades Administrativas Metropolitanas.

**Artículo 2769.- Normas aplicables y sometimiento a jueces y tribunales del país.-** Son aplicables en materia de regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos, así como de otorgamiento, administración y extinción de los derechos mineros, en la relación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de la economía popular y solidaria; y, de éstos entre sí: La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Minería y su Reglamento General, Reglamento Especial para la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, Reglamento Ambiental para Actividades Mineras en la República del Ecuador, Reglamento del Régimen Especial de Pequeña Minería y Minería Artesanal; Reglamento de Seguridad Minera, Reglamento del Régimen Especial para el Libre Aprovechamiento de Materiales de Construcción

[170] Por renumeración se sustituye el artículo 2791 por 2777

para la Obra Pública y demás reglamentos e instructivos aplicables, en todo lo que corresponda y no esté expresamente normado en el presente Título, así como las leyes, reglamentos, ordenanzas, resoluciones y normativa en materia ambiental que fueren aplicables a cada caso.

Los beneficiarios de los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, están sometidas a las leyes, tribunales y jueces del país. En el caso de las personas naturales y jurídicas extranjeras, se estará a lo dispuesto en el artículo 422 de la Constitución de la República del Ecuador.

La definición de los términos contenidos en el presente Título, consta en el Anexo 1 "Glosario de términos" y ha sido establecida de conformidad con la normativa aplicable.

**Artículo 2770.-** Los responsables de la gestión de los procesos, además de cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente Título, cumplirán y harán cumplir las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias relacionadas con el ejercicio de los derechos mineros en el ámbito de la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. De igual manera serán los responsables de la aplicación del sistema de planificación institucional.

**Artículo 2771.-** La gestión de los procesos de responsabilidad de las agencias, secretarías y direcciones o autoridades administrativas metropolitanas en general, encargadas del otorgamiento, autorización, regulación y control, cumplirán e instaurarán bajo la normativa legal y reglamentaria expedida, los procesos que hubiere lugar.

**Artículo 2772.-** La Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, en lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, no podrá otorgarse en áreas protegidas ni en áreas mineras especiales declaradas por el Presidente de la República, salvo el caso de la excepción contemplado en el artículo 25 de la Ley de Minería y su reglamentación conforme el artículo 407 de la Constitución de la República.

Tampoco podrá otorgarse nuevos derechos mineros sobre lechos de ríos, lagos y lagunas para el aprovechamiento de materiales de construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2773.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá proporcionar información mensual sobre el otorgamiento y extinción de derechos mineros, así como las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, al ente nacional competente en regulación y control minero, a fin de consolidar el registro y el catastro minero nacional de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 004-CNC-2014 del Consejo Nacional de Competencias.

**Artículo 2774.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, podrá celebrar convenios de colaboración para el control con los

gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, en lo relativo a la verificación del cumplimiento de la obligación de emisión de facturas por la venta de todo material árido y pétreo, para efectos de control de la unidad de áridos y pétreos en la verificación de lo vendido con lo declarado por ventas en el informe de producción. Los convenios establecerán los parámetros y condiciones del control.

**Artículo 2775.-** La autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente realizará las acciones y el seguimiento correspondiente con la autoridad ambiental nacional para que se verifique y evalúe los daños y pasivos ambientales que se hayan generado por las actividades de explotación de áridos y pétreos, anteriores a la aprobación del presente Título.

## SECCIÓN II
## DEL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE REGULACIÓN, CONTROL Y GESTIÓN LOCAL

**Artículo 2776.- Funciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.-** Es función del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, elaborar y ejecutar el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial; asignar y regular el uso y ocupación de suelo en el territorio distrital en cuyo marco asume el ejercicio de las competencias inherentes a la gestión de la regulación, control y autorización de la explotación de materiales áridos y pétreos, así como su otorgamiento, administración y extinción, en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

Para el desarrollo, ejecución y aplicación de las facultades descritas en el inciso anterior, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito obrará por intermedio de los entes administrativos metropolitanos que se determinan en el presente Título.

**Artículo 2777.- Autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.-** Es la autoridad administrativa metropolitana a cargo de las competencias de regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Minería, reglamentos, el presente Título; y en relación a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito, así como en otros instrumentos de planeamiento territorial que fueren aplicables.

En tal sentido, le corresponde otorgar, administrar y extinguir los derechos mineros de materiales áridos y pétreos, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Minería, reglamentos, en el presente Título; y, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

**Artículo 2778.- Atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.-** Sin perjuicio de sus funciones y atribuciones la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en el ámbito de este Título, tiene las siguientes atribuciones:

**1.** Otorgar, administrar y extinguir mediante resolución motivada los derechos mineros de materiales áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito en forma previa a la explotación de los mismos;
**2.** Otorgar, renovar y extinguir mediante resolución motivada la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, a favor de personas naturales o jurídicas titulares de derechos mineros vigentes o a sus operadores mineros.
**3.** Regular la explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras en el Distrito Metropolitano de Quito;
**4.** Establecer los lineamientos para la emisión del informe técnico previo al otorgamiento, administración y extinción de los derechos mineros y del informe de la mesa técnica previo al otorgamiento de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos;
**5.** Crear y administrar la base de datos alfanumérica y gráfica, en donde constarán los polígonos o predios georeferenciados, correspondientes a los derechos mineros otorgados y en trámite dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con las autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos;
**6.** Solicitar el inicio de los procedimientos administrativos sancionadores a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control respecto de los procedimientos de su competencia.
**7.** Resolver las solicitudes de trámites relacionados con la administración propia de los derechos mineros, tales como: formulación de oposiciones, constitución de servidumbres, renuncias totales y parciales; entre otros, con sujeción a la normativa vigente y de conformidad con el informe técnico emitido por la unidad de áridos y pétreos. Las denuncias de internación, órdenes de abandono y desalojo, sanciones a invasores de áreas mineras, serán de competencia de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control.
**8.** Autorizar en función del uso del suelo y sin que medie el pago de tasas, la ejecución de las actividades mineras de libre aprovechamiento de los materiales pétreos necesarios para la obra pública de las instituciones del sector público, previo el cumplimiento de las obligaciones administrativas pertinentes.
**9.** Apoyar, dentro del ámbito de su competencia, al ente rector y autoridad de control y regulación nacional, en las acciones que estos realicen inherentes al control y regulación en materia minera.
**10.** Informar a la Autoridad Ambiental competente, en el caso de que exista presunción de incumplimiento de la normativa ambiental aplicable, daño o afectación ambiental, para que se tomen las acciones administrativas o legales que correspondan.

**11.** Establecer los lineamientos para el cierre de minas destinadas a la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras; en coordinación con la autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente y con la autoridad administrativa metropolitana a cargo de la seguridad.
**12.** Aprobar el Plan de Cierre de Mina previo informe favorable de la Mesa Técnica.
**13.** Emitir la regulación que corresponda por el pago de las regalías para la explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras en el Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con lo establecido en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley de Minería y sus reglamentos, en coordinación con la autoridad administrativa metropolitana financiera o tributaria según corresponda.
**14.** Poner en conocimiento inmediato de la autoridad competente en el caso que constate la existencia de niños, niñas y adolescentes involucrados en actividades mineras, sin perjuicio del inicio de proceso de caducidad del derecho minero.
**15.** Proponer al Alcalde que se establezcan nuevas tasas y contribuciones especiales, que por la explotación de los materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, puedan generarse a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y leyes vigentes.
**16.** Generar la normativa técnica, políticas, planes y proyectos para el desarrollo, administración, regulación, gestión y control de la explotación de los materiales áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito, en el ámbito de sus competencias y de manera articulada con las Autoridades Administrativas Metropolitanas a cargo de Ambiente, Control, Desarrollo Productivo y Seguridad.
**17.** Conocer y resolver las peticiones de amparo administrativo.
**18.** Las demás que se establezcan en la Ley y en las ordenanzas metropolitanas.

**Artículo 2779.- Unidad de áridos y pétreos**.- La unidad de áridos y pétreos, es un ente técnico administrativo de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, la cual tiene competencia técnica y administrativa para llevar a cabo el procedimiento para el otorgamiento, administración, extinción y control técnico de los derechos mineros, así como el procedimiento para el otorgamiento de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.

El control técnico lo realizará la unidad de áridos y pétreos, sin perjuicio del control general que lo realizará la autoridad metropolitana a cargo del control.

**Artículo 2780.- Atribuciones de la unidad de áridos y pétreos.-** Son atribuciones de la unidad de áridos y pétreos, las siguientes:

**1.** Elaborar el informe técnico para el otorgamiento, administración y extinción de derechos

mineros de materiales áridos y pétreos;
**2.** Elaborar el informe técnico previo y participar en la Mesa Técnica, para la aprobación de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos.
**3.** Crear, administrar y mantener actualizado un Registro de Áridos y Pétreos, en donde se inscribirán las resoluciones administrativas relativas a otorgamientos, administración y extinción de los derechos mineros y autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos; e, informar al ente rector mensualmente de dichos registros.
**4.** Informar a los organismos del Gobierno Central competentes, sobre las actividades mineras ilegales de materiales áridos y pétreos, a fin de que estos ejerzan las atribuciones y facultades que la Ley les prevé.
**5.** Verificar, previa la emisión de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, el pago de las tasas y contribuciones especiales que correspondan en cada caso, por la explotación de los materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, de conformidad con lo establecido en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de las ordenanzas que emita el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de las facultades de la autoridad administrativa metropolitana tributaria.
**6.** Registrar los pagos y controlar las recaudaciones de las regalías por la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras que mantengan la Autorización Metropolitana correspondiente de conformidad con el presente Título, sin perjuicio de las facultades de la autoridad administrativa metropolitana financiera.
**7.** Conocer, sustanciar, formular, tramitar y emitir los informes técnicos de los expedientes propios de la administración y gestión de los derechos mineros, iniciados por solicitudes tales como oposiciones, constitución de servidumbres, entre otros; de conformidad con la normativa vigente de la materia y en concordancia con los instructivos que se expidan para tal efecto.
**8.** Revisar los informes auditados de producción de los titulares de derechos mineros y autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos, con el fin que la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, apruebe, observe o rechace dichos informes.
**9.** Emitir y remitir el informe técnico pertinente a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, para que de inicio del procedimiento sancionatorio a los concesionarios mineros cuando exista presunción de incumplimiento que conlleve una sanción, excepto la emisión de la resolución de caducidad que es propia de la administración de los derechos mineros cuya facultad corresponde a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.
**10.** En ejercicio de sus atribuciones; acceder a registros e información de los concesionarios mineros para fines de control, de conformidad con las restricciones establecidas en la normativa pertinente

**11.** Inspeccionar las instalaciones y operaciones de los concesionarios y contratistas de explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras en fase de explotación, conforme la normativa vigente y en correspondencia a sus atribuciones.
**12.** Ejercer en forma directa o a través de entidades colaboradoras; el seguimiento, evaluación y monitoreo del cumplimiento normativo en materia de uso de suelo, urbanístico, conservación del patrimonio cultural y normativa técnica de explotación de materiales áridos y pétreos referidos a las licencias emitidas a favor de los operadores y/o concesionarios mineros.
**13.** Controlar, en el marco de su competencia y en coordinación con las entidades competentes; que los contratistas y concesionarios mineros tomen precauciones que eviten la contaminación o degradación y actúen en estricta observancia de las normas legales y reglamentarias vigentes en materia ambiental y de patrimonio cultural,.
**14.** Controlar en coordinación con las entidades competentes, el cumplimento de la seguridad e higiene minera que los concesionarios y/o contratistas mineros de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, deben observar, conforme las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes
**15.** Controlar que en las actividades autorizadas por el Distrito Metropolitano de Quito para áridos y pétreos, se empleen técnicas y métodos de explotación de conformidad con la normativa aplicable.
**16.** Controlar que las explotaciones mineras de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, cuenten con la autorización administrativa ambiental correspondiente y la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, e informar a las autoridades competentes en caso de incumplimiento.
**17.** Controlar el cumplimiento de la obligación que tienen los concesionarios, contratistas u operadores mineros de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras, de emplear personal ecuatoriano y mantener programas permanentes de formación y capacitación para su personal; además de acoger a estudiantes de segundo y tercer nivel de educación para que realicen prácticas y pasantías respecto a la materia, conforme la normativa vigente.
**18.** Controlar el cumplimiento de la obligación que tienen los concesionarios y/o contratistas mineros de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras de contratar trabajadores residentes y de las zonas aledañas conforme a la normativa vigente.
**19.** Notificar a la autoridad nacional pertinente los casos de trabajo infantil en toda actividad minera, sin perjuicio del inicio del proceso de caducidad del derecho minero de conformidad con la normativa vigente.
**20.** Verificar la existencia y ubicación de los hitos demarcatorios de la concesión minera y Autorización Metropolitana para explotación de pétreos y áridos de conformidad con las normas técnicas establecidas en las guías técnicas;
**21.** Verificar que durante la vigencia de la Autorización Metropolitana para explotación de

materiales áridos y pétreos, los titulares de derechos mineros realicen el control de la calidad de los materiales y se exhiban públicamente sus resultados. Este control deberá realizarse de conformidad con las normas técnicas detalladas en el presente Título.

**22.** Aportar con información para la base de datos alfanumérica y gráfica que requiera la Autoridad Metropolitana a cargo del Territorio.

**23.** Emitir los informes de inspección y seguimiento de las actividades realizadas al amparo de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos y todos aquellos informes necesarios para la administración de los derechos mineros.

**24.** Divulgar las guías y formularios para la presentación de informes semestrales auditados de producción, planes de minado y cierre de mina que emitiere, para la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.

**25.** Mantener la información de la producción y/o comercialización de materiales pétreos y áridos en el Distrito Metropolitano de Quito, para fines estadísticos y de seguimiento.

**26.** Las demás que se establezcan en la Ley, y en las ordenanzas metropolitanas vigentes.

**Artículo 2781.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo del control.-** La autoridad administrativa metropolitana a cargo del control es el organismo facultado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para ejercer la potestad de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores por incumplimientos tipificados como infracción por el presente Título.

**Artículo 2782.- Atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control.-** Sin perjuicio de sus funciones y atribuciones la autoridad administrativa metropolitana de control, en el ámbito del presente Título, tiene las siguientes atribuciones:

**1.** Conocer, sustanciar, resolver y ejecutar la sanción por infracciones, respecto de la explotación de materiales áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito, que no cuenten con una Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.

**2.** Conocer, sustanciar, resolver y ejecutar la sanción a las infracciones del presente Título.

**3.** Ordenar la suspensión de actividades de explotación mineras de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y el presente Título.

**4.** Ordenar el abandono y desalojo en consonancia con la ley y la normativa vigente.

**5.** Conocer en el proceso de inspección general, los casos de la prohibición de trabajo infantil en toda actividad minera, para su sanción de conformidad con la normativa nacional y local vigente.

**6.** Realizar inspecciones generales de oficio o a petición de parte sobre las actividades de explotación de áridos y pétreos que se ejecuten en el Distrito Metropolitano de Quito.

**7.** Las demás que le sean asignadas en la ley y las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 2783.- La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.-** Es el organismo facultado para gestionar ante el Ministerio Sectorial, las Autorizaciones de libre aprovechamiento de materiales de construcción para obra pública y asumir la competencia del aprovechamiento racional de los materiales áridos y pétreos destinados a la obra pública del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2784.- La autoridad metropolitana a cargo del catastro.-** Es el organismo facultado para emitir los informes catastrales relativos a los predios donde se otorguen derechos mineros y autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos, por pedido de la autoridad metropolitana a cargo del territorio.

**Artículo 2785.- La autoridad metropolitana a cargo del ambiente.-** Es la autoridad rectora de la gestión ambiental integral del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente facultada por la acreditación otorgada por la autoridad ambiental nacional, como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable ante el Sistema Único de Manejo Ambiental y, facultada en la aplicación del procedimiento establecido en la normativa ambiental vigente para emitir las Autorizaciones administrativas ambientales que correspondan a los beneficiarios de los derechos mineros para explotación de áridos y pétreos.

En el ámbito de los derechos mineros para explotación de materiales áridos y pétreos, son atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente, las contempladas en la ordenanza metropolitana pertinente.

## SECCIÓN III
## LUGARES PARA LA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

**Artículo 2786.- Lugares para la explotación.-** La explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, se autorizarán de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT y al Plan de Uso y Ocupación de Suelo - PUOS, previo informe de compatibilidad de suelo emitido por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

La autoridad administrativa metropolitana a cargo de territorio, en coordinación con la de seguridad y gobernabilidad, podrá prohibir o condicionar las actividades de explotación de materiales áridos y pétreos, en zonas de riesgo o vulnerabilidad por deslizamientos o movimientos de masas declaradas como tales y con el fin de precautelar la seguridad e integridad de la población.

## CAPÍTULO II
## DE LOS DERECHOS MINEROS PARA MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS Y DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

### SECCIÓN I
### DE LOS PRINCIPIOS, SUJETOS Y GENERALIDADES QUE RIGEN LOS DERECHOS MINEROS DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS Y LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

**Artículo 2787.- Principios.-** Los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos estarán sujetos a la observancia de los principios y derechos contemplados en la Constitución de la República del Ecuador y la Ley, de manera especial en aquellos que se refieren a:

**a.** Los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;
**b.** La inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de los materiales áridos y pétreos;
**c.** Los principios para el ejercicio de los derechos a los que se refiere el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador;
**d.** El derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay;
**e.** Los derechos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades;
**f.** El ejercicio de los derechos de protección;
**g.** Los principios constitucionales en materia ambiental, en especial los de precaución, prevención, y reparación integral;
**h.** Los principios y legislación ambientales; y,
**i.** Las normas expedidas por el organismo rector.

**Artículo 2788.- Sujetos de derechos mineros y de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.-** Son sujetos de derechos mineros, las personas naturales legalmente capaces o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas, privadas o mixtas, comunitarias y de autogestión, cuyo objeto social y funcionamiento se ajusten a las disposiciones legales vigentes en el país; y que sean preferentemente propietarios de los terrenos donde se ubica el área solicitada para las actividades mineras; o, los que mediante escritura pública han obtenido del propietario del terreno, su renuncia libre y voluntaria a su derecho preferente para obtener el derecho minero y la autorización metropolitana; y a su vez otorga de manera expresa, la servidumbre de uso del predio para la realización de las actividades mineras.

## SECCIÓN II
## DE LOS DERECHOS MINEROS DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS, SU OTORGAMIENTO Y OTRAS CONSIDERACIONES

**Artículo 2789.- Derechos mineros.-** Los Derechos Mineros corresponden a aquellos que emanan de los títulos de concesiones mineras y permisos de minería artesanal, relativos a la explotación de materiales áridos y pétreos.

**Artículo 2790.- Otorgamiento, administración y extinción de los derechos mineros de materiales áridos y pétreos.-** Los derechos mineros de materiales áridos y pétreos que se otorguen por parte del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio son concesiones mineras o permisos artesanales y confieren al beneficiario, el derecho exclusivo para explorar, explotar, instalar, y operar plantas de clasificación y trituración; y, comercializar materiales áridos y pétreos que se obtengan dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Los derechos mineros se otorgarán de conformidad con el procedimiento y requisitos establecidos en el presente Título y de ser necesario en el respectivo instructivo emitido por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, observando lo establecido en la Ley de Minería, sus reglamentos e instructivos aplicables.

Todo derecho minero otorgado deberá inscribirse en el Registro Minero Nacional en el término establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos.

La administración de estos derechos mineros estará bajo el control y tutela administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atribución que será ejercida a través de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio conforme el presente Título.

Los derechos mineros otorgados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrán extinguirse por una de las causales establecidas en el presente Título, la Ley de Minería y sus reglamentos, previo el procedimiento legal que garantice el derecho constitucional al debido proceso.

**Artículo 2791.- Excepcionalidad de los permisos artesanales para explotación de áridos y pétreos.-** En función del uso y ocupación del suelo, declárase a los permisos artesanales de áridos y pétreos de carácter excepcional en el Distrito Metropolitano de Quito. Por lo tanto, quien solicitare nuevos permisos artesanales deberá justificar que los trabajos individuales, familiares o asociativos de quien los efectúa constituyen única y exclusivamente medio de sustento, así como cumplir con los máximos volúmenes de producción permitidos de conformidad con la normativa vigente, en el marco de las atribuciones de la autoridad metropolitana.

Sin perjuicio del otorgamiento de un permiso artesanal, la autoridad tendrá la facultad de realizar el cambio de modalidad en cualquier momento de conformidad con lo establecido en el presente Título.

**Artículo 2792.- Solicitudes.-** Las solicitudes para el otorgamiento de concesiones mineras para la explotación de materiales áridos y pétreos así como para el otorgamiento de permisos artesanales, se presentarán ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

Las solicitudes que se presentaren, deberán incluir los siguientes requisitos:

**a.** En el caso de personas naturales, nombres y apellidos completos, números de cédula de ciudadanía, certificado de votación, RUC, y domicilio del solicitante. Para el caso de personas jurídicas, razón social o denominación y, número de RUC, debiendo acompañarse el nombramiento del representante legal o apoderado vigente, copia certificada de la escritura pública de constitución debidamente inscrita o del acto por el cual se haya reconocido su personalidad jurídica y sus reformas;
**b.** Denominación del área materia de la solicitud, ubicación del área, señalando lugar, parroquia, cantón, provincia o circunscripción territorial;
**c.** Número de hectáreas mineras solicitadas;
**d.** Coordenadas catastrales, cuyos valores numéricos serán siempre múltiplos de cien tanto para las X como para las Y del punto de partida y de los demás vértices del polígono del área, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 de la Ley de Minería.;
**e.** Copia certificada de la escritura pública de propiedad o título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad que demuestre que el peticionario es el dueño del predio donde se solicita la concesión minera o permiso artesanal, o escritura pública de renuncia de derecho preferente por parte del propietario del predio y cesión del derecho preferente y autorización para la explotación de materiales áridos y pétreos en el predio.
**f.** Certificado de Intersección del área motivo de la solicitud emitido por el SUIA.
**g.** Análisis del tipo de material y su calidad otorgado por, un laboratorio certificado por la autoridad competente.
**h.** Declaración expresa de asumir la obligación de obtener la respectiva licencia ambiental y dar cumplimiento a las obligaciones generadas de esta;
**i.** Declaración expresa de cumplir las obligaciones económicas, técnicas y sociales contempladas en la Ley de Minería y demás normativa aplicable y de no hallarse incurso en las inhabilidades previstas en la Constitución y en la Ley de Minería,
**j.** Nombre del asesor técnico: geólogo, ingeniero geólogo o ingeniero de minas del peticionario y referencia a su título profesional;
**k.** A las solicitudes bajo la modalidad de condominio, cooperativas y asociaciones se acompañará la escritura pública que acredite la designación de procurador común;
**l.** Comprobante de pago por tasa de trámite administrativo;
**m.** Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,

**n.** Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda y del asesor técnico.

La autoridad metropolitana verificará e incorporará en el expediente del solicitante el Informe de Regulación Metropolitana, IRM, y el Informe de Compatibilidad y Uso de Suelo, ICUS.

**Artículo 2793.- Inobservancia de requisitos y rectificaciones.-** Las solicitudes que no contengan, los requisitos señalados, no se admitirán a trámite y, consecuentemente, no serán procesadas en el sistema administrativo y catastral informático minero, y se procederá con la devolución de la documentación. El solicitante podrá completar los requisitos para iniciar un nuevo trámite.

Presentada la solicitud y atendidos que fueren sus requisitos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, remitirá a la unidad de áridos y pétreos, para que dentro del término de quince (15) días proceda con el análisis de la solicitud. En caso de formularse observaciones sobre los documentos presentados la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, ordenará completar y/o aclarar la misma, concediéndose al peticionario el término de diez (10) días para el efecto. De no hacerlo así, se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud y se dispondrá el archivo de la misma y la devolución de la documentación presentada.

Con la petición clara y completa, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio remitirá a la unidad de áridos y pétreos, para que en el término de 30 días emita el informe respectivo para el otorgamiento de la concesión minera o permiso artesanal.

En el evento de superposición parcial, se consultará al peticionario si está dispuesto a optar por el área disponible. Si a pesar de haber sido legalmente notificado el peticionario no atendiere dicho requerimiento formulado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en el término de 8 días y con el informe de la unidad de áridos y pétreos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio sentará la razón de tal hecho y dispondrá el archivo del expediente.

En caso de que el peticionario optare por el área disponible, en igual término que el señalado en el inciso anterior, efectuará las rectificaciones necesarias para fines de emisión del informe de la unidad de áridos y pétreos. Una vez que se cuente con el informe antes indicado, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio emitirá la Resolución respectiva en el término de 15 días.

Si existiesen solicitudes para el otorgamiento de una misma área o que se superpongan total o parcialmente y que hubiesen sido presentadas a una misma hora, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en aplicación del derecho preferente, ingresará primeramente aquella petición del propietario del predio superficial, o en su defecto de la persona que hubiese presentado la autorización respectiva del titular del predio donde se desarrollaran las actividades.

**Artículo 2794.- Otorgamiento del derecho minero.-** La autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio otorgará el derecho minero mediante Resolución que contiene el título minero de concesión minera de Pequeña Minería o el permiso de minería artesanal que deberá contener: la ubicación geográfica con mención del lugar, parroquia, cantón, provincia o circunscripción territorial; denominación del área; coordenadas de los vértices de la concesión, plazo; nombre y apellidos completos del concesionario si es persona natural, o la denominación de la persona jurídica, de ser del caso; y demás disposiciones que haga constar la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

En dicho título se dispondrá la notificación al solicitante de la concesión minera o permiso de minería artesanal, a fin de que efectúe el pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción correspondientes, dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación de la Resolución contiene el título minero, hecho lo cual, el beneficiario deberá presentar a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, para su inscripción en el Registro de Áridos y Pétreos.

En todos los casos del otorgamiento de títulos de concesiones mineras o permisos de minería artesanal, la no inscripción de los mismos en el Registro Minero, imputable al peticionario, por falta de pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término de 30 días desde la notificación de la Resolución, previsto en este Título, determinará su invalidez de pleno derecho y el consecuente archivo del expediente así como la eliminación de la graficación catastral, sin necesidad de trámite ni requisito adicional de ninguna naturaleza.

## SECCIÓN III
## DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS SU OTORGAMIENTO Y OTRAS CONSIDERACIONES

**Artículo 2795.- Autorización metropolitana para explotación de áridos y pétreos.-** La Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos es un acto administrativo municipal que emite la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en función del uso de suelo que le permite al titular minero el derecho exclusivo para iniciar la ejecución de las actividades de explotación de materiales áridos y pétreos e instalar y operar plantas de clasificación y trituración para el tratamiento de dichos materiales áridos y pétreos y su comercialización en el Distrito Metropolitano de Quito, siempre y cuando las plantas y depósitos estén ubicadas dentro de los límites del área establecida en el título minero.

La Autorización Metropolitana se otorgará una vez obtenida la concesión minera o permiso artesanal para la explotación de materiales áridos y pétreos conforme el presente Título, ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

La persona natural o jurídica que dé tratamiento y comercialice materiales áridos y pétreos sin ser titular minero, necesariamente requerirá de una Licencia Única de Actividades Económicas LUAE que le autorice el ejercicio de dichas actividades.

**Artículo 2796.- Solicitudes.-** Las solicitudes para el otorgamiento de la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos se presentará ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, siempre y cuando el peticionario haya obtenido previamente un derecho minero y éste se encuentre vigente.

Las solicitudes que se presentaren, deberán incluir los siguientes requisitos:

**a.** Copia certificada del título minero o permiso de minería artesanal debidamente inscrito en el Registro Minero Nacional.
**b.** Coordenadas catastrales, cuyos valores numéricos serán siempre múltiplos de cien tanto para las X como para las Y del punto de partida y de los demás vértices del polígono del área, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 de la Ley de Minería.
**c.** Copia certificada de la Autorización Administrativa Ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental competente.
**d.** Geología del área minera, geoquímica, geofísica, sondajes y labores mineras.
**e.** Estimación de reservas.
**f.** Estudio de mercado que incluya los costos por impuestos aplicables.
**g.** Proyecto de producción a corto y largo plazo.
**h.** Diseño de explotación que incluya plan de cierre y abandono, que garantice la reparación integral de los ecosistemas afectados por la actividad.
**i.** Evaluación de alternativas de transporte
**j.** Análisis del tipo de material y su calidad otorgado por , un laboratorio certificado por la autoridad competente.
**k.** Diseño vial respecto del acceso y salida del área minera.
**l.** Selección de equipo y maquinaria a emplearse.
**m.** Requerimiento de mano de obra profesional y no profesional.
**n.** Autorización de la autoridad competente para uso y aprovechamiento de agua.
**o.** Requerimiento y disponibilidad de energía y costo;
**p.** Detalle de Infraestructura y facilidades en planos correspondientes;
**q.** Reglamento Interno de salud ocupacional y seguridad minera;
**r.** Análisis de factibilidad técnica-económica;
**s.** Copias certificadas de los contratos suscritos sean estos de operación minera, cesión de derecho preferente o autorización para explotación.
**t.** Nombre del asesor técnico: geólogo, ingeniero geólogo o ingeniero de minas del peticionario y referencia a su título profesional;
**u.** A las solicitudes bajo la modalidad de condominio, cooperativas y asociaciones se

acompañará la escritura pública que acredite la designación de procurador común;
**v.** Comprobante de pago por derecho de trámite administrativo;
**w.** Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,
**x.** Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda, y de su asesor técnico.

Las solicitudes para el otorgamiento de la autorización metropolitana para explotación de minería artesanal serán los arriba indicados, con excepción de los señalados en los literales d), e), k), o) y r), por tratarse de actividades excepcionales y de sustento.

**Artículo 2797.- Inobservancia de requisitos y rectificaciones.-** Las solicitudes que no contengan, los requisitos señalados, no se admitirán a trámite y, consecuentemente, no serán procesadas en el sistema administrativo y catastral informático minero.

Presentada la solicitud y atendidos que fueren sus requisitos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio remitirá a la unidad de áridos y pétreos, para que dentro del término de 15 días proceda con el análisis de la solicitud y emisión de un informe técnico. En caso de formularse observaciones sobre los documentos presentados la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, ordenará completar y/o aclarar la misma, concediéndose al peticionario el término de 20 días para el efecto. De no hacerlo así, se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud, y se dispondrá el archivo de la misma y la devolución de la documentación

Con la documentación clara y completa y con el informe técnico de la unidad de áridos y pétreos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en el término de 30 días deberá emitir el pronunciamiento para el otorgamiento para la Autorización Metropolitana para la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, previa aprobación de la Mesa Técnica.

**Artículo 2798.- De la Mesa Técnica.-** La Mesa Técnica estará conformada por los delegados de la siguientes entidades municipales: autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, quien la presidirá; la autoridad administrativa metropolitana a cargo de la movilidad; la autoridad administrativa metropolitana a cargo de la seguridad y riesgos; la autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente; y otras que a criterio de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio considerare necesario su pronunciamiento.

La Mesa Técnica se reunirá previa convocatoria de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, conforme al reglamento de funcionamiento de dicha Mesa. En el día y hora señalados para la reunión ésta se iniciará con la presencia de la mitad más uno de los asistentes, quienes revisarán el informe técnico y la documentación entregada por el titular minero y emitirán el informe respectivo que constará en la correspondiente Acta. El funcionamiento de la Mesa Técnica

se regulará mediante resolución de la misma.

**Artículo 2799.- Otorgamiento de la Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos.-** En base al informe de la Mesa Técnica, la autoridad administrativa a cargo del territorio emitirá la resolución que otorgue o niegue la correspondiente Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.

En la resolución de autorización metropolitana para la explotación de materiales áridos y pétreos se dispondrá la notificación al solicitante a fin de que efectúe el pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación de la Resolución, hecho lo cual, el beneficiario deberá presentar a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, la resolución protocolizada para su inscripción en el Registro de Áridos y Pétreos.

La no inscripción en el Registro de Áridos y Pétreos, imputable al peticionario, por falta de pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término de 30 días a partir de la notificación de la Autorización Metropolitana para la explotación de Áridos y Pétreos, previsto en el presente Título, determinará su invalidez de pleno derecho.

En todos los casos del otorgamiento de títulos de concesiones mineras o permisos de minería artesanal, la no inscripción de los mismos en el Registro de Áridos y Pétreos, imputable al peticionario, por falta de pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término previsto en este Título, determinará su invalidez de pleno derecho y el consecuente archivo del expediente así como la eliminación de la graficación catastral, sin necesidad de trámite ni requisito adicional de ninguna naturaleza.

**Artículo 2800.- Notificación de inicio de explotación.-** Una vez que el titular minero o el titular de un permiso artesanal, haya obtenido la Autorización Metropolitana para la explotación de Áridos y Pétreos, deberá notificar a la autoridad administrativa a cargo del territorio el inicio de la explotación.

Con la notificación de Inicio de Explotación el titular minero deberá obtener en la administración zonal que le corresponda la Licencia Única para Actividades Económicas LUAE de conformidad con la normativa correspondiente.

## SECCIÓN IV
## OTRAS CONSIDERACIONES DE LOS DERECHOS MINEROS Y AUTORIZACIONES METROPOLITANAS PARA LA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

**Artículo 2801.- Tasa de servicios administrativos para trámite de otorgamiento de derechos mineros y obtención de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.-** Los interesados que pretendan solicitar un derecho minero para la explotación de materiales áridos y pétreos, y posteriormente soliciten la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, pagarán por una sola vez y por cada solicitud, cinco (5) remuneraciones básicas unificadas por concepto de tasa de servicios administrativos para otorgamiento. El valor cancelado no será reembolsable y deberá ser depositado en la cuenta del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

No se aceptará a trámite solicitud alguna a la que no se hubiere anexado el respectivo comprobante de pago. Los costos restantes que demanden los demás actos administrativos de rigor, correrán a cargo del solicitante de la Autorización Metropolitana.

Para la renovación de la Autorización Metropolitana antes señalada pagarán por concepto de tasa de servicios administrativos para otorgamiento y por cada solicitud dos (2) remuneraciones básicas unificadas.

**Artículo 2802.- Plazos de vigencia y renovación de los derechos mineros y de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.-** El plazo de vigencia de los derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos tendrá una duración de hasta 25 años y el plazo de vigencia de los permisos artesanales tendrán una duración de 10 años, estos derechos podrán ser renovados por períodos iguales, siempre y cuando exista petición escrita del concesionario minero dirigida a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

La Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos tendrá un plazo de duración de 3 tres años, que podrá ser renovada por períodos iguales, siempre y cuando el beneficiario hubiere presentado antes del vencimiento de la Autorización, una petición escrita ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y se encuentre vigente el derecho minero. Esta solicitud deberá cumplir con los requisitos y el procedimiento establecido en el presente Título para el otorgamiento incluido el pago de la correspondiente tasa de servicios administrativos para otorgamiento.

**Artículo 2803.- Protocolización y registro de las resoluciones de otorgamiento de derechos mineros de áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana.-** Las resoluciones de otorgamiento de derechos mineros de materiales áridos y pétreos, y la Autorización Metropolitana de Explotación de Áridos y Pétreos, deberán protocolizarse en una de las notarías públicas del país, e inscribirse dentro del término de treinta días a partir de su otorgamiento en el Registro Minero de la autoridad metropolitana , previo el pago de una Remuneración Básica Unificada (1 RBU) por concepto de tasa de servicios administrativos de inscripción. El pago de la tasa de servicios administrativo de

inscripción deberá ser depositado en la cuenta del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La falta de inscripción o la inscripción hecha fuera de término, ocasionará la invalidez de la Resolución.

La Autoridad Metropolitana de Áridos y Pétreos deberá informar mensualmente al Ministerio Sectorial y a la Agencia de Regulación y Control Minero, el registro actualizado de los derechos mineros y Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos inscritas en el Registro de áridos y pétreos a su cargo.

**Artículo 2804.- Unidad de medida y dimensión.-** Para fines de aplicación del presente Título a, la unidad de medida para el otorgamiento de derechos mineros de materiales áridos y pétreos, y de la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos, se denominará "hectárea minera". Esta unidad de medida corresponde planimétricamente a un cuadrado de cien metros por lado de la superficie del suelo, medido y orientado de acuerdo con el sistema de coordenadas UTM de la Proyección Transversa Mercator, en uso para la Carta Topográfica Nacional.

Se exceptúa de estas reglas, cuando el derecho minero y la Autorización Metropolitana colinda con áreas protegidas y/o con terrenos de otros propietarios y/o ríos, lagos y lagunas en cuyo caso se tendrá como límite del derecho minero y de la Autorización Metropolitana, la línea de frontera con otro cantón, o los linderos de las áreas protegidas y/o de las propiedades colindantes y/o ríos, lagos y lagunas, según sea el caso.

La dimensión o área de los derechos mineros para explotación de materiales áridos y pétreos, serán aquellas que establezca el régimen minero de concesión minera o permiso de minería artesanal en el que se encuentre, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos.

La dimensión o área de la Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos será las que señale la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio de conformidad con el uso de suelo.

**Artículo 2805.- Patente de conservación para concesión.-** En base a lo dispuesto en la norma nacional, el beneficiario de un derecho minero y de una Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, pagará en el mes de marzo de cada año una patente municipal minera por cada hectárea o fracción de hectárea; equivalente al diez (10) por ciento de una remuneración básica unificada. No se otorgará prórroga para el pago de esta patente.

El primer pago de esta patente se efectuará dentro del término de treinta días, contados a partir de la fecha del otorgamiento del derecho minero; y, el monto se calculará proporcionalmente desde la fecha del otorgamiento hasta el 31 de diciembre del año calendario en curso.

Los beneficiarios de un derecho minero para materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana, que obtuvieron una concesión minera para materiales de construcción y que se calificaron bajo el régimen especial de pequeña minería y los titulares de permisos artesanales, pagarán una patente de conservación para concesión equivalente al dos (2) por ciento de la remuneración mensual unificada, por hectárea o fracción de hectárea.

Los beneficiarios de la Autorización Metropolitana que obtuvieron permisos artesanales para materiales de construcción pagarán una patente de conservación para concesión por el permiso en la misma forma que los beneficiarios de un derecho minero bajo el régimen especial de pequeña minería.

**Artículo 2806.- Informes auditados de producción.-** A partir del otorgamiento del derecho minero y la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, los beneficiarios deberán presentar ante la unidad de áridos y pétreos, los informes de producción auditados en donde se presente de forma detallada y pormenorizada su producción, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Minería y sus reglamentos vigentes a la fecha de entrega de dichos Informes.

**Artículo 2807.- De los regímenes aplicables y cambio de modalidad.-** El otorgamiento de derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos, así como el cambio de modalidad de estos se sujetará a lo establecido en el Ley de Minería y en el Reglamento del Régimen Especial de Pequeña Minería y Minería artesanal en cuanto a volúmenes y dimensión. Todo trámite relacionado con la calificación del régimen y el cambio de modalidad, a solicitud del titular o de oficio, será de competencia de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio. Las solicitudes para establecer el régimen aplicable así como para el cambio de modalidad deberán pagar la tasa de servicios administrativos para otorgamiento por una sola vez, cinco (5) remuneraciones básicas unificadas.

En el evento de que en el área materia del título de la concesión minera de explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, como resultado de la labores mineras se efectuare la explotación de otras substancias minerales no metálicas o metálicas, los concesionarios o contratistas están obligados a informar en forma inmediata del particular a la Autoridad Metropolitana a cargo del Territorio y a la Agencia de Regulación y Control Minero a fin de que ésta última proceda a realizar las acciones legales y administrativas que el caso amerite en coordinación con la Autoridad Metropolitana a cargo del territorio.

A su vez, en el caso de que el Ministerio Sectorial hubiere otorgado concesiones mineras respecto de minerales metálicos o no metálicos ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, y como resultado de las labores mineras, se hubiere encontrado en dichas concesiones; materiales áridos y pétreos en lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras, los titulares de las mismas o los contratistas estarán

obligados a informar del particular al Ministerio Sectorial, a la Agencia de Regulación y Control Minero y a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, a fin de que se proceda a realizar las acciones legales y administrativas para la reforma del título de la concesión y al cambio de la modalidad concesional, mismas que, de ser pertinentes, determinarán el cambio, ampliación o traslado de la competencia sobre el control de la explotación de materiales áridos y pétreos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En todos aquellos casos, dentro del Distrito Metropolitano de Quito, en los que fuere evidente la existencia de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras y se hubieren otorgado títulos de concesiones respecto de minerales no metálicos, el Ministerio sectorial, con el informe de la Agencia de Regulación y Control Minero y del Instituto Nacional de Investigación Geológico, Minero, Metalúrgico, de oficio, enviará a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio para que proceda, en virtud de su competencia, al cambio de la modalidad concesional así como a la Autorización, regulación y control de la explotación, de ser el caso, a partir de la fecha de inscripción del título en el Registro Minero y sobre la parte pertinente de la concesión.

## SECCIÓN V
## DEL CIERRE DE MINAS Y DE LAS CANTERAS ABANDONADAS Y SU USO

**Artículo 2808.- Minas y canteras abandonadas.-** Constituyen minas y canteras abandonadas aquellas áreas libres sobre las cuales se otorgó un derecho minero y éste se encuentra vencido por cumplimiento de plazo o aquellas áreas donde el titular del derecho minero no haya realizado actividades por más de doce (12) meses consecutivos sin comunicación a la autoridad; y, que estuvieron destinadas a la explotación, carga, cribado, trituración o clasificación de materiales áridos y pétreos y que se encuentran en una paralización evidente. Se exceptúan aquellas canteras suspendidas por disposición de autoridad competente y que cuentan con Autorización Metropolitana para explotación de materiales áridos y pétreos, concesión minera o permiso artesanal para explotación de materiales áridos y pétreos vigente.

**Artículo 2809.- Declaratoria de abandono.-** La Autoridad administrativa a cargo del Territorio previo informe de la unidad de áridos y pétreos, mediante resolución motivada declarará el abandono de la cantera y concederá un plazo al titular minero responsable para la presentación de un plan de cierre y abandono a la Autoridad Ambiental competente para su revisión y aprobación. En la misma resolución se notificarán los incumplimientos ambientales en caso de que hubieren, para su reparación integral o el inicio de las acciones legales a las que hubiere lugar, según sea el caso.

En el evento de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito encontrare concesiones mineras abandonadas que constituyan pasivos ambientales, de conformidad con el artículo 5, literal

**p)** del Libro VI del TULSMA y no sea posible la identificación de sus titulares; comunicará del particular a la Autoridad Ambiental Nacional quien será la encargada de verificar y evaluar los daños y pasivos ambientales e intervenir subsidiariamente en la remediación de estos así como repetir contra el causante en los casos determinados en la normativa aplicable.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá considerar a las canteras declaradas abandonadas como sectores potenciales para servir como escombrera controlada; y por tanto, la entidad encargada de las escombreras, de ser su interés, deberá presentar el Plan de Cierre y obtener la Autorización Administrativa Ambiental para ese fin.

Los predios donde se ubiquen las canteras declaradas abandonadas en el caso de propiedad privada, podrán ser declarados de utilidad pública y expropiación cumpliendo los requisitos y respetando el debido proceso de conformidad con las leyes aplicables.

## CAPÍTULO III
## EXPLOTACIÓN ILEGAL DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

### SECCIÓN I
### DE LA ACTIVIDAD ILEGAL DE LOS MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

**Artículo 2810.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.-** Incurrirán en actividad ilegal de materiales áridos y pétreos quienes se dediquen a, extraer, transportar, cargar, clasificar, triturar y comercializar los materiales áridos y pétreos sin contar con un derecho minero reconocido u otorgado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, ni cuenten con la Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos.

**Artículo 2811.- Sanciones administrativas a la actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.-** Corresponde a la Agencia de Regulación y Control Minero o la autoridad del Gobierno Central competente, conforme la Ley de Minería; la aplicación de las sanciones administrativas a que hubiere lugar, a la persona natural o jurídica, o grupos de personas, nacionales o extranjeras, que no cuente con el respectivo derecho minero reconocido u otorgado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y por tanto ejerzan actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.

Sin perjuicio de lo señalado, la falta de Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, estará sujeta a las sanciones establecidas en el presente Título u otras que fueren aplicables de conformidad con la normativa vigente.

Le corresponde a cualquier autoridad administrativa o de control metropolitana informar a la

Agencia de Regulación y Control Minero, o a la autoridad del Gobierno Central competente, sobre presuntas actividades de minería ilegal para que tome conocimiento de la indicada irregularidad e inicie las acciones legales que estime pertinentes.

Las sanciones a las que haya lugar por el cometimiento de infracciones ambientales serán aplicadas conforme lo establece la normativa metropolitana_vigente, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que correspondan.

## CAPÍTULO IV
## DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PETREOS

### SECCIÓN I
### CONTINUIDAD Y SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES

**Artículo 2812.- Derechos garantizados en la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, la unidad de áridos y pétreos y la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, garantizará a los Beneficiarios de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, la continuidad de las actividades autorizadas.

**Artículo 2813.- Continuidad de las actividades.-** Ninguna autoridad puede ordenar la suspensión de las actividades amparadas por una Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos, salvo en los casos previstos en el artículo siguiente.

**Artículo 2814.- Suspensión.-** Las actividades que se realicen al amparo de una Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos podrán ser suspendidas por la Autoridad Metropolitana de Control, en los siguientes casos:

**a.** Por internación a otra Autorización Metropolitana u concesión minera para materiales de construcción;
**b.** Cuando así lo exija la protección de la salud y vida de los trabajadores o de las comunidades ubicadas en el perímetro del área donde se realiza la actividad, según lo disponga la autoridad administrativa metropolitana de seguridad y riesgos, en cuyo caso la suspensión solamente podrá durar hasta que hayan cesado la causa o riesgo que la motivó;
**c.** Cuando se verifique el incumplimiento a la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos o Autorización Administrativa Ambiental o a la Licencia Única de Actividades Económicas por parte de la autoridad competente, o cuando la autoridad ambiental competente haya dispuesto su suspensión;

**d.** Por impedir la inspección de las instalaciones u obstaculizar la misma a las instalaciones u operaciones en la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, a los funcionarios debidamente autorizados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus entidades adscritas;
**e.** Por no contar con la Autorización Metropolitana que faculte la actividad.
**f.** Por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificadas.

La disposición de suspensión de actividades de explotación de los materiales áridos y pétreos será ordenada exclusivamente por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, mediante resolución motivada.

La suspensión deberá guardar proporcionalidad y razonabilidad con la falta alegada, y deberá ordenarse de forma excepcional, sin violentar el interés público comprometido en la continuidad de los trabajos, y únicamente estará vigente hasta cuando se subsane la causa que la motivó; la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, previa inspección levantará la suspensión de oficio o a pedido de las Autoridades que solicitaron la suspensión.

## SECCIÓN II
## DE LAS INVASIONES Y DEL AMPARO ADMINISTRATIVO

**Artículo 2815.- Sanción a invasores.-** Los que con el propósito de obtener provecho personal o de terceros, individual o colectivamente, invadan las áreas donde se han otorgado derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos y la correspondiente Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, atentando contra los derechos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y/o de los Beneficiarios de las Autorizaciones Metropolitanas, previa resolución motivada, serán desalojados por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control con el apoyo de la fuerza pública nacional o metropolitana, sancionados con una multa de doscientos (200) remuneraciones básicas unificadas, el retiro de herramientas, equipos y producción obtenida, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar.

**Artículo 2816.- Amparo administrativo.-** La Autoridad Metropolitana a cargo de Territorio, otorgará amparo administrativo a los beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos, ante denuncias de internación, despojo, invasión o cualquier otra forma de perturbación que impida el ejercicio de sus actividades, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos como norma supletoria.

**Artículo 2817.- Deberes de colaboración.-** El Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito y la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control tiene el deber de colaboración

con la unidad de áridos y pétreos para la adecuada ejecución del amparo administrativo.

**Artículo 2818.- Potestad de ejecución.-** El funcionario responsable de la unidad de áridos y pétreos adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de sus actos, pudiendo inclusive solicitar el auxilio de la fuerza pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido a costa de éste. En este evento, se recuperarán los valores invertidos por la vía coactiva, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

## CAPÍTULO V
## DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE DERECHOS MINEROS Y BENEFICIARIOS DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA LA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

### SECCIÓN I
### DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL

**Artículo 2819.- Obligaciones.-** La autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio a través de la unidad de áridos y pétreos y de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, controlarán en forma general y técnica que las actividades que se desarrollen al amparo de los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para la explotación de Áridos y Pétreos, cumplan las disposiciones del presente Título y leyes aplicables en lo referente a obligaciones laborales, de seguridad e higiene, prohibición del trabajo infantil, resarcimiento de daños y perjuicios, colocación, conservación y alteración de hitos demarcatorios, mantenimiento y acceso a registros e instalaciones, empleo de personal nacional, capacitación de personal, apoyo al empleo local, protección ambiental, conservación de flora y fauna, protección del ecosistema, cierre de minas, pago de tasas, patentes, regalías; calidad de los materiales áridos y pétreos.

**Artículo 2820.- Obligaciones laborales.-** Las obligaciones de orden laboral contraídas por los Beneficiarios de derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos con sus trabajadores, serán de su exclusiva responsabilidad y de ninguna manera se harán extensivas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los trabajadores vinculados a la explotación de áridos y pétreos recibirán el porcentaje de utilidades de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos.

**Artículo 2821.- Seguridad, salud e higiene ocupacional.-** Los titulares de derechos mineros de

materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos tienen la obligación de preservar la salud mental y física y la vida de su personal técnico y de sus trabajadores, aplicando las normas de seguridad e higiene previstas en las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, dotándoles de servicios de salud y atención permanente, además, de condiciones higiénicas y cómodas en las instalaciones y campamentos.

Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a tener aprobado y en vigencia un Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional y el Reglamento Interno de Trabajo, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de Seguridad Minera y demás Reglamentos pertinentes que para el efecto dictaren las autoridades mineras del Gobierno Central.

**Artículo 2822.- Prohibición de trabajo infantil.-** Se prohíbe el trabajo de niños, niñas o adolescentes a cualquier título en toda actividad de explotación de áridos y pétreos, de conformidad a lo que establece el numeral 2 del artículo 46 de la Constitución de la República, su incumplimiento será sancionado de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos; la reincidencia en el cometimiento de esta infracción será causal de caducidad del derecho minero de materiales áridos y pétreos y consecuentemente la Autorización Metropolitana, sin perjuicio de las acciones que adopte el Ministerio Sectorial y demás organismos de protección de niños, niñas y adolescentes.

**Artículo 2823.- Resarcimiento de daños y perjuicios.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, están obligados a ejecutar sus labores con métodos y técnicas que minimicen los daños al recurso suelo, al ambiente, al patrimonio natural y cultural, a concesiones mineras y permisos de minería artesanal colindantes, a terceros y, se verán obligados, a compensar, indemnizar y/o reparar cualquier daño o perjuicio que causen durante la realización de sus actividades de explotación de materiales áridos y pétreos.

La inobservancia de los métodos y técnicas a que se refiere el inciso anterior se considerará como causal de suspensión de las actividades; además de las sanciones administrativas correspondientes.

**Artículo 2824.- Colocación y conservación de hitos demarcatorios.-** Los beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos tienen la obligación de colocar y conservar los hitos demarcatorios, bajo sanción de multa de 20 remuneraciones básicas unificadas y caducidad del derecho minero.

**Artículo 2825.- Alteración de hitos demarcatorios.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de los mismos no deben alterar o trasladar los hitos demarcatorios de los límites de sus Autorizaciones, so pena de

sanción a pagar una multa de 20 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar. La misma sanción se impondrá a quienes derriben, alteren o trasladen hitos demarcatorios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos.

La reincidencia en la alteración o traslado de hitos demarcatorios de los límites de sus Autorizaciones, tendrá como sanción pagar una multa de 100 remuneraciones básicas unificadas y de inicio del proceso de caducidad del derecho y revocatoria de la autorización metropolitana.

**Artículo 2826.- Mantenimiento y acceso a registros.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos se encuentran obligados a:

**a.** Mantener registros contables, financieros, técnicos, de empleo, datos estadísticos de producción, de avance de trabajo, consumo de materiales, energía, agua y otros que reflejen adecuadamente el desarrollo de sus operaciones; y,
**b.** Facilitar el acceso de funcionarios debidamente autorizados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a los libros y registros referidos en el literal anterior, a efecto de evaluar las actividades realizadas.

**Artículo 2827.- Inspección de instalaciones.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a permitir la inspección de sus instalaciones u operaciones, a los funcionarios debidamente autorizados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus entidades adscritas vinculadas a la regularización y control de áridos y pétreos. Dichas inspecciones no podrán interferir en ningún caso el normal desarrollo de los trabajos mineros. De no permitir la inspección u obstaculizar la misma, la persona que ejerza las funciones competentes, deberá informar a la autoridad administrativa metropolitana de control, la cual, una vez verificado los hechos podrá suspender las actividades mineras para que se lleve a efecto la inspección.

**Artículo 2828.- Empleo de personal nacional.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a emplear personal ecuatoriano en una proporción no menor del 80% para el desarrollo de sus operaciones, conforme lo establece la Ley de Minería. Del porcentaje restante se preferirá al personal técnico especializado ecuatoriano, de no existir se contratará personal extranjero, el cual deberá cumplir con la legislación ecuatoriana vigente.

**Artículo 2829.- Capacitación de personal.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a mantener procesos y programas permanentes de entrenamiento y capacitación para su

personal a todo nivel. Dichos programas deben ser comunicados periódicamente a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y demás entidades requirentes.

**Artículo 2830.- Apoyo al empleo local y formación de técnicos y profesionales.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos preferentemente contratarán trabajadores residentes en las localidades y zonas aledañas a sus actividades y mantendrán una política de recursos humanos y bienestar social que integren a las familias de los trabajadores.

Asimismo, en coordinación con la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y demás entidades requirentes, los beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos acogerán en sus actividades a estudiantes de tercer nivel de educación en carreras afines al manejo y gestión de los recursos naturales no renovables para que realicen prácticas y pasantías profesionales y pre profesionales, proporcionándoles las facilidades que fueren necesarias.

Y todas aquellas obligaciones establecidas en la normativa y el presente Título.

## SECCIÓN II
## DE LAS OBLIGACIONES RESPECTO DE LA CALIDAD DE LOS MATERIALES

**Artículo 2831.- De los análisis de la calidad.-** Los beneficiarios de las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, tienen la obligación de presentar anualmente los resultados de los análisis y ensayos de calidad a los materiales áridos y pétreos destinados a la comercialización o elaboración de sus productos finales, en laboratorios especializados para realizar este tipo de análisis.

Sin perjuicio de otros análisis, se realizarán como mínimo los siguientes:

- Composición Granulometría (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 696).
- Densidad Aparente (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 836).
- Presencia de Materiales Finos (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 697).
- Normas técnicas para Áridos utilizados en la elaboración de Hormigones (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 694).
- Resistencia a la Compresión Simple.
- Resistencia a la abrasión (Requisito Norma INEN <50%).
- Impurezas orgánicas (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 855).
- Desgaste a los Sulfatos (Requisito Norma INEN< 12%).

Dichos análisis de calidad de los materiales también deberán realizarse y presentarse a la autoridad metropolitana cuando se evidencie cambio geológico en el material que se está explotando o a petición de la autoridad.

**Artículo 2832.- De los resultados.-** Los resultados de los análisis y ensayos realizados a los materiales de cada Autorización Metropolitana deberán ser exhibidos de forma obligatoria en pancartas o letreros ubicados en lugares visibles del área, para asegurar que los compradores o usuarios de dichos materiales tengan la información exacta de la calidad de los materiales que se comercializan o que se utilizan en la elaboración de los productos que se ofertan.

La autoridad administrativa metropolitana a cargo las competencias de regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos exhibirá, en un sitio de acceso público permanente, los resultados de los análisis y ensayos de materiales de los beneficiarios de autorizaciones.

## SECCIÓN III
## DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES

**Artículo 2833.- Obligaciones generales.-** Toda acción relacionada a la gestión ambiental para la explotación de materiales áridos y pétreos deberá planificarse y ejecutarse sobre la base de los principios de sustentabilidad, equidad, consentimiento informado previo, representatividad validada, coordinación, precaución, prevención, mitigación, y remediación de impactos negativos, solidaridad, corresponsabilidad, cooperación, reciclaje y reutilización de residuos, conservación de recursos en general, minimización de residuos, uso de tecnologías más limpias, tecnologías alternativas ambientalmente responsables y respeto a los derechos colectivos y a las culturas y prácticas tradicionales y posesiones ancestrales. Igualmente deberán considerarse los impactos ambientales de cualquier producto, industrializados o no, durante su ciclo de vida.

**Artículo 2834.- Protección ambiental.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos deberán acatar en el ejercicio de sus actividades las normas, procedimientos, procesos y subprocesos, para prevenir, controlar, mitigar, rehabilitar, remediar y compensar los efectos que las actividades de explotación de áridos y pétreos puedan tener sobre el ambiente y hacia las personas o comunidades que habitan en el área de influencia del proyecto.

**Artículo 2835.- Autorización Administrativa Ambiental.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para la explotación de Áridos y Pétreos, previo al inicio de cualquiera de sus actividades relacionadas, deberán contar con la Autorización Administrativa Ambiental correspondiente conferida por la Autoridad Ambiental

competente, a efectos de regularizar, prevenir, mitigar, controlar y reparar los impactos ambientales y sociales derivados de sus actividades, para lo cual se sujetarán a la normativa ambiental aplicable.

**Artículo 2836.- Responsabilidad.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para la explotación de áridos y pétreos serán responsables civil, penal y administrativamente por las actividades y operaciones que ejecuten ante las autoridades competentes y los ciudadanos en general, por lo tanto, será de su directa y exclusiva responsabilidad la aplicación y cumplimiento de la normativa ambiental aplicable y en particular de las medidas de prevención, mitigación, compensación, seguimiento, control, remediación, reparación, cierres parciales, totales y abandonos, sin perjuicio de la responsabilidad que solidariamente puedan tener sus contratistas.

Se establece además la responsabilidad señalada a los contratistas o asociados del titular. Por lo tanto, si la actividad observada es ejecutada por contratistas o asociados del titular o beneficiario, la responsabilidad por la acción observada recae solidariamente entre estos y el titular y/o el beneficiario.

**Artículo 2837.- Del establecimiento de la cobertura por riesgos ambientales.-** La regularización ambiental para los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, comprenderá entre otras condiciones establecidas en la normativa ambiental aplicable, el establecimiento de una póliza o garantía de fiel cumplimiento del plan de manejo ambiental, equivalente al 100% del costo del mismo, para enfrentar posibles incumplimientos al plan de manejo ambiental, relacionadas con la ejecución del proyecto licenciado.

No se exigirá esta garantía o póliza cuando los ejecutores del proyecto, obra actividad sean entidades del sector público o empresas cuyo capital suscrito pertenezca, por lo menos a las dos terceras partes a entidades de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública.

Sin embargo, la entidad ejecutora responderá administrativa, civilmente y penalmente por el cabal y oportuno cumplimiento del plan de manejo ambiental del proyecto, obra o actividad licenciada y de las contingencias que puedan producir daños ambientales o afectaciones a terceros, de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable.

**Artículo 2838.- Control de la obligación de revegetación y reforestación.-** En el evento de que la explotación de materiales áridos y pétreos requiriera de trabajos que obliguen al retiro de la capa vegetal y la tala de árboles, los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, tendrán la obligación de proceder a la revegetación y reforestación de dicha zona, preferentemente con especies

nativas, conforme lo establecido en la normativa ambiental y al plan de manejo ambiental. La Autoridad Ambiental competente controlará el cumplimiento de esta obligación.

**Artículo 2839.- Transferencia de dominio predios, cesión y transferencia de derechos mineros y Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos.-** En caso de que las propiedades donde se ubican los derechos mineros y las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos sean enajenadas, permutadas o donadas por el propietario del predio y que además es titular o beneficiario de tal Autorización; este podrá ceder y transferir el derecho minero al nuevo propietario; o, renunciar a dicho derecho minero de manera expresa.

El derecho minero es susceptible de cesión y transferencia, sin embargo, la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos es intransferible, así entonces el nuevo propietario y/o beneficiario de la cesión y transferencia del derecho minero, deberá tramitar una nueva Autorización para la ejecución de actividades de explotación de áridos y pétreos.

La solicitud de cesión y transferencia del derecho minero deberá ser autorizada por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, previo informe favorable de la unidad de áridos y pétreos; dicha autorización constituirá habilitante para la escritura de cesión y transferencia de derechos mineros, la cual se inscribirá en el Registro de Áridos y Pétreos a cargo de la unidad de áridos y pétreos. La solicitud de cesión y transferencia de derechos mineros, estará sujeta al pago de la tasa de servicios administrativos de trámite de otorgamiento.

En caso de que existan pasivos ambientales evidentes en el área motivo de la cesión y transferencia de derechos mineros o de la nueva autorización metropolitana para explotación de áridos y pétreos, el ex titular o beneficiario presentará a la autoridad administrativa ambiental competente para la aprobación respectiva, un plan de remediación para rehabilitar, remediar y reparar los pasivos ambientales, en caso de haberlos. Caso contrario, no se otorgará la nueva autorización metropolitana para explotación de áridos y pétreos y el nuevo beneficiario será el responsable de la presentación del plan de remediación ante la autoridad ambiental competente, su incumplimiento será causal de caducidad del derecho minero sin perjuicio de las acciones civiles y penales a las que hubiere lugar.

**Artículo 2840.- Cierre de minas.-** Cuando por agotamiento de las reservas de materiales áridos y pétreos, o por cualquier causa se produzca el cierre de la mina, deberán realizarse adecuadamente las operaciones de desmantelamiento de campamentos, viviendas, maquinarias, equipos, obras de infraestructura, servicios instalados, y otros, de acuerdo a lo establecido en el plan de manejo ambiental y específicamente en el plan de cierre de mina respectivo debidamente aprobado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

El área será reacondicionada de acuerdo a lo establecido en los estudios ambientales presentados y de acuerdo a las condiciones naturales del entorno, contando con la debida aprobación por parte de la autoridad ambiental competente. Asimismo, se podrá adecuar para su uso con otros fines, especialmente culturales o recreativos, sin perjuicio de su uso como escombrera de conformidad con lo establecido en el presente Título, previa coordinación y autorización de las autoridades competentes.

Los titulares y ex titulares o beneficiarios y ex beneficiarios que hubieren producido daños al ambiente, a los sistemas ecológicos, alteraciones o pasivos ambientales, serán responsables de la remediación, compensación y reparación de los daños causados por efecto de sus actividades mineras realizadas antes y después del cierre de operaciones, respectivamente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y/o penales a las que hubiere lugar. Las responsabilidades por los daños ambientales producidos en el desarrollo del proyecto son imprescriptibles.

**Artículo 2841.- Vencimiento del plazo o caducidad.-** En caso de producirse el vencimiento del plazo o la declaratoria de caducidad del derecho minero y consecuentemente la revocatoria de la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos, la responsabilidad del Beneficiario por daños ambientales implicará la obligación de remediación, reparación y restauración de los ecosistemas e indemnización a las personas y comunidades, si hubiere lugar a ello, de conformidad a la normativa ambiental aplicable.

**Artículo 2842.- Reducción o renuncia de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.-** El beneficiario deberá informar a la Autoridad Ambiental competente con la reducción o renuncia de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos para efectos de determinar los pasivos ambientales que quedarán bajo su responsabilidad, los cuales deberán ser remediados conforme a la normativa ambiental aplicable.

**Artículo 2843.- Normativa aplicable en materia ambiental.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos estarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones de las ordenanzas expedidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia ambiental, y a la regulación, seguimiento, control y régimen sancionatorio establecido en las mismas, así como en la normativa ambiental nacional aplicable.

## SECCIÓN IV
## DEL PAGO DE REGALÍAS

**Artículo 2844.- Regalías a la explotación de áridos y pétreos.-** Corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el derecho a recaudar el pago de regalías por parte de los titulares

de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería, sus reglamentos, el presente Título y la normativa técnica que dictare para el efecto el Municipio.

Las regalías que deberán pagar los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, serán pagadas semestralmente en los meses de marzo y septiembre de cada año, y serán las siguientes:

- 3% del costo de producción por volumen explotado, para explotaciones de hasta 500 toneladas métricas por día a cielo abierto en roca dura (cantera); o, hasta 800 metros cúbicos en terrazas aluviales, pequeña minería;
- 4% del costo de producción por volumen explotado, para explotaciones de hasta 1.000 toneladas métricas por día a cielo abierto en roca dura (cantera); o, hasta 1.600 metros cúbicos en terrazas aluviales, mediana minería; y,
- 5% del costo de producción por volumen explotado, para explotaciones mayores que 1.000 toneladas métricas por día a cielo abierto en roca dura (cantera); o, mayores que 1.600 metros cúbicos en terrazas aluviales, gran minería.

Los montos del pago de las regalías deberán estar debidamente justificados con los informes semestrales auditados de producción y se pagarán en forma adicional al pago correspondiente del impuesto a la renta; del porcentaje de utilidades atribuidas al Estado; y, del impuesto al valor agregado determinado en la normativa tributaria vigente a la fecha debida de entrega de los informes.

La evasión del pago de regalías, será causal de caducidad del derecho minero y de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, sin perjuicio de los efectos civiles y penales a que hubiere lugar.

La explotación de áridos y pétreos que se realice al amparo de un Permiso de Minería Artesanal está exenta del pago de regalías pero no de las tasas por servicios administrativos que se generen por trámites administrativos y otros relacionados con la conservación de los derechos mineros establecidos en el presente Título.

## CAPÍTULO VI
## DE LOS PERMISOS EMERGENTES Y DE LAS SERVIDUMBRES

### SECCIÓN I
### DE LOS PERMISOS EMERGENTES

**Artículo 2845.- Permisos emergentes a colindantes.-** Los beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos permitirán a los propietarios de los predios vecinos o a los Beneficiarios de Autorizaciones colindantes el ingreso a sus instalaciones y frentes de explotación, en las siguientes circunstancias:

**a.** Cuando exista fundado peligro de que los trabajos que se realizan puedan generar algún daño al predio colindante;
**b.** Cuando los derrumbes o deterioros en los frentes de explotación y demás instalaciones pudieran ser reparados más fácil y oportunamente desde los frentes de explotación o instalaciones vecinas, o se tuviera que abrir comunicaciones temporales. En todo los casos, los costos correrán por cuenta exclusiva del Beneficiario solicitante del permiso; y,
**c.** Cuando exista sospecha de internación.

Si este permiso fuere denegado, el interesado podrá acudir a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio para obtenerlo.

## SECCIÓN II
## DE LAS SERVIDUMBRES

**Artículo 2846.- Servidumbres.-** Desde el momento en que se otorgan derechos mineros de materiales áridos y pétreos así como las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos; los predios superficiales vecinos colindantes están sujetos a las servidumbres de tránsito que se establecerán de conformidad con la Ley y disposiciones siguientes.

**Artículo 2847.- Uso de caminos.-** Todo camino construido por los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos podrá ser utilizado por otro titular de derecho minero y Beneficiario de una Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos; los costos de reparación y mantenimiento del camino se repartirán entre todos los usuarios de manera proporcional.

**Artículo 2848.- Servidumbres voluntarias y convenios.-** Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos procurarán convenir de mutuo acuerdo las servidumbres voluntarias necesarias para facilitar el acceso a sus áreas mineras con los propietarios de los predios colindantes.

**Artículo 2849.- Servidumbres sobre concesiones mineras colindantes que cuenten con Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos.-** Para dar o facilitar acceso a los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos podrán constituirse servidumbres sobre otros