



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Parcelarias, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación “*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Reestructuraciones Parcelarias*”.

Artículo 1994.- Reestructuración parcelaria especial.- Cuando se trate de Reestructuraciones Parcelarias de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.

PARÁGRAFO IV DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO

Artículo 1995.- De las transferencias de dominio.-

1. Las transferencias de dominio a favor de la municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.
2. La LMU (10) debidamente protocolizada, será título suficiente para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la reestructuración parcelaria ante la Dirección Metropolitana de Catastro, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 1996.- Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Urbanizaciones será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación “*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones*”, instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

PARÁGRAFO II DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Artículo 1997.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas para la Urbanización.
2. El Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la LMU (10).
3. El Certificado de Conformidad previsto en los literales precedentes se incorporará al título de la LMU (10).
4. La LMU (10) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la actuación licenciada.

PARÁGRAFO III DE LA AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIONES

Artículo 1998.- De la autorización de urbanizaciones.

1. Para la habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.
El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, electrónicamente, el inicio de las obras de urbanización autorizadas, que deberán realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante, otorgará la LMU 10, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.¹⁵³
3. La LMU (10) constituye además autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas en la Urbanización.

Artículo 1999.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones, a través de la LMU (10), constan determinados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación “*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones*”.

¹⁵³ Elimínese del numeral 2 del artículo 1885 del Código Municipal, la frase: “*en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza*”, disposición dada mediante disposición reformativa sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Artículo 2000.- Notificación de la finalización de obras en urbanizaciones.- El propietario o constructor deberá notificar, a través del formulario normalizado electrónicamente, la finalización de las obras de urbanización autorizadas. Para este efecto el administrado deberá haber obtenido los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas.

Una vez practicada esta notificación, la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente en el plazo máximo de quince (15) días hábiles realizará la inspección final de las obras de urbanización, previo cumplimiento de la normativa metropolitana vigente. En caso de que existiesen inconsistencias entre las obras de infraestructura y servicios licenciados y construidos, se deberá dejar constancia de estas en el informe correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de la inmediata ejecución total o parcial de la garantía, en lo que fuere pertinente.

Artículo 2001.- Certificado de conformidad de finalización de obras.- Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, en el que se deja constancia del cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (10) otorgada.

PARÁGRAFO IV GARANTÍA PARA LAS URBANIZACIONES

Artículo 2002.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.-

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse.

5. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la municipalidad:
 - a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia no se admitirá garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o por lo menos deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el certificado de conformidad de finalización de la obra.
6. Si el administrado cumple solamente una parte de la obligación principal tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la garantía en la parte que ha sido cumplida, previa liquidación del valor actual de las obras a ejecutarse.

En caso de que la garantía no cubra el valor de las obras inconclusas o no sea posible su efectivización inmediata, el valor correspondiente se ejecutará por la vía coactiva según lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 2003.- De la devolución y ejecución de garantías.-

1. Expedido el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización de obras de subdivisión, otorgado por la autoridad administrativa competente, ésta será incorporada en el título de la LMU (10); y, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo.
2. En caso de que en la inspección final, la autoridad administrativa competente, estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de ejecutar la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Agencia Metropolitana de Control iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes. Para tal efecto, la autoridad administrativa competente establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

PARÁGRAFO V DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO

Artículo 2004.- De las transferencias de dominio de áreas verdes y equipamiento comunal a favor de la municipalidad y lotes objeto de urbanización a favor de terceros.-

1. Las transferencias de dominio a favor de la municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.
2. La LMU (10) debidamente protocolizada, será título suficiente para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto de urbanización ante la Dirección Metropolitana de Catastro, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN V COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN

Artículo 2005.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-

- a. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales.¹⁵⁴
- b. La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es el órgano competente para otorgar la LMU (10), cuando se trate del procedimiento ordinario.¹⁵⁵

Artículo 2006.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-

1. Una vez que la LMU (10) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza

¹⁵⁴ En el literal a) del artículo 1892 del Código Municipal, elimínese la frase: “Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”, disposición dada mediante disposición reformativa séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.

¹⁵⁵ En el literal b) del artículo 1892 del Código Municipal, elimínese la frase “y especial”, disposición dada mediante disposición reformativa octava de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
3. Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

SECCIÓN VI DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN

Artículo 2007.- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.- La LMU (10), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con

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

- a. El plazo para iniciar las obras en Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
- b. El plazo para terminar las obras en Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de tres años a partir de la notificación del inicio de la actuación por parte del administrado.
- c. El plazo para iniciar las obras en las Urbanizaciones sujetas a reglamentación general será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
- d. El plazo para terminar las obras en las Urbanizaciones sujetas a reglamentación general será de tres años a partir de la notificación del inicio de las obras por parte del administrado.

Artículo 2008.- De la Modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-

1. Durante la vigencia de la LMU (10) se podrá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.
2. El título de la LMU (10) que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la LMU (10) que incluya las modificaciones, la original caduca.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

3. El requerimiento de la modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, en el mismo se motivará la necesidad de la modificación de la LMU (10). El trámite de la modificación de la LMU (10) será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMU (10), ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la conclusión de aquellos.
5. La LMU (10) puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia metropolitana ni de sus efectos. La transferencia supondrá modificación de la LMU (10) y deberá ser puesta en conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por escrito. Si las obras que deban darse dentro de la habilitación autorizada se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la LMU (10). La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en el caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Artículo 2009.- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-

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

Artículo 2010.- Efectos de la extinción de la LMU 10.-

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Artículo 2011.- Extinción por razones de legitimidad.-

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

SECCIÓN VII

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

Artículo 2012.- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación se tramitarán por los procedimientos ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en la presente Sección.

Artículo 2013.- Documentación.-

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

PARÁGRAFO I



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO

Artículo 2014.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de la LMU (10) de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento especial.

Artículo 2015.- Trámite.- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

El administrado se dirigirá a la Autoridad Administrativa Otorgante o, en su caso, a la Entidad Colaboradora, y solicitará, en el formulario normalizado determinado mediante Resolución Administrativa por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el informe o certificado de conformidad, previa la obtención de la correspondiente Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10).

Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico metropolitano, los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o en su caso de la Entidad Colaboradora, lo comunicará al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias hasta en un plazo de 30 días.

En el informe o certificado de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes.

Con el informe favorable o el certificado de conformidad, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá con la emisión de la Licencia Metropolitana respectiva, en un plazo no superior a 15 días. En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes.

PARÁGRAFO II

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

Artículo 2016.- Ámbito de aplicación.- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes:

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Artículo 2017.- Trámite.- El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general con las siguientes variaciones:

1. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (10). A su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:
 - a. La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;
 - b. El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;
 - c. El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;
 - d. La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,
 - e. Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.
2. Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las entidades municipales relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada entidad municipal.
3. En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; y, se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario o su delegado requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.
4. Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.
5. Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

la última Mesa de Trabajo.

6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).¹⁵⁶
7. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.
8. En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes.

CAPÍTULO III

LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, LMU (20)

SECCIÓN I

DE LA SUJECCIÓN Y DE LA EXENCIÓN

Artículo 2018.- Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Edificación.-

1. A través de la LMU (20) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al administrado el inicio de la intervención constructiva, de acuerdo a los certificados de conformidad del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.
2. El título jurídico se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación", o por sus siglas LMU (20).
3. La LMU (20) implica:
 - a. El administrado obtuvo los certificados de conformidad en cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de edificación.
 - b. El titular de la licencia, el Promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
 - c. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Artículo 2019.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.- Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (20), en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de edificación en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:

¹⁵⁶ **Nota:** Numeral 6 sustituido por disposición reformativa novena de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

1. Las Intervenciones Constructivas Mayores, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico:

a. Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución, y de ampliación. Para efectos de este Capítulo, se entiende por:

- “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.

b. La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, inventariados o en Áreas Históricas.

c. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.

2. Las Intervenciones Constructivas Menores, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido.

a. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m².
- Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad.
- La construcción e instalación de cerramientos.
- Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones existentes.

b. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:

- Vallado de obras y solares.
- Edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Apertura de zanjas.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de aceras.

c. La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente, previo informe de la Administración Zonal.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

d. Intervenciones constructivas de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará la actuación al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. Cuando por requerimientos funcionales, técnicos o formales durante la ejecución del proceso constructivo de las edificaciones, se deban realizar modificaciones menores internas o externas y que no superen los 40m² del área planificada en planos, rectificaciones a los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se hayan dado cambios estructurales, sujetándose a las Reglas Técnicas vigentes, se podrá convalidar los mismos dentro del proceso constructivo, debiendo para cada reforma obtenerse una LMU-20, dentro de un procedimiento administrativo simplificado las que se incorporarán a la LMU-20 obtenida originalmente previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización del proceso constructivo.

e. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

f. Aquellas intervenciones constructivas de nueva edificación hasta un máximo de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación), que por su naturaleza y especialización no precisan para su definición de un Proyecto Técnico y se ajusten a los parámetros técnicos determinados en la normativa vigente.

Artículo 2020.- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

- 1.** No será exigible la LMU (20) en los siguientes casos:
 - a.** La demolición de construcciones o edificaciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas;
 - b.** Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
 - c.** Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (20);
 - d.** Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público; y, disposición final de escombros;
 - e.** Las obras de urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- licenciados; y,
- f. Las intervenciones de los administrados previstas en éste capítulo, autorizadas a través de otras licencias metropolitanas urbanísticas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
 2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.
 3. Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas, bastará una comunicación previa del administrado a la Autoridad Administrativa Otorgante, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación mínima de setenta y dos horas. La Autoridad Administrativa Otorgante, en forma inmediata y antes de las setenta y dos horas de notificado podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento jurídico nacional o metropolitano. Transcurrido dicho plazo la comunicación efectuada producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada.

SECCIÓN II

DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

PARÁGRAFO I

DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

Artículo 2021.- Del Proyecto Técnico para las Intervenciones Constructivas Mayores.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Intervenciones Constructivas Mayores será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporadas en el Anexo 4 del presente Título, bajo la denominación “*Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores*”, instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.
3. Los componentes del Proyecto Técnico de Intervenciones Constructivas Mayores son:

a. Proyectos arquitectónicos, que pueden ser:

- **Proyectos Arquitectónicos ordinarios:** son todas las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar una edificación en un predio que



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

se encuentre en suelo urbano y rural. El proyecto deberá sujetarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas vigentes de uso y ocupación del suelo.

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

- i. Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- ii. Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas; y,
- iii. En áreas históricas, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la respectiva LMU (20) para cada etapa. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo de la respectiva etapa.

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

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

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

PARÁGRAFO II



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

DE LOS CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO

Artículo 2022.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.-

1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas, durante la etapa de planificación de la Intervención Constructiva. Se emite, a requerimiento del administrado, en forma conjunta o individualmente respecto de los componentes del Proyecto Técnico previstos en el numeral 3 del artículo anterior.
2. Los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico no autorizan trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero son requisito previo para la emisión de la LMU (20).
3. Los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico se incorporarán al título de la LMU (20).
4. La LMU (20) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la intervención constructiva.

PARÁGRAFO III

DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA MAYOR

Artículo 2023.- Autorización de Intervención Constructiva Mayor.-

1. Para el inicio de la ejecución de la Intervención Constructiva Mayor el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (20), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, electrónicamente, el inicio del proceso constructivo, que deberá realizarse dentro de los plazos previstos en éste capítulo.

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Proyecto Técnico que correspondieren; incluyendo, si el administrado así lo requiere y la planificación de su intervención constructiva se realiza bajo el régimen de propiedad horizontal, el proyecto para la declaratoria de propiedad horizontal. La aprobación se realizará sobre la base de los Certificados de Conformidad adjuntados a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licencia metropolitana.

La declaratoria de propiedad horizontal y la autorización municipal en esta materia surtirá efectos desde la fecha en que se emita el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.

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

Artículo 2024.- Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores.- Los Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores, a través de la LMU (20), constan en el Anexo 4 del presente Título, bajo la denominación *“Requisitos para la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Mayores”*.

Artículo 2025.- Notificación de la finalización del proceso constructivo.- El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado correspondiente, la finalización del proceso constructivo de conformidad al proyecto licenciado. La notificación se realizará al órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2026.- Del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.- Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, en el que se hace constar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (20) otorgada.

El otorgamiento de este certificado se realizará posterior a la notificación de finalización del proceso constructivo realizado por parte del administrado a la Agencia Metropolitana de Control como autoridad competente, luego de la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado o con la presentación de la Declaración del Fiel Cumplimiento del administrado, y del Permiso de Ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos.

1. El certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo deberá ser obtenido



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

siempre que haya cumplido con lo siguiente:

a. Todas las Edificaciones deberán contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.

b. Las Edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.

En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.

c. Las Edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.

d. Las edificaciones que se hayan planificado construir bajo el régimen de régimen propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.

2. El órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, entregará el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, por cada etapa ejecutada.

3. Una vez expedido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, éste será incorporado en el título de la LMU (20).

4. En las inspecciones de control, el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, responsables de la Intervención Constructiva Mayor, deberán presentar los componentes del Proyecto Técnico y los Certificados de Conformidad sobre ellos emitidos, conjuntamente con la LMU (20).

5. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a la Agencia Metropolitana de Control. Previo a su emisión, dicha dependencia deberá realizar el control respectivo.

PARÁGRAFO IV

DEL CONTROL A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

Artículo 2027.- De los controles aleatorios.- Para verificar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (20) otorgada, la autoridad responsable del territorio, hábitat y vivienda, elaborará hasta el mes de diciembre de cada año un plan reservado de control aleatorio, de acuerdo a parámetros objetivos, con el fin de ponerlo en ejecución el año siguiente, a



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

través de la Agencia Metropolitana de Control, que podrá actuar directamente o con intervención de las Entidades Colaboradoras. El plan deberá ser puesto en conocimiento de la máxima autoridad ejecutiva hasta el 15 de diciembre de cada año, quien podrá modificarlo antes de que inicie su aplicación.

La aplicación del plan de control previsto en el inciso anterior, de forma alguna limita las facultades propias de la Agencia para realizar controles de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Artículo 2028.- Del control obligatorio.- En todas las Intervenciones Constructivas Mayores, y una vez efectuada la notificación de la finalización del proceso constructivo, la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente en el plazo máximo de quince (15) días, realizará el control respectivo y emitirá el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.

SECCIÓN III DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

PARÁGRAFO I DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

Artículo 2029.- Autorización de Intervenciones Constructivas Menores.-

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

Artículo 2030.- Requisitos para la autorización.- Los requisitos para la obtención de la autorización de la ejecución de las Intervenciones Constructivas Menores, a través de la LMU (20), constan en el Anexo 5 de esta normativa metropolitana, bajo la denominación "*Requisitos para LMU (20) en Intervenciones Constructivas Menores, en el procedimiento simplificado*", este instrumento podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

SECCIÓN IV COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN

Artículo 2031.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20).-

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

Artículo 2032.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-

1. Una vez que la LMU (20) hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad de control que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
3. Para el ejercicio de la potestad de control, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y las Reglas Técnicas, a través de emisión de certificados de conformidad.

SECCIÓN V



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN

Artículo 2033.- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.- La LMU (20), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las intervenciones constructivas, de conformidad con las siguientes reglas:

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

Artículo 2034.- De la Modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Artículo 2035.- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.-

1. La LMU (20) caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes casos:

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

Artículo 2036.- Efectos de la extinción de la LMU (20).-

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

Artículo 2037.- Extinción por razones de legitimidad.-

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

SECCIÓN VI

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

Artículo 2038.- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano, los flujos de procedimiento establecidos vía Resolución Administrativa y lo establecido en la presente Sección.

Artículo 2039.- Documentación.-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la LMU (20) la documentación que consta detallada en los Anexos 4 y 5 del presente Título.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMU (20) deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:
 - a. Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de intervención;
 - b. Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y certificado de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal;
 - c. Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio o inmueble, como, en caso de que corresponda, del Promotor y los Profesionales Técnicos competentes; y,
 - d. Para el caso de Intervenciones Constructivas Mayores, los Certificados de Conformidad correspondientes.

PARÁGRAFO I

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO

Artículo 2040.- Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.- Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de la LMU (20) de Intervenciones Constructivas Menores, no sujetas expresamente al procedimiento administrativo ordinario, de conformidad con el Parágrafo Segundo de esta Sección.

Artículo 2041.- Trámite.- El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo 2042.- Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).-



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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

- a. Que el formulario normalizado de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto;
- b. Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes; y,
- c. Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y reglas técnicas.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la LMU (20).

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Autoridad Administrativa Otorgante explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la LMU (20).

Artículo 2043.- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la LMU (20) con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.
2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.
3. El titular de la licencia, y el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes en caso de que corresponda, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

PARÁGRAFO II

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO

Artículo 2044.- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario, las solicitudes de LMU (20) siguientes:



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

a. Las siguientes Intervenciones Constructivas Menores:

- i.** La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- ii.** Las obras civiles singulares.

b. Las siguientes Intervenciones Constructivas Mayores:

- i.** Las obras de nueva edificación, de proyectos modificatorios y proyectos ampliatorios sujetas a las siguientes condiciones y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano:
 - Que la intervención constructiva no esté sometida a Evaluación Ambiental.
 - Que la nueva edificación no esté destinada al uso industrial de alto impacto (I3) y de alto riesgo (I4).
 - En proyectos que no sean de vivienda y que requieran de 100 o más estacionamientos.¹⁵⁷
- ii.** Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- iii.** Las obras de nueva edificación cuya planificación se realiza bajo el régimen de copropiedad.
- iv.** Cualquier tipo de intervenciones constructivas no previstas en el procedimiento simplificado, que suponga modificar, incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.

Artículo 2045.- Trámite.- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

El administrado se dirigirá a la Autoridad Administrativa Otorgante o, en su caso, a la Entidad Colaboradora, y solicitará, en el formulario normalizado determinado mediante Resolución Administrativa por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el informe o certificado de conformidad, previa la obtención de la correspondiente Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20).

Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico

¹⁵⁷ En literal b), inciso (i), del artículo 1931 del Código Municipal, elimínese la frase: “*Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados*”, dispuesto mediante disposición reformativa decima de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

metropolitano, los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o en su caso de la Entidad Colaboradora, lo comunicará al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias hasta en un plazo de 30 días.

En el informe o certificado de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes.

Con el informe favorable o el certificado de conformidad, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá con la emisión de la Licencia Metropolitana respectiva, en un plazo no superior a 15 días. En cualquier caso, de ser necesario, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dictará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa, el flujo de procedimientos que sean pertinentes.

PARÁGRAFO III

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

Artículo 2046.- Ámbito de aplicación.- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o distrital, proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, proyectos de unidades arquitectónicas estandarizadas.

Artículo 2047.- Trámite.-

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

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

- i. La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;
- ii. El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;
- iii. El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- iv. La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,
- v. Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.

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

c. En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; y, se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario, o su delegado, requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.

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

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

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

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

correspondiente.

Artículo 2048.- Unificación de procedimientos administrativos y actos administrativos.-

1. Cuando un proyecto arquitectónico se refiera a diez o más lotes con igual superficie y de un mismo propietario sobre los que se requiera la edificación de unidades arquitectónicas estandarizadas, el proyecto podrá tramitarse como un todo no obstante la Entidad Colaboradora emitirá Certificados de Conformidad individuales, y la Administración Zonal emitirá la LMU-20 también en forma individual dentro del procedimiento ordinario.
2. Sin perjuicio de la aplicación del numeral anterior los pagos para la obtención de la LMU-20 de cada unidad arquitectónica se mantendrán.

CAPITULO IV

DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES¹⁵⁸

SECCION I

GENERALIDADES

Artículo 2049.- Objeto.- El presente Capítulo tiene por objeto regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que cumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo.

En edificaciones de un piso de altura y hasta 120 m², previo a la expedición del acto de reconocimiento y/o regularización, deberán contar con un informe de Evaluación Rápida de Estructuras, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

Las edificaciones de uno, dos y tres pisos que superen los 120 m², previo a la expedición del acto de reconocimiento y/o regularización, deberán contar con la evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad.

¹⁵⁸ Capítulo “DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES” y sus artículos agregados por el Artículo 1 de la Ordenanza Municipal No. 004, publicada en Registro Oficial Suplemento 97 de 7 de Octubre del 2019.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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:



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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 2053¹⁵⁹ 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;

¹⁵⁹ Por reenumeración se sustituye el artículo 2067 por 2053



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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;



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2054¹⁶⁰ 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

¹⁶⁰ Por reenumeración se sustituye el artículo 2068 por 2054



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 (2×1000) 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2071¹⁶¹ 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

¹⁶¹

Por reenumeración se sustituye el artículo 2085 por 2071



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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).



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2054¹⁶² del presente Capítulo y/o para aquellos casos originados por iniciativa municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 2062¹⁶³ de este Capítulo, podrán ser las Administraciones Zonales o las Entidades Colaboradoras las encargadas de emitir los informes de registro, según los casos, de así requerirlo el administrado.

Artículo 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

¹⁶² Por reenumeración se sustituye el artículo 2064 a 2054

¹⁶³ Por reenumeración se sustituye el artículo 2076 al 2062



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.

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

Donde:

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

AUe = 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:

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

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),



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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 2062¹⁶⁴ 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 2071¹⁶⁵ 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.

¹⁶⁴ Por reenumeración se sustituye el artículo 2076 por 2062

¹⁶⁵ Por reenumeración se sustituye el artículo 2076 por 2062



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 (1×1000) 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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;



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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;



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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 m² 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:



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 m², 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2138¹⁶⁶ 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

¹⁶⁶ Por reenumeración se sustituye el artículo 2152 por 2138



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2122¹⁶⁷ 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

¹⁶⁷ Por reenumeración se sustituye el artículo 2136 por 2122



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 SUJECCIÓN 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 (LUAEE). 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 m², 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):



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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.-



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2122¹⁶⁸ 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

¹⁶⁸ Por reenumeración se sustituye el artículo 2136 por 2122



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 invalorable.
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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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,



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2133¹⁶⁹ 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 2133¹⁷⁰ 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

¹⁶⁹ Por reenumeración se sustituye el artículo 2149 por 2133

¹⁷⁰ Por reenumeración se sustituye el artículo 2149 por 2133



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 a cabo procesos de concesión, asociación público privada, alianzas estratégicas o cualquier otro tipo de delegación contempladas en la legislación vigente en los terminales de transferencia y paradas del Metro y Quito Cables, así como sobre los corredores exclusivos del transporte público municipal, a lo largo y ancho en su totalidad.

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

Artículo 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2098¹⁷¹ 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

¹⁷¹ Por reenumeración se sustituye el artículo 2112 por 2098



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 Publicidad Exterior y/o los soportes publicitarios, el órgano decisor competente notificará al propietario con la primera multa compulsiva ordenada dentro del procedimiento administrativo sancionatorio principal, con la prevención de que en caso de que en su predio o inmueble se continúe la actuación en desacato de la resolución del órgano decisor competente, se constituirá en deudor solidario de las subsiguientes multas compulsivas que disponga la Agencia Metropolitana de Control. Igual solidaridad y en las mismas condiciones alcanzará al representante legal y accionistas o socios de la persona jurídica, en caso de que ésta sea la infractora.

CAPÍTULO VI

DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS URBANÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA, Y PARA EL USO Y OCUPACIÓN DE SUELO EN BIENES DE USO PÚBLICO¹⁷²

SECCIÓN I GENERALIDADES

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

¹⁷² Capítulo VI y articulado sustituido mediante ordenanza metropolitana No. 042-2022, sancionada el 03 de octubre de 2022.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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;



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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:



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

- 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 los cables cortados y en desuso del suelo del espacio público.¹⁷³

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

¹⁷³ Literal reformado mediante Ordenanza PMDOT-PUGS No. 003-2024



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

DEL RÉGIMEN COMÚN EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS PARA EL 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

3. En caso de falta de una regla técnica nacional, se aplicarán en lo que fueren pertinentes las reglas y normas técnicas internacionales NFPA o estándares europeos (EN).
4. En los procedimientos de licenciamiento previstos en el ordenamiento metropolitano, cuando por la naturaleza de la edificación o la actividad que se requiera desarrollar, en ausencia de regla o norma técnica específica vigente, el administrado deberá justificar técnica y documentadamente el sistema de prevención de incendios que se propone adoptar para la ejecución de su proyecto.

Artículo 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 considerandolas 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 informará 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.-



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

1. En todos los casos en que deba intervenir el Cuerpo de Bomberos de manera previa al otorgamiento de la licencia metropolitana o su renovación, la entidad, directamente o a través de una Entidad Colaboradora de estimarlo necesario, con base en la declaración efectuada por el administrado y las acciones de verificación de la información consignada, emitirá el correspondiente informe en forma de certificado de conformidad con las Reglas Técnicas que resulten aplicables, sin perjuicio del deber general y la responsabilidad objetiva del administrado en materia de incendios y su prevención.
2. En cualquier caso, la Agencia Metropolitana de Control y el Cuerpo de Bomberos, cada uno en el ámbito de sus competencias y de manera coordinada, con posterioridad a la expedición de las correspondientes licencias metropolitanas, ejecutarán las tareas de control y verificación de la información consignada por el administrado, en cualquier momento; y, en el caso de que encontraren desvíos, sin perjuicio de la responsabilidad penal y la adopción de las medidas cautelares de naturaleza administrativa que se estimen pertinentes, darán inicio al procedimiento administrativo sancionador de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.
3. Para la modificación de licencias metropolitanas para el ejercicio de actividades económicas en todos los supuestos regulados por el ordenamiento jurídico, el Cuerpo de Bomberos intervendrá en los flujos de procedimientos ordinario y especial en los mismos casos en los que lo haga en aplicación de este capítulo.

CAPÍTULO V

REGLAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN ACTUACIONES ESPECIALMENTE REGULADAS

Artículo 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



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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.



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 requerimientos técnicos del Cuerpo de Bomberos;
- ii.** No proveer la información y documentación requerida por el Cuerpo de Bomberos o quien lo represente en los términos previstos durante una inspección técnica; y,
- iii.** Infringir las reglas técnicas básicas.

Artículo 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".



ORDENANZA METROPOLITANA No.095-2025

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 2583¹⁷⁴ 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

¹⁷⁴ Por reenumeración se sustituye el artículo 2597 por 2583